COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le vendeur

Madame Kim Nga VO née le 19 juin 1974 à MY PHUOC (VIETNAM) , de nationalité française , Gérante de société , demeurant "LA CALIFORNIE" - 89 AV DU COTEAU FLEURI - 83320 CARQUEIRANNE
Ayant sa résidence fiscale en France, au sens de la règlementation fiscale.
Célibataire non liée par un Pacte civil de solidarité,

Ci-après dénommé(e)s "le VENDEUR", d'une part,

L'acquéreur

La Société A&R VSD Investments , société civile immobilière au capital social de 6000,00 euros, dont le siège social est situé 20 Clos Belle Angevine 95350 SAINT BRICE SOUS FORET , immatriculée au RCS PONTOISE , sous le numéro 977 499 367 , représentée par
Monsieur Rajdip VANSADIA , se déclarant habilité à cet effet aux termes des statuts .

Ci-après dénommé(e)s "l'ACQUEREUR", d'autre part,

Ci-après dénommé(e)s ensemble "les PARTIES",

Avec le concours de

SERGIC CERGY , exploitée par SERGIC entrepreneur individuel (EI), située 16 Grand Place du Général de GAULLE 95000 CERGY , téléphone 0134129090 , adresse mail transaction.pontoise@sergic.com , dont le siège social est situé 6, rue Konrad Adenauer 59290 WASQUEHAL , RCS LILLE , SIREN n° 428748909 , titulaire de la carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 5906 2016 000 012 977 délivrée par LILLE , assurée en responsabilité civile professionnelle par GENERAL IARD dont le siège est sis 7, Boulevard Haussman 75009 PARIS , sur le territoire national sous le n° AP 457929 ,
Adhérente de la caisse de Garantie CEGC dont le siège est sis 16, rue Hoche Tour Kupka TSP 39999 LA DEFENSE Cedex sous le n° 01585TRA211 pour un montant de 110 000 euros,
DECLARANT NE POUVOIR NI RECEVOIR NI DETENIR D'AUTRES FONDS, EFFETS OU VALEURS QUE CEUX REPRESENTATIFS DE SA REMUNERATION OU DE SES HONORAIRES,
Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 7000232 ,
Représentée par Vincent MARTINO , agissant en sa qualité de Conseiller immobilier , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "l'AGENCE" ou "le MANDATAIRE",

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Le VENDEUR, en s'obligeant et en obligeant ses co-indivisaires, ayants droit, solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, vend à l'ACQUEREUR qui accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énoncées aux présentes, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit et qu'il déclare bien connaître pour les avoir vus et visités.

Information préalable des Parties

Les PARTIES sont informées qu'aux termes de l'article 1112-1 du Code civil, elles sont chacune tenues l'une envers l'autre d'un devoir précontractuel d'information, dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente.
Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose concernant l'immeuble, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir, outre la mise en oeuvre de sa responsabilité, peut être sanctionné par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.
L'ACQUEREUR déclare avoir porté à la connaissance du VENDEUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir, outre la mise en oeuvre de sa responsabilité, peut être sanctionné par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du VENDEUR.

Déclarations des Parties

Les Parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes,
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire,
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial faisant obstacle à la présente vente.

Si le bien objet des présentes est un bien immobilier à usage d'habitation, l'ACQUEREUR déclare ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation définitive au titre de la peine d'interdiction d'acheter un tel bien, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social d'une société civile immobilière ou en nom collectif, soit sous forme de parts immobilières, prévue à l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation. Dans le cas contraire, l'ACQUEREUR atteste que le bien objet des présentes est destiné à son occupation personnelle. Il est ici rappelé qu'en cas de déclaration fausse ou inexacte, le présent contrat serait nul et non avenu aux torts exclusifs de l'ACQUEREUR.
S'il est déjà copropriétaire de l'immeuble au sein duquel se trouvent les biens objet des présentes, l'ACQUEREUR déclare être à jour du paiement de ses charges.

NATURE ET DESCRIPTION DES BIENS

Désignation des biens

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété tel que défini par la loi du 10 juillet 1965 situé CERGY (Val d'Oise) 95000 - 5 square du diapason .
Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
-	AX	55	LES MAHEUX	95a 64ca

Contenance totale : 95a 64ca .

Adresse postale des biens :
5 Square du DIAPASON - 95000 CERGY

LOT NUMERO MILLE TRENTE-DEUX (1032)

Description

Un appartement, au 4ème étage du bâtiment C, en sortant de l'ascenseur et à droite, un appartement de type F3, comprenant une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, WC, 2 placards, dressing, loggia.
Et les mille vingt-cinq / cent millièmes (1025 / 100000 èmes) des parties communes générales .

Biens meubles et objets mobiliers

Quantité	Désignation	Marque	Prix
1	Ensemble de meubles bas de cuisine avec évier et plan de travail	-	1500 €
1	Ensemble de meubles hauts de cuisine	-	1500 €
1	Hotte aspirante	-	100 €
1	Plaque de cuisson	-	100 €
1	Four	-	100 €
1	Meuble vasque de salle de bains	-	300 €
1	Radiateur chauffe serviettes	-	100 €

Prix total des biens meubles et objets mobiliers : 3700 €.

L'ACQUEREUR prendra les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le VENDEUR, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté
Les PARTIES reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes :
- que la valeur qu'elles ont attribuée aux meubles et objets mobiliers compris dans la vente est susceptible d'être contestée par l'Administration fiscale,
- qu'en cas d'exercice d'un droit de préemption, celui-ci ne portera pas sur ces meubles et objets mobiliers.

LOT NUMERO MILLE CENT TRENTE-DEUX (1132)

Description

Un parking intérieur, au 1er sous-sol du bâtiment C, Dans le bâtiment, (rampe) au premier sous-sol, un emplacement de stationnement de voiture.
Et les soixante-sept / cent millièmes (67 / 100000 èmes) des parties communs générales .
Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et se comportent avec tous les immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, l'ACQUEREUR déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités, dispensant par conséquent le VENDEUR d'une plus ample désignation.

Superficie - Mesurage

Une attestation conforme aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 mentionnant la superficie de la partie privative des biens concernés, telle que définie par l'article 4-1 du décret du 17 mars 1967, est annexée aux présentes.
La superficie privative du ou des lots 1032 est de 68 mètres carrés (attestation établie le 06/05/2026).
Il est rappelé aux PARTIES que si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix. En revanche, si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le VENDEUR pourra, à la demande de l'ACQUEREUR, supporter une diminution du prix

proportionnelle à la moindre mesure.
A peine de déchéance, **l'action en diminution du prix devra être intentée par l'ACQUEREUR dans un délai d'un an** à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Construction ou rénovation

Le VENDEUR déclare que les biens objets des présentes ont été construits et achevés depuis plus de dix ans.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a réalisé au cours des dix dernières années aucuns travaux soumis à garantie décennale.

Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble

Informations sur le Syndic de la copropriété

La copropriété dont dépendent les lots objet des présentes est administrée par SERGIC , syndic professionnel.
Adresse postale : 3 RUE THIERS 95300 PONTOISE
Email : cgasbi@sergic.com
Tél. : 01 30 32 51 50

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maitre WALLUT. notaire à PARIS, le 12 mai 1982 publié au service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE 1er, le 1er juillet 1982 volume 4346 numéro 2.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété 19 a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître WALLUT, notaire à PARIS le octobre 1982 publié au service de la publicité foncière de CERGY-PONTOISE 1er le 8 décembre 1982, volume 4589, numéro 12.
L'ACQUEREUR s'oblige à exécuter toutes les charges et conditions du règlement de copropriété à compter du transfert de propriété.

Carnet d'entretien

Le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, le carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic.

Diagnostic Technique Global

L'ACQUEREUR est informé que le diagnostic technique global de l'immeuble n'a pas été voté.

Plan pluriannuel de travaux

L'ACQUEREUR est informé que le projet de plan pluriannuel de travaux n'a pas été voté.

Fiche synthétique de la copropriété

La fiche synthétique de la copropriété, établie par le syndic, est annexée aux présentes.

ETAT ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par SEVEN FRANCE ENERGIE , dont le siège social est situé à 44 avenue de la cour de France 91260 Juvisy-sur-Orge | Tél. : 0698727980 , diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité. A cet effet, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.
Les PARTIES déclarent que le prix ci-après stipulé a été convenu en considération des éventuelles incidences financières issues de la situation de l'immeuble objet des présentes au regard notamment des réglementations relatives aux termites, à l'amiante, au saturnisme, à la performance énergétique, aux risques naturels, miniers et technologiques majeurs, aux installations intérieures de gaz et d'électricité et à l'assainissement dont les différents états ou diagnostics composent le dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des obligations mises à la charge des propriétaires et occupants d'immeuble par ces réglementations.
A ce sujet, il est ici rappelé qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3° 4°, 7° et 8° du I de l'article L.271-4 précité en cours de validité, le VENDEUR ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Il en irait de même pour les éléments n'ayant pu être portés à la connaissance de l'ACQUEREUR dans l'hypothèse où ces documents seraient incomplets.

Sécurité et salubrité

Le VENDEUR déclare que le bien, objet des présentes, ne fait l'objet d'aucun arrêté pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, des locaux et des installations.
En ce sens, il déclare :

- que les biens ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

Etat amiante

L'ACQUEREUR reconnaît que le rédacteur des présentes lui a donné connaissance des dispositions imposant aux VENDEURS de biens immobiliers bâtis, la production d'un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.
Le VENDEUR a produit un diagnostic amiante portant sur les **parties privatives** objet des présentes daté du 06/05/2026 , lequel est annexé aux présentes.
Cet état n'a pas repéré de présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante dans les biens.
Les contrôles effectués dans les **parties communes** de l'immeuble n'ont pas révélé la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante, ainsi qu'il résulte de la fiche récapitulative extraite du dossier technique Amiante constitué le 20/04/2016 à l'occasion de ces contrôles, fiche remise par le syndic de l'immeuble et annexée aux présentes.

Etats parasitaires

Termites :

L'immeuble est situé dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (zone contaminée ou susceptible de l'être).
Le VENDEUR a produit un diagnostic termites portant sur **les parties privatives** en date du 06/05/2026 pour qu'il soit annexé à l'acte de vente.
Cet état n'a pas révélé la présence de termites.
Pour le cas où l'état ici produit ne serait plus valide à la date de réitération des présentes par acte authentique, LE VENDEUR s'engage à faire réaliser un nouvel état.
Si ce nouvel état révèle la présence de termites, l'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation et des conséquences qui en résulteront, renonçant par avance à tout recours contre le VENDEUR de ce chef.
S'agissant des parties communes de l'immeuble, aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le VENDEUR déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.
Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'ACQUÉREUR en fait son affaire personnelle.

Mérule et champignons lignivores :

L'ACQUEREUR est informé que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone de présence d'un

risque de mérule délimitée par arrêté préfectoral.
Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour la présence dans les biens d'indices révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon (zones de condensation interne, traces d'humidité, moisissures, effritements ou déformations dans le bois, taches de couleur marron, présence de filaments blancs à l'aspect cotonneux).
L'ACQUEREUR reconnait, pour sa part, avoir été informé des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, et que seule la réalisation d'un diagnostic technique pouvant nécessiter des sondages destructifs permet de détecter la présence éventuelle de mérule dans le bâti.

Saturnisme - Plomb

Les biens objet des présentes ayant été construits après le 1er janvier 1949, il n'est pas fait obligation de faire établir un constat des risques d'exposition au plomb. Si la présence de plomb venait néanmoins à être constatée ultérieurement, le VENDEUR ne pourra être tenu à aucune garantie envers l'ACQUEREUR qui l'accepte expressément.

Installation intérieure de gaz

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucune installation intérieure de gaz soumise à diagnostic obligatoire.

Installation intérieure d'électricité

Les biens objet des présentes sont pourvus d'une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.
Le VENDEUR a fourni un diagnostic de cette installation en date du 06/05/2026 , qui est annexé aux présentes .
L'installation intérieure d'électricité comporte une ou plusieurs anomalies.
Si certains points de contrôles n'ont pu être effectués, il est rappelé que la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée.
L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance du rapport de visite de l'état de l'installation intérieure d'électricité et déclare faire son affaire personnelle des obligations, frais et responsabilités liés à ce risque, ainsi qu'aux mesures nécessaires et ce, sans aucun recours contre le VENDEUR, la vente étant consentie aux risques et périls de l'ACQUEREUR, lequel est purement et simplement subrogé dans les obligations du VENDEUR.

Performance énergétique

Le VENDEUR a fourni un diagnostic de performance énergétique, portant sur **les parties privatives,** en date du 11/05/2026 annexé aux présentes. Il a été établi conformément à la réglementation en vigueur au 1er juillet 2021.
L'ACQUEREUR ne peut pas se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique, qui n'ont qu'une valeur indicative, et reconnaît en faire son affaire personnelle.

Bilan énergétique :
Consommation énergétique : 142 KWH/M²/AN Classe C
Emission de gaz à effet de serre : 14 KG CO2/M²/AN Classe C
Numéro ADEME 2695E1270725X

Les PARTIES sont informées que :

- Lorsque le niveau de performance du bien immobilier à usage d'habitation n'est pas compris entre les classes A et E du diagnostic de performance énergétique :
  - La consommation énergétique de ce logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne devra pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code : le niveau de performance énergétique du bien devra ainsi être compris entre la classe A et la classe E du diagnostic de performance énergétique.
  - L'obligation d'atteindre ce niveau de performance est mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location dudit bien, ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.
  - A compter du 1er janvier 2028 : le non-respect de cette obligation est mentionné dans les publicités relatives à la vente ou à la location dudit bien, ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.
- Pour être décent, un logement doit remplir un niveau de performance minimal :
  - Depuis le 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F,
  - A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E,
  - A compter du 1er janvier 2034 : entre la classe A et la classe D.

- Pour les logements de la classe F, lorsque le bail est soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :
  - Le loyer du contrat de location conclu depuis le 24 août 2022 ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.
  - Toute augmentation de loyer (y compris en application d'une clause d'indexation) est interdite pour les contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022.

  Ces règles sont applicables aux logements de la classe G. Un logement de la classe G ne remplit plus les critères de décence et ne peut plus être donné en location dans ce cadre.

- Un audit énergétique doit être réalisé lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :
  - Depuis le 1er janvier 2023 pour les logements de la classe F ou G,
  - Depuis le 1er janvier 2025 pour les logements de la classe E,
  - A compter du 1er janvier 2034 pour les logements de la classe D.

  Cet audit énergétique formule des propositions de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre la classe E (pour les logements de la classe F ou G) et/ou la classe B.

Carnet d'information du logement

Depuis le 1er janvier 2023, le vendeur d'un bien immobilier à usage d'habitation doit remettre à l'acquéreur un carnet d'information du logement (CIL) en cas de réalisation de travaux de construction et travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique du logement, dont les autorisations administratives ou devis ont été acceptés à compter du 1er janvier 2023.
Le bien vendu est à usage d'habitation mais n'a pas fait l'objet de travaux de construction ou de rénovation comportant une incidence significative sur leur performance énergétique depuis le 1er janvier 2023.

Risques - Radon - Pollution des sols

RISQUES NATURELS/TECHNOLOGIQUES/MINIERS, SISMICITE, RECUL DU TRAIT DE COTE, OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT OU DE MAINTIEN EN L'ETAT DEBROUSSAILLE

Le VENDEUR a fourni un état des risques en date du 11/05/2026 annexé aux présentes constatant que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone de prévention des risques naturels prévisibles, miniers ou technologiques, dans une zone de sismicité ou à potentiel radon, ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Il est rappelé au VENDEUR son obligation d'actualiser l'état des risques si les informations communiquées ne sont plus exactes à la date de signature de l'acte authentique auquel il doit être annexé.

L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en zone 1 très faible

Radon :

L'ACQUEREUR est informé que les biens objet des présentes sont situés en **zone à potentiel radon de catégorie 1**.

Pollution des sols :

Le VENDEUR déclare que le bien n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

Obligations légales de débroussaillement ou de maintien en l'état débroussaillé :

L'ACQUEREUR est informé que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone soumise aux règles de prévention et de lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie des bois et forêts. A ce titre, ils ne sont pas soumis à une obligation légale de débroussaillement ou de maintien en l'état débroussaillé.

Sinistres indemnisés à la suite d'une catastrophe naturelle, minière ou technologique

Sinistres liés au phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que les biens objet des présentes n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation au titre d'une assurance garantissant une catastrophe naturelle liée au phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Autres sinistres indemnisés à la suite d'une catastrophe naturelle, minière ou technologique

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que les biens objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation au titre d'une assurance garantissant une catastrophe naturelle ou technologique.

Si entre la signature des présentes et leur réitération par acte authentique, le VENDEUR était informé de tout sinistre de la nature de ceux visés ci-dessus survenu pendant la période où il a été propriétaire, il s'oblige à en informer par écrit l'ACQUEREUR en précisant la cause de ce sinistre.

Risques et aléas retrait - gonflement des sols argileux

Le VENDEUR déclare que le bien vendu ne se situe pas dans un secteur répertorié par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

Zones de cavités souterraines et marnières

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance les biens vendus ne sont pas compris dans une zone où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.
L'ACQUEREUR en prend acte et déclare avoir été informé des conséquences pouvant résulter de l'effondrement de cavités souterraines.

Zone d'exposition au bruit (Aérodrome)

L'ACQUEREUR est informé que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu au Code de l'urbanisme.

Assainissement

Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, que les biens immobiliers sont raccordés au réseau d'assainissement collectif mais il ne garantit aucunement la conformité de ce raccordement à la réglementation en vigueur.
Il déclare, en outre :
- que la réglementation locale n'impose pas un contrôle de conformité du raccordement de l'installation au réseau public,
.-qu'il n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes,
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation.
L'ACQUEREUR se reconnaît parfaitement informé de cette situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle et en assumer les conséquences en renonçant à tout recours contre le VENDEUR de ce chef.

Plan de protection de l'atmosphère - Appareils de chauffage au bois

Le VENDEUR déclare que le bien objet des présentes n'est pas, à ce jour, situé dans le périmètre d'un PPA (plan de protection de l'atmosphère).
Le VENDEUR déclare que le bien n'est équipé d'aucun appareil de chauffage au bois.

Cuve de stockage des produits pétroliers

Le VENDEUR déclare que les biens vendus ne contiennent aucune cuve de stockage de produits pétroliers enterrée ou aérienne.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare que si la vente ne porte pas sur sa résidence principale, elle entre dans le cadre du régime fiscal de la taxation sur les plus-values immobilières, qu'il en a été parfaitement informé. Il déclare faire son affaire personnelle du paiement d'une éventuelle taxe sur les plus-values immobilières.
Le VENDEUR déclare :

- être l'unique propriétaire des biens pour les avoir acquis de Vincent BOUFFIER et Stéphanie COTTEREAU aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe HUCHET , Notaire à CERGY , le 27/06/2017 .
- qu'à sa connaissance, les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, des règles locales d'urbanisme ou de la loi, de celles résultant du cahier des charges ou du règlement du lotissement, du règlement de copropriété ainsi que de l'état descriptif de division et leurs modificatifs, s'il y a, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.
- que les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucun privilège immobilier spécial ou hypothèque

conventionnelle, judiciaire ou légale. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, le VENDEUR s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais.

- n'avoir consenti aucun pacte de préférence au sens de l'article 1123 du Code civil au profit d'un tiers bénéficiaire portant sur les biens objet des présentes.
- que les biens objet des présentes sont inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires. Le VENDEUR déclare avoir communiqué à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, les statuts de cette association et les droits et obligations y afférents.

  L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle des droits et obligations liés aux statuts de cette association, sans recours contre le VENDEUR ou le rédacteur des présentes.

  L'ACQUEREUR est informé que tout propriétaire de l'un des lots du lotissement est membre de plein droit de l'association.

  Le représentant de l'association est SERGIC PONTOISE

CONVENTION DES PARTIES SUR LA REPARTITION DES CHARGES ET TRAVAUX

Les PARTIES conviennent que :

- Le VENDEUR réglera à l'association, au moyen des fonds provenant de la vente, le coût des travaux décidés avant le jour de signature de l'acte authentique de vente, que ces travaux soient exécutés, en cours d'exécution ou non exécutés.
- L'ACQUEREUR supportera les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux décidés à compter du jour de signature de l'acte authentique de vente.

Il est précisé que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux charges et travaux demeurera inopposable à l'association syndicale, par suite les demandes s'effectuant auprès du propriétaire connu au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux PARTIES de procéder directement entre elles aux comptes et remboursements nécessaires.

Le VENDEUR déclare n'avoir reçu à ce jour aucune convocation d'assemblée des membres de l'association. Il s'oblige à informer l'ACQUEREUR s'il reçoit une convocation entre le présent compromis et l'acte authentique.

- que les biens objet des présentes sont dépourvus de détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604. **L'ACQUEREUR en prend acte, sans recours contre le vendeur.**

  Il a été rappelé à l'ACQUEREUR, qui le reconnait, que l'article R. 142-2 du Code de la construction et de l'habitation impose d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604 et que l'article R. 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe, par principe, au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe, en principe, à l'occupant du logement.
- que les biens objet des présentes ne sont pas équipés d'un ou plusieurs WC de type broyeur.
- que les biens objets des présentes n'ont subi aucun sinistre en cours actuellement.

Etat d'occupation

Le VENDEUR déclare que les biens objets des présentes seront libres de toute location ou occupation le jour de l'entrée en jouissance. Les biens à vendre, y compris les annexes, seront totalement débarrassés de tout objet quelconque à l'exception, le cas échéant, des meubles compris dans la présente vente.

Le VENDEUR déclare avoir délivré le 23 janvier 2026 un congé contenant offre de vente au prix de 195000 €.

Une copie de ce congé délivré par SELAS MYHUISSIER Le Peillet & Darcq est annexée aux présentes.

Le locataire n'a pas exercé son droit et a quitté les lieux le 24 avril 2026 . Toutefois, la vente objet des présentes ayant été négociée à un prix ou à des conditions plus favorables pour l'ACQUEREUR que ceux mentionnés dans l'offre de vente initiale, les nouveaux prix et/ou conditions de la vente doivent été notifiés à l'ancien locataire conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi de la loi du 6 Juillet 1989.

Le VENDEUR s'oblige donc à notifier l'offre de vente subsidiaire au locataire dans les meilleurs délais. Le cas échéant, le notaire y procèdera.
Les présentes sont par conséquent consenties sous la condition suspensive de non-préemption par le locataire.
Si le locataire ne manifeste pas son intention d'acquérir le bien dans le délai d'un mois qui lui sera imparti, il sera considéré comme ayant renoncé à cette faculté. Il pourra alors être procédé à la régularisation de l'acte de vente. Dans le cas contraire, en cas d'exercice du droit de préemption subsidiaire, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre et l'acompte éventuellement versé par l'ACQUEREUR lui sera immédiatement restitué.

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé qu'à ce jour :

- le bien n'est pas situé dans le secteur d'une zone urbaine ou à urbaniser dans lequel les constructions nouvelles de logements sont soumises à l'obligation d'occuper le bien à usage exclusif de résidence principale,
- le bien n'est pas situé dans un secteur dans lequel les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont soumis à l'obligation d'occuper le bien à usage exclusif de résidence principale.

Si la règlementation d'urbanisme applicable au secteur dans lequel se situe le bien devait évoluer sur ce point, l'ACQUEREUR déclare en faire son affaire personnelle.

Dans le cadre de la règlementation de la location d'un bien à usage d'habitation dans le cadre de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, l'ACQUEREUR déclare avoir été informé qu'à ce jour :

- Le bien est situé dans une zone soumise à l'encadrement des loyers par arrêté préfectoral. Le montant du loyer peut s'en trouver affecté lors de la location ou au renouvellement du bail, et les délais de préavis peuvent être réduits au bénéfice du locataire.
- le bien n'est pas situé dans une zone soumise à permis de diviser. Si un tel arrêté était pris, l'ACQUEREUR devrait déposer auprès de l'autorité compétente une demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.
- le bien est situé dans une zone soumise à déclaration de mise en location. Si l'ACQUEREUR loue le bien objet des présentes, il devra le déclarer auprès de l'autorité compétente dans les 15 jours suivant la conclusion du bail. Seules les mises en location sont concernées. Les reconductions, les renouvellements de contrats existants ou les conclusions d'avenants sont exclus.

En outre, le VENDEUR déclare:
- ne pas avoir, sans autorisation préalable du syndicat des copropriétaires, occupé une partie commune de l'immeuble,
- ne faire l'objet d'aucune demande ou procédure initiée, à son encontre, par le syndicat des copropriétaires,
- que les biens n'ont pas fait l'objet de mesures de toute interdiction d'aliénation,
- que le bien, objet des présentes, ne fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux,
- n'avoir délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, au titre du bien vendus,
- ne pas avoir, sans l'autorisation préalable du syndicat des copropriétaires :
  - effectué des travaux affectant les parties communes, entraînant des percements de murs porteurs ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ou changé la destination des biens,
  - installé, dans les parties communes, d'élément d'équipement privatif dépendant des biens *(climatisation, véranda, antenne parabolique, etc.),*
- ne pas avoir connaissance de sinistres passés, autre que ceux liés à une catastrophe naturelle ou technologique, et non clôturés affectant les biens ou affectant d'autres locaux de l'ensemble immobilier et dont l'origine proviendrait des biens, objet des présentes,
- qu'à sa connaissance l'ensemble des tuyaux de canalisations et d'eaux est relié conformément aux réseaux y afférents de l'ensemble immobilier, et qu'il n'a constaté aucun désordre de quelque ordre que ce soit,
- que les biens ne font pas l'objet d'une convention conclue avec l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) .

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La présente vente est consentie et acceptée aux charges ordinaires et de droit et, plus spécialement, aux conditions suivantes :
L'ACQUEREUR :
- prendra les biens objet des présentes dans leur état actuel, sans garantie du VENDEUR et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour mauvais état des parties communes ou privatives, vices de toute nature, apparents ou cachés, à l'exception de la mise en oeuvre de la garantie décennale prévue aux articles 1792 et suivants du Code civil et des assurances associées, étant rappelé que l'exonération de la garantie des vices cachés ne s'applique pas lorsque le VENDEUR est un professionnel de l'immobilier,
- supportera toutes les servitudes, passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus et profitera des servitudes actives, s'il en existe, au bénéfice de son fonds,
- acquittera, à compter de la réitération des présentes par acte authentique, l'ensemble des impôts, taxes et charges grevant les biens vendus, de sorte que le VENDEUR n'en soit jamais inquiété. La **taxe d'habitation**, si elle est exigible, incombera intégralement à l'occupant des biens au premier janvier de l'année civile au cours de laquelle interviendra la réitération,
- supportera tous les frais, droits et honoraires et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment ceux de l'acte authentique et, le cas échéant, de l'acte de prêt,
- fera son affaire personnelle, à compter de la même date de réitération, des polices d'assurance couvrant l'immeuble souscrites par le VENDEUR, soit qu'il en prenne la suite, soit qu'il en demande la résiliation, de telle façon que le VENDEUR ne puisse être recherché à ce sujet, ce dernier s'engageant à les maintenir jusqu'au transfert de propriété.
En ce qui concerne la **taxe foncière** , les Parties conviennent que le règlement du prorata de taxe foncière en fonction du temps de propriété de chacun sur l'année civile, interviendra le jour de la signature de l'acte authentique de vente, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours s'il a été émis à cette date, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année précédente, à titre forfaitaire et définitif.

En ce qui concerne la **redevance d'enlèvement des ordures ménagères**, les Parties conviennent d'un règlement au prorata du temps de propriété de chacun sur l'année civile qui interviendra le jour de la signature de l'acte authentique de vente, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours s'il a été émis à cette date, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année précédente, à titre forfaitaire et définitif.

Le VENDEUR s'engage :
- à maintenir les biens vendus en l'état jusqu'à la date de réitération des présentes par acte authentique et il s'interdit d'effectuer toute modification pouvant en diminuer la valeur,
- à ne pas gager ou hypothéquer les biens objet des présentes.
L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou la résiliation de tout contrat de distribution et de fourniture souscrit par le VENDEUR. Les Parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs. Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ces contrats de distribution et de fourniture.
Si entre la signature des présentes et leur réitération par acte authentique, un sinistre fortuit rendant les biens objet des présentes impropres à leur destination survenait, l'ACQUEREUR pourra renoncer à l'acquisition en informant le rédacteur des présentes de sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui en informera à son tour le VENDEUR. Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR décidait de poursuivre l'acquisition, le VENDEUR déclare vouloir lui céder tout droit ou action en indemnité afférent aux biens objet des présentes en application de l'article 1351-1 du Code civil.
En cas de décès du VENDEUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur. En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette

clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.
L'ACQUEREUR pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance de l'évènement, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.
En cas de décès de l'ACQUEREUR, s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit acquéreur, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques. En cas de pluralité d'acquéreurs, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

INFORMATIONS CONCERNANT LA COPROPRIÉTÉ

Charges et travaux de copropriété

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, le paiement de la **provision exigible du budget prévisionnel** incombe au VENDEUR et le paiement des **provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel** incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de leur exigibilité, **le trop ou moins perçu sur les provisions, révélé lors de l'approbation des comptes, étant porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de cette approbation.**
Il est rappelé que conformément à l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967, toute convention contraire aux dispositions de son article 6-2 n'a d'effet qu'entre les PARTIES et qu'elle est donc inopposable au syndic. En conséquence, il appartiendra aux PARTIES d'effectuer directement entre elles le règlement des sommes dues au jour de la réitération authentique ou postérieurement, le cas échéant.
Ceci étant rappelé, les parties ont adopté les conventions suivantes :

Provisions exigibles du budget prévisionnel :
S'agissant **des provisions exigibles du budget prévisionnel (charges courantes)**, les PARTIES ont décidé de convenir d'une autre répartition dans les conditions suivantes : l'ACQUEREUR contribuera au paiement de la provision exigible du trimestre ou de la période en cours au jour de la vente, *prorata temporis* de la période d'occupation du bien, à compter de la date de la réitération de la vente par acte authentique.

Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel décidées au jour du compromis :
Pour ce qui concerne le paiement des **provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel votées ou décidées à ce jour**, les PARTIES conviennent d'une autre répartition, dans les conditions suivantes : que les provisions et dépenses non comprises dans le budget prévisionnel et afférentes à des travaux décidés (lors de l'exercice en cours comme lors d'un exercice précédent), qu'ils soient exécutés ou non, et dont le paiement n'est pas exigible à ce jour, seront **à la charge exclusive du VENDEUR.**
Les travaux décidés s'entendent de toute dépense chiffrée et votée en assemblée ou, pour les copropriétés visées aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, toute dépense chiffrée et décidée dans les formes prévues par la réglementation au jour du présent compromis.
Il est rappelé que conformément à l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967, toute convention contraire aux dispositions de son article 6-2 n'a d'effet qu'entre les PARTIES à la mutation à titre onéreux.

Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel décidées après le compromis :
Si, entre la signature des présentes et celle de leur réitération par acte authentique, une ou plusieurs assemblées générales des copropriétaires sont convoquées, ou une ou plusieurs réunions ou consultation des copropriétaires sont organisées (s'agissant d'une copropriété visée aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965), **le VENDEUR s'engage à transmettre à l'ACQUEREUR l'ordre du jour ou les éléments relatifs à cette consultation, accompagnés de ses annexes et du mandat de l'y représenter au moins DIX (10) JOURS avant la date de la réunion ou de la fin de la consultation, et ce, sauf urgence au sens du décret du 17 mars**

1967. Le VENDEUR transmet ces documents à l'ACQUEREUR par tout moyen à la convenance des parties, l'ACQUEREUR en attestant réception, à défaut le VENDEUR notifie ces documents à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Lorsque les décisions sont prises sous la forme d'une consultation écrite, ou lorsque l'assemblée est consultée au seul moyen du vote par correspondance, du fait notamment d'une crise sanitaire, l'ACQUEREUR transmet ses instructions écrites au VENDEUR par tout moyen à la convenance des parties, le VENDEUR en attestant réception, et à défaut, l'ACQUEREUR notifie ses instructions au VENDEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Le VENDEUR s'oblige à émettre un vote conforme aux instructions écrites reçues de l'ACQUEREUR.
Il est rappelé aux parties que, pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois (3) 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.

Les PARTIES conviennent que les provisions ou dépenses non comprises dans le budget prévisionnel afférentes à des travaux qui pourront être décidés lors de l'assemblée, ou par les copropriétaires, dans les copropriétés visées aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, **seront à la charge de l'ACQUEREUR. L'ACQUEREUR s'oblige, dans ce cas, à rembourser au VENDEUR, le jour de la réitération par acte authentique, les provisions ou dépenses qu'il aura versées correspondant à ces travaux. En cas de non respect des présentes stipulations par le VENDEUR, la charge des provisions ou dépenses non comprises dans le budget prévisionnel afférentes aux travaux décidés entre les présentes et la réitération de la vente sera supportée par le VENDEUR.** Les travaux décidés s'entendent de toute dépense chiffrée et votée en assemblée, ou, pour les copropriétés visées aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, toute dépense chiffrée et décidée dans les formes prévues par la réglementation.
Cependant, le coût définitif des travaux urgents de sauvegarde de l'immeuble décidés par le syndic avant la réitération du présent compromis par acte authentique restera à la charge exclusive du VENDEUR, dès lors que ces travaux n'auront pas été ratifiés par une assemblée avant la réitération du présent compromis par acte authentique.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, aucune assemblée des copropriétaires n'a été convoquée.

Assemblée/consultation se tenant après l'acte authentique
Si une assemblée générale des copropriétaires est convoquée, ou une réunion ou consultation des copropriétaires est organisée (s'agissant d'une copropriété visée aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965) pour une date postérieure à la date prévue pour la réitération des présentes par acte authentique, le VENDEUR s'engage à transmettre à l'ACQUEREUR l'ordre du jour ou les éléments relatifs à cette consultation, accompagnés de ses annexes au moins DIX (10) JOURS avant la date de la réunion ou de la fin de la consultation, et au plus tard le jour de la signature effective de l'acte authentique. Le VENDEUR s'engage à remettre à l'ACQUEREUR, au plus tard le jour de la signature effective de l'acte authentique, le mandat de le représenter à l'assemblée générale, la réunion ou la consultation.
Le VENDEUR transmet ces documents à l'ACQUEREUR par tout moyen à la convenance des parties, l'ACQUEREUR en attestant réception, à défaut le VENDEUR notifie ces documents à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Trop ou moins perçu constaté lors de l'approbation des comptes :
Conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. S'agissant de l'exercice au cours duquel l'acte authentique sera établi, **l'ACQUEREUR fera donc son affaire de tout trop perçu ou du moins perçu sans avoir à en tenir compte auprès du VENDEUR.**

En ce qui concerne les années antérieures, toutes les sommes qui pourraient être dues ou restituées au titre des charges, même si la demande de paiement du syndic intervenait postérieurement à la signature de l'acte authentique, incomberont ou bénéficieront **au VENDEUR** .

Il est rappelé aux PARTIES qu'aux termes des dispositions de l'article 45-1 du décret précité, au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :
- les "provisions sur charges" correspondent aux sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat,
- les "avances" correspondent aux fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux,
- les avances sont remboursables au VENDEUR et exigibles auprès de l'ACQUEREUR.
En conséquence, au titre de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 (avance de trésorerie, fonds de réserve, fonds de roulement, emprunt), **l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, au jour de la vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement et/ou autres fonds de réserve, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic** dans le questionnaire d'usage qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Avances :
Le VENDEUR déclare qu'il existe des avances d'un montant total de 382.78 €.

Fonds de travaux :
Le VENDEUR déclare qu'il existe au jour des présentes un fonds de travaux et que sa quote-part du fonds de travaux attachée aux Biens vendus est d'un montant de 593.75 €.
Les sommes versées au titre du fonds de travaux étant attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, elles ne seront pas remboursées par le syndicat au VENDEUR à l'occasion de la cession d'un lot. Il est alors convenu entre les PARTIES que l'ACQUEREUR ne remboursera pas ce montant au VENDEUR.

Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ont été remis à l'ACQUEREUR.

Information sur la situation financière de la copropriété et du copropriétaire VENDEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, sont annexés aux présentes les documents d'information relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire VENDEUR. Ces informations sont communiquées à l'ACQUEREUR au moyen d'un pré-état en date du 02/06/2026 annexé aux présentes délivré par le syndic au VENDEUR mentionnant :
- le montant des **charges courantes** du budget prévisionnel et des **charges hors budget** prévisionnel payées par le VENDEUR au titre des **deux exercices** comptables précédant la vente ;
- les sommes susceptibles d'être **dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur** ;
- **l'état global des impayés de charges** au sein du syndicat et l'état de la **dette vis-à-vis des fournisseurs**.
Informations concernant le fonds de travaux :
- Montant de la part du **fonds de travaux** rattachée au lot principal vendu ;
- Montant de la **dernière cotisation** au fonds versée par le VENDEUR au titre de son lot.
Le VENDEUR déclare qu'il n'existe ni procédure relevant du régime des copropriétés en difficulté contre le syndicat des copropriétaires en application des articles 29-1 A et suivants de la loi du 10 juillet 1965 ni procédure de mesure de sauvegarde de l'ensemble immobilier en application du Code de la construction et de l'habitation.

CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA VENTE

Prix - Acompte

La présente vente est consentie et acceptée moyennant **le prix de cent soixante-dix mille euros (170000 €)** .
Cette somme est répartie de la manière qui suit :
- 166300 € pour les **biens immobiliers** ;
- et 3700 € pour les **biens mobiliers** sus-indiqués.

Cette vente sera soumise aux droits d'enregistrement.
Le prix de la vente et les frais de réalisation seront intégralement payés comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique par virement à l'ordre du Notaire, rédacteur de l'acte.

Détail du coût	
Biens immobiliers	166300 €
Biens mobiliers	3700 €
Frais d'acte de vente (environ)	14400 €
Frais d'acte de prêt (environ)	- €
Frais d'acte de prêt (hypothèque)	- €
Coût prévisionnel des travaux *	- €
Coût total (environ)	184400 €

Détail du financement	
Apport personnel	50000 €
Prêt classique	134400 €
Prêt relais	- €
Autres prêts	- €
Financement total	184400 €

* *Selon l'estimation fournie par l'ACQUEREUR, qui le reconnait, sous sa seule et entière responsabilité.*
La somme de huit mille cinq cents euros (8500 €) , sera déposée à titre d'acompte entre les mains de Maître Bertrand CHAZELLE , choisi pour séquestre par les PARTIES.
Ce dépôt interviendra au plus tard dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la signature des présentes, par virement.
Il s'imputera sur le prix, frais et honoraires convenus, y compris honoraires de l'AGENCE s'ils sont à la charge de l'acquéreur, sauf en cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention.
A défaut de versement à la date fixée, le VENDEUR pourra considérer les présentes comme caduques en informant l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de quinze jours suivant la date d'échéance.
Le séquestre détiendra l'acompte versé pour le compte de qui il appartiendra. Il le conservera avec pour mission de le ventiler ou de le remettre selon les prévisions stipulées aux présentes.
En cas d'exercice par l'ACQUEREUR de sa faculté de rétractation, s'il en bénéficie, le séquestre lui restituera les fonds dans les délais légaux étant précisé qu'en présence d'une pluralité d'acquéreurs, la restitution se fera entre les mains de la seule partie versante.
En cas de non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, l'acompte sera immédiatement restitué à l'ACQUEREUR, à moins qu'existe une contestation sérieuse du VENDEUR fondée sur la faute, la négligence ou la mauvaise foi de l'ACQUEREUR. Dans ce cas, le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux Parties ou d'une décision de justice devenue définitive.
Rappel des dispositions de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

> *« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'ACQUEREUR non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les PARTIES*

conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.
Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'ACQUEREUR s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'ACQUEREUR exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.
Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.
Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

Honoraires de l'AGENCE

Les PARTIES reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'AGENCE SERGIC CERGY exploitée par la société SERGIC qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de dix mille euros TTC (10000 € TTC) conformément au mandat écrit portant le numéro 53483 .
Ces honoraires seront dus par le VENDEUR et ils seront exigibles le jour de la réitération des présentes par acte authentique.
Le VENDEUR demande expressément que ces honoraires soient prélevés sur le prix de vente et directement versés à l'Agence par le notaire. Au final, la somme à reverser au vendeur par le notaire s'établit à cent soixante mille euros (160000 €), sauf à déduire d'autres éventuelles retenues (plus-value, frais de mainlevées, etc.).
Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.
Au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'ACQUEREUR ou le VENDEUR, après avoir été régulièrement mis en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, une indemnité d'un montant égal à la rémunération de l'AGENCE SERA DUE INTEGRALEMENT A CETTE DERNIERE PAR LA PARTIE DEFAILLANTE, l'opération étant définitivement conclue. Enfin, en cas de préemption, les honoraires à la charge de l'ACQUEREUR seront dus par l'organisme préempteur.

Financement de l'acquisition

L'ACQUEREUR déclare que **cette acquisition intervient dans le cadre de son activité professionnelle**.
L'ACQUEREUR déclare que le financement de son acquisition sera réalisé avec l'aide d'un ou plusieurs prêts qui ne seront pas soumis aux dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation. La réalisation de la vente est par conséquent soumise à la **condition suspensive** d'obtention par l'ACQUEREUR d'une ou plusieurs offres de prêt lui permettant de financer son acquisition à concurrence :

- d'un montant maximum de 134400 euros,
- pour une durée maximum de 15 ans,
- à un taux d'intérêt maximum, hors assurance, de 3.50 %.

Il s'oblige à déposer des dossiers de demande de prêt, auprès d'au moins 2 établissement(s) financier(s) de son choix dans le délai de 10 jours à compter de la date de signature des présentes.
L'ACQUEREUR informera le VENDEUR de la réalisation de cette condition suspensive dans les HUIT JOURS de la réception de l'offre ou des offres définitives de prêt. Il l'informera dans le même délai de tout refus, en lui adressant la justification de ce refus, par lettre recommandée avec accusé de réception.
CETTE CONDITION DEVRA ETRE REALISEE AU PLUS TARD LE 14 août 2026 .
L'ACQUEREUR est informé des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil aux termes desquelles « **LA CONDITION SUSPENSIVE EST REPUTEE ACCOMPLIE SI CELUI QUI Y AVAIT INTERET EN A EMPECHE L'ACCOMPLISSEMENT** ».

La condition sera considérée comme réalisée dès que l'ACQUEREUR aura reçu au moins une offre définitive de prêt remplissant les caractéristiques indiquées ci-dessus. **Elle sera également en l'absence de toute information concernant un refus des prêts sollicités portée à la connaissance du VENDEUR dans les délais et formes prévus ci-avant.**
En cas de non obtention par l'ACQUEREUR du ou des prêts nécessaires au financement du prix, les PARTIES seront déliées de toute obligation l'une envers l'autre, sans indemnité de part ni d'autre. Si un acompte a été versé par l'ACQUEREUR, il lui sera alors restitué, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le séquestre à s'en dessaisir sans autre autorisation.

Affirmation de sincérité - Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu.
L'ACQUEREUR déclare, en outre, avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code monétaire et financier.

RÉALISATION DE LA VENTE

Conditions suspensives de droit commun

Les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'ACQUEREUR. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.
A défaut d'obtention d'un certificat d'urbanisme préalable, visé par l'ACQUEREUR et annexé aux présentes, **le certificat d'urbanisme** ne devra pas non plus révéler de charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'ACQUEREUR.
L'état hypothécaire ne devra révéler aucune inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourra être intégralement remboursé à l'aide du prix de vente. Dans le cas contraire, la réalisation de la présente vente sera soumise à la condition suspensive de l'accord du créancier de radier son inscription.

Non réalisation des conditions suspensives

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, chacune des PARTIES retrouvera alors son entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autre.
L'acompte versé sera immédiatement et intégralement restitué à l'ACQUEREUR.
Si le défaut de réalisation d'une des conditions suspensives a pour origine la faute, la négligence, la mauvaise foi ou un abus de droit de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra faire déclarer la condition réalisée, sans préjudice de l'attribution de dommages et intérêts. L'ACQUEREUR devra, par ailleurs, indemniser l'AGENCE du préjudice causé, à hauteur du montant des honoraires prévus aux présentes.

Information sur la décence du logement

L'ACQUEREUR est informé qu'en vertu de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur qui loue des locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de ses occupants, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, les caractéristiques d'un logement décent étant définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié.

Droit de préemption

Dans le cas où la vente est soumise à un droit de préemption, le VENDEUR charge le notaire d'effectuer la notification de ce droit aux bénéficiaires éventuels.
La présente vente ne sera définitive qu'après que le bénéficiaire aura expressément ou tacitement renoncé à son droit de préemption, ou ne pourra plus valablement l'exercer.
En cas d'exercice du droit de préemption, l'ACQUEREUR reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans aucune formalité l'acompte remis au séquestre, s'il en a été remis un.
Le préempteur sera subrogé dans tous ses droits et obligations de l'ACQUEREUR.

Réitération par acte authentique

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives qu'elles contiennent, les présentes lient les PARTIES définitivement.
Elles seront réitérées par acte authentique au plus tard le 11 septembre 2026 par Maître Aurélien

MAISONNIER , Notaire à SARCELLES (95204) désigné par les ACQUEREURS et avec la participation de Maître Bertrand CHAZELLE , Notaire à CERGY (95000) désigné par le VENDEUR .
Les PARTIES donnent tous les pouvoirs aux clercs ou employés de ces études notariales pour effectuer les formalités préalables à la rédaction de cet acte et toutes les notifications ou déclarations d'aliéner exigées par la loi, notamment aux titulaires du droit de préemption, avec la faculté de signer les documents nécessaires.

La date ci-dessus mentionnée N'EST PAS EXTINCTIVE, mais CONSTITUTIVE DU POINT DE DEPART à partir duquel l'une des PARTIES pourra, si toutes les conditions suspensives sont réalisées, obliger l'autre à s'exécuter en lui adressant une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
A défaut de s'être exécutée dans un délai de DIX JOURS suivant la date de première présentation de cette lettre, la partie non défaillante aura le choix entre :

- **invoquer la résolution de plein droit des présentes sans qu'il soit besoin de la faire constater judiciairement. La partie défaillante lui versera, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale, la somme de dix-sept mille euros (17000 €),**
- **ou poursuivre en justice la réalisation de la vente, la partie défaillante supportant tous les frais de poursuites ou de justice, augmentés du montant de l'indemnité forfaitaire prévue à l'alinéa ci-dessus.**

Dans les deux cas, l'AGENCE aura droit à une indemnisation forfaitaire, à titre de clause pénale, d'un montant correspondant à ses honoraires prévu à l'article « Honoraires de l'AGENCE ».

Si les conditions suspensives ne sont pas toutes réalisées, les PARTIES reprendront chacune leur entière liberté. Si un acompte a été versé par l'ACQUEREUR, il lui sera alors restitué, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le séquestre à s'en dessaisir sans autre autorisation.
Les PARTIES pourront aussi, si elles l'entendent, conclure un avenant de prorogation des présentes.
Enfin, si par suite d'un accord amiable, les PARTIES convenaient de résilier purement et simplement le présent compromis, elles s'engagent solidairement à indemniser l'AGENCE du préjudice subi en lui versant une indemnité à hauteur des honoraires qu'elle aurait dû percevoir. Dans la relation entre les PARTIES, cette indemnité sera supportée par la partie aux présentes ayant la charge du paiement des honoraires, à défaut de meilleur accord.

Survenance d'une crise sanitaire

Les Parties reconnaissent avoir été informées des conséquences que pourrait avoir une crise sanitaire du type Covid-19 sur les délais d'exécution des présentes.
Si une telle crise venait à se produire durant le délai de réalisation des présentes et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à leur perfection, ces délais seront automatiquement prorogés d'un temps égal sans qu'aucun acte instrumentaire de prorogation ne soit nécessaire entre les Parties.

Faculté de substitution

Il est expressément convenu que la réitération des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR, soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais que cette cession partielle ou totale des présentes :

- ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit,
- que l'ACQUEREUR, devenu cédant, sera tenu solidairement à l'exécution du contrat par le cessionnaire,
- et que si les dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables à la vente conclue avec le cessionnaire, la cession ne vaudra que si ce dernier n'exerce pas son droit de rétractation. Dans le cas contraire, l'ACQUÉREUR demeurera tenu par l'engagement d'achat.

La cession fera l'objet d'un acte qui sera régulièrement notifié au VENDEUR.
Si le cessionnaire bénéficie du droit de rétractation de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la

cession devra intervenir, sans que la purge du délai de rétractation de 10 jours du CESSIONNAIRE ne vienne proroger le délai de réitération par acte authentique du compromis cédé au préjudice du VENDEUR, soit avant le **11 septembre 2026** .

Transfert de propriété et jouissance des biens

L'ACQUEREUR aura la propriété des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique.
Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective.

Survenance d'un sinistre pendant la validité du compromis

Si, pendant la validité des présentes, un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle venait à rendre l'immeuble inutilisable et impropre à sa destination, l'ACQUEREUR aura la faculté, soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui, soit de maintenir l'acquisition du bien et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation du montant de ces indemnités, l'ACQUEREUR étant, à la demande du VENDEUR, purement et simplement subrogé dans tous ses droits du ou des assureurs.
Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes sont régulièrement assurés et qu'aucun contentieux en cours ne l'oppose à la ou aux compagnies qui les assurent.

Obligation de garde du VENDEUR

Entre la date des présentes et la date du transfert effectif de propriété et de jouissance à l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'oblige à entretenir les biens, à les maintenir dans leur état actuel et à s'abstenir de procéder à toute transformation sans l'accord écrit de l'ACQUÉREUR. Si un équipement de l'immeuble devait être remplacé, le VENDEUR est averti qu'il devra le remplacer à l'identique ou par son plus proche équivalent.
En outre, le VENDEUR s'engage à entretenir et nettoyer le terrain s'il y a lieu et ne laisser aucun encombrement sur le terrain ou dans les dépendances le jour de la signature de l'acte authentique.
Le VENDEUR s'engage à laisser l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération des présentes pour s'assurer du respect des engagements qui précèdent.

Notifications électroniques

Les PARTIES acceptent expressément que les notifications que pourra leur adresser l'Agence en exécution des présentes soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception électronique aux adresses mail communiquées à l'Agence et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques.
Elles reconnaissent avoir été informées que ces lettres recommandées électroniques seront envoyées par l'intermédiaire d'un tiers de confiance bénéficiant d'une décision de qualification délivrée par l'Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information (ANSSI) valable depuis le 1er janvier 2019 et respectant les règles fixées par le Règlement européen (UE) n°910/2014 eIDAS, et qu'il existe une possibilité qu'elles soient classées par leur messagerie dans un dossier de courriers indésirables et qu'elles devront donc vérifier le contenu de ce dossier sur leur messagerie.
Chacune des PARTIES :
- reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a communiqué à l'Agence, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants,
- s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de sa messagerie,
- accepte que toute action effectuée au travers de son compte e-mail soit réputée effectuée par elle et relève de sa

responsabilité exclusive pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications.

Droit de rétractation

La présente vente n'est pas soumise aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site internet bloctel.gouv.fr ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

Les PARTIES sont informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution.
Ces données seront conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.
Dans le cadre de l'exécution du contrat, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par le MANDATAIRE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage.
Les PARTIES sont également informées que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par le MANDATAIRE dans le cadre de la gestion des fichiers prospects et clients et pour les finalités associées à cette gestion, pour la réalisation d'opérations de prospection commerciale liées au présent contrat, pour la gestion des droits d'accès, de rectification et d'opposition, ainsi que dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

☑ **En cochant cette case, le VENDEUR l'accepte expressément** .

☑ **En cochant cette case, l'ACQUEREUR l'accepte expressément** .

Chacune des parties pourra demander au MANDATAIRE d'accéder aux données à caractère personnel la concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à **serviceclient@sergic.com** ou un courrier à l'adresse de l'Agence indiquée en tête des présente.
Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

ANNEXES

Sont annexés aux présentes :
- l'attestation de mesurage de la superficie privative du ou des lots
- le règlement de copropriété et les actes le modifiant
- l'état descriptif de division et les actes le modifiant
- le carnet d'entretien de l'immeuble
- la fiche synthétique de la copropriété
- le dossier de diagnostic technique
- le diagnostic amiante
- le diagnostic termites
- le diagnostic d'installation intérieure d'électricité
- le diagnostic de performance énergétique
- le diagnostic de l'état des risques et pollutions

- la fiche récapitulative du dossier technique amiante réalisé sur les parties communes
- l'attestation annuelle de consommation
- un descriptif des risques GEORISQUES
- une note d'information sur le radon
- la copie du congé délivré au locataire
- la copie de l'état des lieux de sortie établi avec le locataire ayant libéré le bien avant le présent compromis.
- le contrat de bail relatif au locataire ayant quitté et libéré le logement
- le dernier avis de taxe foncière
- les informations financières concernant la copropriété de l'immeuble
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- le pré-état daté établi par le syndic de l'immeuble
- une estimation des frais d'acquisition

DATE ET SIGNATURES

Fait à EAUBONNE et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGNÉ CA 1.2.250.1.302.1.16.1.0 - Rue de Suède - Avenue Pierre Berthelot, 14000 CAEN
Service : Signature - **Niveau ETSI :** ETSI TS 102 042 LCP - **Module cryptographique utilisé :** HSM Bull Proteccio
Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - **Révision :** 1

Signatures électroniques du document et de ses 27 annexes

Signé le 05/06/2026 11:44
Kim Nga VO

Kim Nga VO

✓ Certifié par yousign

Signé le 08/06/2026 09:20
Rajdip VANSADIA

Rajdip VANSADIA

✓ Certifié par yousign

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE
LA CLAIRE FONTAINE

S T A T U T S

Déposés le

T A B L E D E S M A T I E R E S

TITRE I CARACTERISTIQUES DE L'ASSOCIATION FONCIÈRE

ARTICLE 1 - FORMATION 3
ARTICLE 2 - PERIMETRE 4
ARTICLES 3 à 5 - DENOMINATION - SIEGE - DUREE 4
ARTICLE 6 - MEMBRES DE L'ASSOCIATION. 5
ARTICLE 7 – OBJET 5

TITRE II ADMINISTRATION DE L'ASSOCIATION FONCIÈRE

L'ASSEMBLEE GENERALE
ARTICLE 8 – COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE 7
ARTICLE 9 – POUVOIRS 8
ARTICLE 10 – CONVOCATION 9
ARTICLE 11 – ORDRE DU JOUR 9
ARTICLE 12 – VOIX 10
ARTICLE 13 – MAJORITES 10
ARTICLE 14 – TENUE DES ASSEMBLEES 11
ARTICLE 15 – DELIBERATIONS - CONTESTATIONS 12

LE COMITÉ SYNDICAL – PRESIDENCE
ARTICLE 16 - LE SYNDICAT ou COMITÉ SYNDICAL 13
ARTICLE 17 - ELECTION – CESSATION DES FONCTIONS. 13
ARTICLE 18 – FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS 13
ARTICLE 19 – LE PRESIDENT 15
ARTICLE 20 – LE DIRECTEUR 16

TITRE III FRAIS CHARGES COTISATIONS

ARTICLE 21 – RECETTES DEPENSES EXERCICES COMPTABLE 17
ARTICLE 22 – NATURE DES CHARGES 17
ARTICLE 23 – REPARTITION DES CHARGES 18
ARTICLE 24 – RECOUVREMENT DES COTISATIONS 20
ARTICLE 25 – MUTATIONS 21

TITRE IV DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 – DISTRACTION D'UN IMMEUBLE DU PERIMETRE 22
ARTICLE 27 – DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION 22
ARTICLE 28 - CARENCE DE L'ASSOCIATION FONCIÈRE 22

ANNEXES 23

TITRE I

FORMATION – OBJET – DÉNOMINATION
SIÈGE – DURÉE

ARTICLE 1 - FORMATION

Dans le cadre de la réalisation de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE, l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE s'est porté acquéreur, en 1973 et 1974, de divers terrains constituant la Parcelle Cadastrale AX55, lieu-dit LES MAHEUX, sur la Commune de CERGY (95000).

Un ensemble immobilier a été construit sur la Parcelle, comportant des immeubles d'habitations et de commerces, des niveaux de sous-sol à destination de parkings, des espaces verts, voiries, jardins et espaces de circulation.

Par État Descriptif de Division en date du 15 janvier 1982, l'EPAM DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY PONTOISE a procédé à une division du bien immobilier en dix lots de volume.

La Société APEC LOCATION – LOCAPEC a acquis les lots de volume n°1 et n°9 par acte en date du 15 janvier 1982. La Société Civile Immobilière de L'HAUTIL a acquis les lots de volume n° 2 et 10 de l'ensemble immobilier par actes des 21 et 22 janvier 1982.

La masse des constructions constitue une unité d'ensemble, comporte des équipements à usage collectif et nécessite des services d'intérêt collectif.

Par acte authentique en date du 12 mai 1982, publié au Premier Bureau des Hypothèques de CERGY PONTOISE le 1er juillet 1982, Volume 4346 n°3, Les Sociétés APEC LOCATION et HAUTIL ont constitué une Association Foncière Urbaine Libre chargée d'administrer les éléments d'intérêt commun.

L'Association a été constituée sous le régime de la Loi du 21 juin 1865 alors en vigueur. Elle est régie par les dispositions de l'Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, de son Décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006, par les Articles L.322-1 et suivants, R.322-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE DE L'ASSOCIATION

Le Périmètre de l'Association est constitué par les lots n° 1, 2, 9 et 10 de l'ensemble immobilier construit sur la Parcelle AX55 du Cadastre de la Commune de CERGY.

L'Annexe I aux présents Statuts récapitule les immeubles et lots de volume du Périmètre de l'Association.

En application de l'Article 3 de l'Ordonnance du 1er juillet 2004, les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'Association Foncière Urbaine sont attachés aux immeubles compris dans le Périmètre de l'Association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'Association ou la réduction de son Périmètre.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

L'Association Foncière Urbaine Libre est dénommée :
« ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE LA CLAIRE FONTAINE »

ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL.

Le siège de l'Association est fixé dans l'immeuble :
1 Square du DIAPASON / 12-13 Place des CERCLADES – 95000 CERGY

Il peut être transféré dans tout endroit de la Commune de CERGY sur décision du Comité Syndical.

ARTICLE 5 – DURÉE.

La durée de la présente Association est illimitée.

ARTICLE 6 – MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Sont membres de l'Association Foncière tous les propriétaires ou copropriétaires, de quelque manière et à quelque titre que ce soit, des lots de volume de l'ensemble immobilier.

Les membres des syndicats de copropriétaires, au sens de la Loi du 10 juillet 1965, des immeubles inclus dans le Périmètre de l'Association Foncière sont membres de l'Association. Le fait que les membres d'un syndicat de copropriétaires soient statutairement ou légalement représentés à l'Assemblée Générale de l'Association par un mandataire est sans incidence sur leur qualité de membre.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'Association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informera des décisions prises par celle-ci.

Dans l'hypothèse d'une indivision, les indivisaires sont tenus de désigner un mandataire et de faire connaître sa qualité à l'Association. S'il le juge utile, le Président de l'Association peut requérir auprès du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent la nomination d'un mandataire. L'exercice des droits et prérogatives attachés à la qualité de membre de l'Association bénéficiant aux indivisaires s'exercent par l'intermédiaire du mandataire de l'indivision.

ARTICLE 7 – OBJET.

L'Association Foncière Urbaine Libre «LA CLAIRE FONTAINE» a pour objet :

- La gestion, l'entretien, l'aménagement, le remplacement, des ouvrages, équipements et locaux à usage collectif, à savoir notamment, sans que cette liste soit limitative :
    - les structures porteuses du parc de stationnement,
    - le local et les installations collectives de chauffage situés dans le lot n°9 ;
    - le local compteur d'eau situé dans le lot n°9;
    - le local transformateur électrique situé dans le lot n°9;
    - les jardins, espaces verts, circulations piétonnes et espaces libres inclus dans les lots n°9 et n°10 ;
    - les installations communes de contrôle d'accès aux lots n°1 et n°2 ;
    - la voie d'accès au niveau du parc de stationnement constituant le lot n°2 à travers le niveau de ce parc constituant le lot n°1, les appareils permettant l'éclairage du lot n°1 ;
    - les canalisations et réseaux communs aux lots du Périmètre, jusqu'au branchement individuel de chaque lot.

- La charge d'assurer les services d'intérêt collectif, notamment la maintenance des ouvrages, installations et équipements d'intérêt commun.
- La souscription de toutes polices d'assurances pour couvrir d'une part, les membres de l'Association et les tiers et, d'autre part, les ouvrages et équipements dont l'Association à la charge et des conséquences de tous troubles ou sinistres susceptibles d'affecter ces ouvrages et équipements.
- Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet.

L'Association réalisera son objet ci-dessus défini, qu'elle ait ou non la propriété des ouvrages et équipements dont elle a la charge. L'Association exerce la police des espaces, terrains et ouvrages dont elle a la charge pour la bonne jouissance des propriétaires. L'Association disposera en outre d'un droit d'accès dans les locaux ou espaces appartenant à ses membres pour faire réaliser par ses préposés ou entreprises les travaux nécessités par l'accomplissement de l'objet social.

Sur décision de l'assemblée générale, l'Association peut créer des équipements ou services nouveaux.

L'Association est en charge du respect des Cahiers des Charges et Servitudes et des stipulations contenues dans les États Descriptifs de Division de l'ensemble immobilier, et de tous documents conventionnels conclus entre les propriétaires des lots de volume.

Pour la réalisation de son objet, l'Association Foncière pourra notamment :

- Passer tout marché, contrat, convention avec des fournisseurs et prestataires de biens et de services ou avec des collectivités locales ;
- Exercer tous recours et garanties pour la bonne exécution des contrats de fournitures, services ou travaux conclus dans le cadre de l'accomplissement de son objet, conjointement ou non avec le propriétaire des installations, équipements, ouvrages et locaux concernés.
- Embaucher et révoquer toute personne à titre de salarié ;
- Déléguer la maîtrise d'ouvrage sur les travaux qu'elle a pour objet d'entreprendre
- Constituer tous fonds de roulement pour les besoins de son fonctionnement, constituer des fonds de travaux et de réserve, recevoir toutes subventions, souscrire tous emprunts.
- Procéder à la répartition des dépenses entre les membres.
- Appeler les cotisations auprès des membres selon les modalités prévues aux présents statuts, recevoir les fonds, les recouvrer, le cas échéant, par tout moyen de droit.
- Acquérir tout local ou construction pour les besoins de l'accomplissement de son objet.

TITRE II

FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION

SECTION 1 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ARTICLE 8 – COMPOSITION.

L'Assemblée Générale de l'Association est composée des membres de l'Association ou de leurs représentants.

Les membres d'un même syndicat de copropriétaires, au sens de la Loi du 10 juillet 1965, d'immeubles inclus dans le Périmètre de l'Association sont représentés à l'Assemblée Générale de l'Association par un mandataire unique.

Le mandataire est désigné par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires. Le mandataire peut être un membre du syndicat, le syndic de la copropriété ou un mandataire *ad hoc*.

À défaut de la désignation d'un mandataire, le représentant légal du syndicat des copropriétaires (le syndic ou un administrateur judiciaire, le cas échéant) représente valablement les membres du syndicat des copropriétaires à l'Assemblée Générale de l'Association.

Un même syndic ne peut représenter plus d'un syndicat de copropriétaires à l'Assemblée Générale de l'Association.

Les membres d'une indivision sont représentés par le mandataire de l'indivision auprès de l'Association.

Les personnes morales sont représentées par leurs représentants légaux, qui peuvent déléguer un mandataire de leur choix disposant d'un mandat écrit.

Tout membre de l'assemblée peut déléguer son droit de vote à la personne physique ou morale de son choix. Les délégations se donnent par écrit. Chaque participant à l'Assemblée ne peut recevoir plus d'une délégation de vote.

Le délégataire disposera à l'assemblée de tous les droits et prérogatives de son mandant afférant à l'immeuble représenté, y compris le droit d'exercer les fonctions de scrutateur ou de secrétaire de l'assemblée, à l'exception de l'exercice des fonctions de président de l'Assemblée.

Avant chaque assemblée, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des tantièmes.

Outre les mandataires des syndicats de copropriétaires des immeubles inclus dans le Périmètre de l'Association, peuvent assister aux Assemblées Générales de l'Association avec voix consultative : les syndics des copropriétés et deux membres de chaque syndicat de copropriétaires, désignés par l'assemblée du syndicat ou par le conseil syndical.

ARTICLE 9 – POUVOIRS

1°) L'Assemblée Générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour les questions relevant de l'objet de l'Association et notamment :

- Élit les membres du Comité Syndical et le Président de l'Association ;
- Entend le rapport du Président sur les affaires de l'Association ;
- Approuve les comptes des exercices écoulés ;
- Arrête et modifie le budget des exercices en cours et de l'exercice suivant, fixe les dates d'exigibilité des appels provisionnels ;
- Décide de la réalisation de travaux non compris dans le projet de budget, détermine les modalités et le calendrier de leur financement ;
- Décide de la création de fonds de roulement, de fonds de réserve ou de fonds de travaux, ainsi que des modalités de leur constitution et de leur financement ;
- Détermine les cotisations dues par les membres, afin d'assurer le paiement des charges de l'Association et la constitution des fonds de roulement, fonds de réserves et fonds de travaux ;
- Décide des délégations de maîtrise d'ouvrage sur les travaux que l'Association Foncière a pour objet d'entreprendre ;
- Décide de tous les emprunts à contracter par l'Association ;
- Décide des actes de disposition portant sur les droits immobiliers dont l'Association est propriétaire ;
- Se prononce sur la création de nouveaux ouvrages, services ou équipements, sur la suppression d'équipements ou d'aménagement ;
- Se prononce sur les modifications des statuts de l'Association, sur la distraction d'un immeuble du Périmètre de l'Association, sur la dissolution de l'Association ;
- Se prononce sur les modifications de tous documents conventionnels conclus entre tous les membres de l'Association et relatifs à son objet : cahier des charges et règlements intérieurs notamment ;

2°) Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui se sont abstenus ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 10 – CONVOCATION

1°) L'Assemblée Générale est convoquée par le Président de l'Association ou la personne mandatée dans les conditions du 2°) sur le territoire de la Commune de CERGY.

L'Assemblée Générale est réunie dans les six mois de la clôture de chaque exercice comptable.

L'Assemblée Générale doit être en outre être convoquée à chaque fois que le Président le juge nécessaire ou lorsque la demande écrite a été faite au Président par une majorité de membres du Comité Syndical ou par des membres de l'Assemblée représentant au moins le tiers des voix de l'ensemble des membres.

Cette demande est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. L'Assemblée devra être convoquée dans un délai d'un mois à compter de la présentation de cette lettre.

2°) Dans l'hypothèse d'une vacance de la fonction de Président pendant plus de quinze jours, ou si la demande de convocation formulée dans les conditions du 1°) n'est pas suivie d'effet dans le délai d'un mois, l'Assemblée est valablement convoquée par un membre du Comité Syndical mandaté par la majorité des membres ou par un membre de l'Assemblée mandaté par des membres de l'Assemblée représentant au moins le tiers des voix.

3°) Les convocations sont adressées au moins quinze jours avant la réunion, sauf en cas d'urgence dûment motivé dans la convocation.

Les convocations indiquent le jour, l'heure et le lieu de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres de l'Assemblée au domicile qu'ils ont fait connaître sous pli recommandé avec accusé de réception ou par remise contre émargement daté.

Les convocations sont adressées au représentant légal des syndicats de copropriétaires des immeubles inclus dans le Périmètre de l'Association. Le représentant légal est tenu d'informer immédiatement, le cas échéant, le mandataire des membres du syndicat à l'assemblée.

ARTICLE 11 – ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est établi par le Président et le Comité Syndical, ou par la personne mandatée dans les conditions du 2°) de l'Article 10.

L'Assemblée réunie dans les six mois de la clôture de l'exercice comptable se prononce sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.

Cette même Assemblée ajuste le budget de l'exercice en cours et adopte le budget de l'exercice suivant.

L'ordre du jour comprend en outre toutes les questions dont l'inscription a été demandée par un ou plusieurs membres de l'Assemblée au Président de l'Association par lettre recommandée avec avis de réception trente jours au moins avant la séance.

Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande des membres représentant un tiers au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au Président les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolution. Dans cette éventualité, le Comité Syndical et le Président peuvent formuler leur propre ordre du jour et leurs projets de résolutions et les présenter distinctement.

ARTICLE 12 - VOIX

Les vox des membres de l'assemblée générale sont réparties au prorata de la Surface Nette Hors Œuvre des locaux leur appartenant ou appartenant aux propriétaires qu'ils représentent.

Pour les décisions relatives à des dépenses réparties en charges spéciales, les membres de l'assemblée disposent d'un nombre de voix proportionnel à la contribution des lots leur appartenant ou appartenant aux propriétaires qu'ils représentent.

Pour les décisions relatives à des dépenses concernant certains lots seulement, seuls participent au vote les propriétaires ou représentants des propriétaires de ces lots.

ARTICLE 13 – MAJORITES

Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Créations de services, équipements, ouvrages nouveaux.

Les décisions de créations d'équipements, de services ou d'ouvrages communs nouveaux sont prises à la majorité des voix de tous les membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non).

Préalablement à la délibération de création de services ou équipements nouveaux, les propriétaires des lots concernés doivent s'être accordés sur la contribution de leur(s) lot(s) aux dépenses de ce service ou équipement.

Actes de disposition des biens immobiliers de l'Association.

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un acte de disposition d'un bien immobilier de l'Association (vente, constitution de servitude notamment), ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix de tous les membres de l'Assemblée, présents représentés ou non.

Toutefois, les actes de disposition portant sur le patrimoine de l'Association ou sur les droits accessoires à ce patrimoine sont adoptés à la majorité des voix exprimées des membres présents ou représentés lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires.

Modification des statuts et documents conventionnels.

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents Statuts, de tout document conventionnel conclu entre l'ensemble des membres de l'Association, Cahier des Charges ou Règlement Intérieur notamment, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins de tous les membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non), détenant ensemble les deux tiers au moins des voix de tous les membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non).

Modification des tantièmes de répartition des charges.

La modification des tantièmes de répartition des charges et des voix ne peut être décidée qu'à l'unanimité de tous les membres de l'Association.

Distraction d'un immeuble du Périmètre, dissolution de l'Association.

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur une demande de distraction d'un immeuble du Périmètre de l'Association ou sur la dissolution de l'Association, la décision doit être approuvée selon les modalités stipulées aux Articles 26 et 27 des présents statuts.

ARTICLE 14 – TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'Association ou, à défaut, par un membre élu par l'Assemblée.

Le président de l'Assemblée est assisté d'un scrutateur élu par l'Assemblée parmi ses membres.

L'Assemblée nomme un secrétaire de séance, qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

Le président de l'Assemblée, le scrutateur et le secrétaire de séance forment le bureau de l'Assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domicile des membres présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée. Elle doit être communiquée à tout membre de l'Association le requérant.

ARTICLE 15 DÉLIBERATIONS - CONTESTATIONS.

Les votes sont nominatifs. Les décisions sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé au siège de l'Association.

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, par le président de séance, par le scrutateur et par le secrétaire.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le texte de la résolution adoptée et le résultat du vote. Il précise les noms des membres de l'assemblée qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des membres qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Les décisions sont notifiées dans un délai de deux mois sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux membres de l'Assemblée qui n'ont pas été présents ou représentés ou qui ont voté contre au moins une des résolutions adoptées, au moyen d'une copie du procès verbal certifiée par le Président. Elles sont adressées sous pli simple aux membres de l'Assemblée ayant participé par eux même ou par un mandataire aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Lorsqu'un lot de volume est constitué en syndicat de copropriétaires, la notification est valablement faite au représentant légal du syndicat, à charge pour lui d'en informer les membres du syndicat, et, le cas échéant, le mandataire.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président de l'Association.

Les actions en contestation des décisions des assemblées doivent être introduites par les membres de l'assemblée opposants ou défaillants dans un délai d'un an à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée.

SECTION 2 – COMITÉ SYNDICAL et PRÉSIDENCE

ARTICLE 16 – LE COMITÉ SYNDICAL.

L'Association Foncière est administrée par un Conseil des Syndics, composé de deux membres au minimum et de cinq membres au maximum.

Le Conseil des Syndics prend le nom de « Comité Syndical ».

Le Comité Syndical règle, par ses délibérations, les affaires de l'Association Foncière.

ARTICLE 17 - ÉLECTION – CESSATION DES FONCTIONS.

Les membres du Comité Syndical sont élus par l'Assemblée Générale parmi les membres de l'Association ou les représentants légaux des syndicats des copropriétaires des immeubles inclus dans le Périmètre de l'Association.

L'Assemblée peut élire un suppléant pour chaque membre titulaire.

Le mandat des membres du Comité Syndical ne peut excéder trois ans. Ils sont rééligibles.

Les fonctions de membre du Comité Syndical cessent à l'expiration du mandat, ou, par anticipation, par la perte de la qualité de membre de l'Association ou à la suite de décès, de démission volontaire, révocation prononcée par l'Assemblée.

À défaut de nomination d'un suppléant, son remplaçant est nommé par la plus proche assemblée générale.

ARTICLE 18 – FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DU COMITE SYNDICAL.

1° Le Comité Syndical se réunit à la diligence du Président de l'Association, au moins une fois par semestre, ou sur la demande de deux de ses membres. Les convocations se font par lettre simple ou courrier électronique.

Chaque membre peut se faire représenter par un autre membre aux réunions du Comité Syndical par un mandat écrit. Un mandataire ne peut détenir qu'un seul mandat.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, l'avis du Président de l'Association est prépondérant.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération. Ce registre est porté à la connaissance de tout membre de l'Association Foncière en faisant la demande au Président par écrit.

2° Le Comité Syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de L'Association Foncière dans la limite de son objet et sous réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale.

Le Comité Syndical décide notamment :

- De la nomination et de la révocation de tous employés, de leur rémunération ;
- De la réalisation de tous travaux votés par l'Assemblée Générale et de faire procéder à leur réception ;
- De la réalisation des travaux de maintenance, d'aménagement et de construction entrant dans l'objet de l'Association, ayant un caractère ordinaire, dans le cadre du budget voté en Assemblée Générale ;
- De faire dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes, entrepreneurs ou prestataires de services tous plans, études, marchés, de faire accomplir à cet effet toutes formalités administratives, des demandes de tous permis de bâtir et de démolir, formuler toutes déclarations de travaux ou d'installation et travaux divers ;
- De la conclusion de tous marchés, contrats, convention de fournitures et de prestations entrant dans l'objet de l'Association ;
- De l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale pour validation et faire procéder à leur réception,
- D'établir et de présenter à l'approbation de l'Assemblée tous règlements intérieurs pour la gestion des biens et équipements collectifs ;
- De la désignation du Président de l'Association dans l'hypothèse d'une vacance du poste ;

Le Comité Syndical a en outre pour mission :

- D'arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur les comptes et sur la situation de l'Association,
- Établir le projet de budget présenté à l'Assemblée Générale de l'Association.

3°) Le Comité Syndical établit et tient à jour la liste et les plans des équipements, locaux ouvrages et réseaux communs administrés par l'Association et de la répartition de la contribution des membres aux dépenses relatives à ces équipements ouvrages et réseaux.

ARTICLE 19 – LE PRÉSIDENT

L'Assemblée Générale de l'Association nomme et révoque le Président de l'Association. Le Président de l'Association est élu pour un mandat d'une durée maximum de trois ans parmi les membres de l'Association ou tout administrateur de biens professionnel titulaire des autorisations légales pour l'exercice de la profession. Il est rééligible. Le Président peut être une personne physique ou une personne morale.

Le Président représente l'Association vis-à-vis des tiers et de l'administration et en justice.

Le Président prépare et exécute les décisions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical. Il élabore un rapport sur l'activité de l'Association et sa situation financière présenté à l'assemblée générale chargée de se prononcer sur les comptes annuels.

Tous pouvoirs sont conférés au Président pour :

- Convoquer l'Assemblée Générale de l'Association,
- Convoquer le Comité Syndical,
- Conclure, au nom de l'Association, tout contrat, marché et convention approuvé par Comité Syndical,
- Formuler toutes demandes auprès de l'administration, après approbation du Comité Syndical le cas échéant ;
- Procéder aux réceptions de travaux,
- Conclure, au nom de l'Association, toutes acquisitions ou cessions décidées par l'Assemblée Générale,
- Faire ouvrir et faire fonctionner tous comptes en banque au nom de l'Association,
- Consentir, après accord du Comité Syndical tous désistements et main levées, avec ou sans paiement, de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques,
- Exercer toute action judiciaire en défendant,
- Exercer toute action judiciaire en demande, transiger traiter compromettre, après accord du Comité Syndical,
- Poursuivre seul et sans autorisation du Comité Syndical tout membre de l'Association qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues,

Le Président exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association.

Le Président de l'Association tient à jour l'état nominatif des syndicats de copropriétaires et propriétaires des immeubles inclus dans le Périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire.

À cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble, bâti ou non, inclus dans le Périmètre de l'Association lui est notifiée, au siège de l'Association, par le notaire qui en fait le constat ou l'avocat requérant à la décision judiciaire constatant la mutation.

Le syndic de toute copropriété comprise dans le Périmètre est tenu de remettre à l'Association Foncière, à première demande de son Président, la liste des copropriétaires de son syndicat.

En cas de décès, d'incapacité, de démission, d'expiration du mandat du Président, le Comité Syndical devra se réunir, à l'initiative du membre le plus diligent, à l'effet de nommer un nouveau Président pour un mandat expirant au jour de la plus proche assemblée générale, sans pouvoir excéder une année.

ARTICLE 20 – LE DIRECTEUR

Le Président peut déléguer certaines de ses attributions à un Directeur nommé par lui et placé sous son autorité.

Le Directeur doit être un Administrateur de Biens professionnel titulaire des autorisations requises pour exercer les fonctions de gestion immobilière.

Peuvent notamment être délégués au Directeur :

- Les appels de contribution aux membres de l'Association et l'encaissement des fonds;
- Le paiement des dépenses ;
- La gestion des comptes bancaires de l'Association ;
- La tenue de la comptabilité, l'établissement des comptes et des rapports, la répartition des dépenses entre les membres ;
- La conservation des archives et documents de l'Association ;

La nomination du directeur doit être ratifiée par l'Assemblée Générale.

TITRE III
FRAIS – CHARGES - COTISATIONS

ARTICLE 21 RECETTES – DEPENSES – EXERCICE COMPTABLE

Les recettes de l'Association se composent :

- Des cotisations de ses membres ;
- Des sommes appelées au titre du fonds de roulement, des fonds de travaux et fonds de réserves décidés par l'Assemblée ;
- Des subventions qui peuvent lui être accordées ;
- Des produits résultant d'actes de gestion de son patrimoine.

Le Président ou le Directeur assurent le paiement des dépenses de l'Association.

Les recettes et dépenses font l'objet d'une comptabilisation conforme aux dispositions du décret 2005-240 du 14 mars 2005 relatifs aux comptes des syndicats de copropriétaires au sens de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ou à tout autre texte réglementaire remplaçant ce décret. Ces règles pourront être complétées pour tenir compte des spécificités juridiques des Associations Foncières.

L'exercice comptable de l'Association commence le 1er janvier de chaque année civile et s'achève le 31 décembre.

ARTICLE 22 NATURE DES CHARGES ET DÉPENSES.

Les dépenses de l'Association sont réparties en charges générales et charges spéciales.

Charges générales.

Les charges générales de l'Association Foncière comprennent l'ensemble des dépenses nécessaires à la gestion de l'Association, à toutes dépenses relatives à l'accomplissement de son objet, à l'exception des charges spéciales ci-après définies.

Charges des installations collectives de chauffage.

Les charges des installations collectives de chauffage comprennent :

- Les coûts de consommations d'énergie et d'abonnements aux services de fourniture d'énergie,
- Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation et de remplacement des installations de production de chauffage et des réseaux communs de distribution de chaleur, jusqu'aux branchements particuliers des lots.

Charges communes aux Lots parkings.

Ces charges comprennent les frais de fonctionnement, d'entretien et de remplacement de la porte d'accès et des installations de contrôle d'accès au parc de stationnement, ainsi que les coûts de tous les équipements, services et prestations communs à l'ensemble des lots parkings.

Charges d'éclairage et d'entretien du Lot parking n°1.

Ces charges comprennent les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien courant du parc de stationnement constituant le Lot n°1.

ARTICLE 23 RÉPARTITION DES CHARGES.

Les dépenses de l'Association sont réparties entre les lots selon les modalités ci après définies.

Charges générales AFUL.

LOTS n°1 et N°9 : 53441 / 100000
LOTS N°2 et N°10 : 46559 / 100000

Charges des installations collectives chauffage.

LOT N°9 : 43252 / 80827
LOT N°10 : 37575 / 80827

Charges communes aux Lots parkings.

LOT N°1: 49 %
LOT N°2: 51 %

Charges d'éclairage et d'entretien du Lot parking n°1.

LOT N°1 : 86 %
LOT N°2 : 14 %

Charges relatives aux équipements et services nouveaux.

Les charges relatives aux équipements et aux services nouveaux décidés par l'Assemblée sont réparties entre les seuls propriétaires des lots de volume souhaitant bénéficier de ces services ou équipements, selon les modalités convenues entre eux préalablement à la décision de création.

Charges exclues de la répartition

Sont formellement exclues de la répartition les dépenses entraînées par le fait ou la faute soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un tiers dont il est légalement responsable.

Ces dépenses doivent être remboursées en totalité par le propriétaire concerné.

Membres des Syndicats de Copropriétaires.

Lorsqu'un ou des lots de volume sont constitués en syndicat de copropriétaires, au sens de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, chaque propriétaire de lot(s) privatif(s) du syndicat de copropriété est redevable à l'Association d'une cotisation égale à une quote-part de la cotisation due par l'ensemble des lots constituant la copropriété.

Pour les charges générales de l'AFUL, cette quote-part est égale aux tantièmes de charges générales de copropriété stipulés au règlement de copropriété

Pour les charges chauffage de l'AFUL, cette quote-part est égale à la contribution du ou des lots déterminés par les tantièmes de charges chauffage de copropriété stipulés au règlement de copropriété et, le cas échéant, par les mesures de consommation d'énergie.

Pour les charges relatives aux parkings, chauffage de l'AFUL, cette quote-part est égale à une part par emplacement de stationnement.

À défaut de clef de répartition prévue par le règlement de copropriété, il est tenu compte des tantièmes de charges générales des lots concernés par la dépense.

Indivision.

Les propriétaires indivis d'un lot de volume, les propriétaires indivis de lots privatifs de copropriétés sont tenus solidairement des cotisations dues à l'Association au titre des immeubles ou des lots dont ils sont propriétaires.

ARTICLE 24 RECOUVREMENT DES COTISATIONS.

Le Président ou le Directeur procèdent au recouvrement des sommes dues par les membres de l'Association.

Le Président ou le Directeur appellent auprès des membres des provisions destinées à l'exécution du budget selon les modalités de périodicité et d'exigibilité votées par l'Assemblée Générale.

Le Président ou le Directeur appellent auprès des membres de l'Association tout ou partie du fonds de roulement ainsi que les fonds nécessaires à la réalisation des travaux et dépenses hors budget votés par l'Assemblée Générale, selon les modalités décidées par l'Assemblée.

Un appel unique est adressé au représentant légal des syndicats de copropriétaires des immeubles inclus dans le Périmètre. Chaque Syndicat de Copropriétaires est tenu de verser ou d'avancer à l'Association l'intégralité de l'appel unique qui lui est adressé.

Chaque Syndicat de Copropriétaires est mandaté par l'Association Foncière pour collecter auprès de ses membres les sommes dues à l'Association, sans préjudice pour l'Association Foncière de faire valoir ses droits et créances, ainsi que toute garantie ou sûreté à l'encontre des débiteurs.

À cette fin, chaque Syndicat de Copropriétaires devra tenir un compte des versements de chacun de ses membres au titre des sommes dues à l'Association, et être, sous sa responsabilité, dans la capacité à tout moment de communiquer à l'Association Foncière la liste nominative des arriérés à ce titre.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, les propriétaires qui ne sont pas à jour dans le paiement de leurs cotisations devront acquitter un intérêt sur les sommes dues d'un pour cent par mois.

Tout propriétaire est responsable, tant de sa propre cotisation que celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

Les créances de toute nature de l'Association Foncière à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Tous pouvoirs sont donnés au Président de l'Association pour prendre toutes sûretés, tous nantissements, toutes inscriptions soit judiciairement, soit en application des lois et règlements en vigueur, pour garantir les créances de toutes natures de l'Association Foncière à l'égard d'un membre.

ARTICLE 25 – MUTATIONS

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'Association Foncière, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, au Président de l'Association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

À défaut de dispositions légales ou règlementaires régissant les sûretés accordées aux Associations Foncières pour garantir le recouvrement des cotisations dues par les membres, le cédant d'un bien immobilier inclus dans le périmètre de l'Association s'engage à informer le Président de l'Association Foncière de la cession par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai minimum d'un mois avant la date de signature de l'acte authentique de cession. Cet avis mentionne l'identité du ou des cessionnaires et le nom du Notaire chargé d'instrumenter la vente.
Dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, l'Association peut former auprès du Notaire chargé d'instrumenter la vente une opposition au paiement du prix de la cession à hauteur des sommes dues à l'Association Foncière.

Les sommes demandées seront séquestrées entre les mains du Notaire. Leur libération interviendra par accord des parties ou décision judiciaire.

Ces stipulations s'appliquent sans préjudice ni renonciation aux garanties de toutes natures pouvant bénéficier à l'Association Foncière en application des dispositions légales ou réglementaires.

TITRE IV
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 – DISTRACTION D'UN IMMEUBLE DU PERIMETRE

Les demandes de distraction d'un immeuble du Périmètre de l'Association sont présentées à l'Assemblée Générale par le(s) propriétaire(s) du lot de volume, immeuble ou parcelle dont la distraction est demandée.

Pour les lots de volume appartenant à l'Association, la demande est présentée par le Président de l'Association.

La demande comporte un projet de séparation des équipements communs et d'indemnisation, le cas échéant, du coût et des préjudices occasionnés aux membres de l'Association par la distraction.

La décision doit être approuvée à l'unanimité de tous les membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non).

ARTICLE 27 – DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de dissolution de l'Association, la décision doit être adoptée à l'unanimité de tous les membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non).

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

- Disparition totale de l'objet de l'Association
- Approbation par l'Association d'un autre mode de gestion légalement constitué.

ARTICLE 28 – CARENCE DE L'ASSOCIATION FONCIERE

En cas de carence de l'Association, pour un quelconque de ses objets, un administrateur judiciaire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête d'un membre de l'Association afin notamment de convoquer une assemblée chargée d'élire un nouveau Conseil de Direction. Cet administrateur dispose des pouvoirs du Conseil de Direction, sans limitation, jusqu'à la réunion de cette assemblée.

A N N E X E I

LISTE DES LOTS
CONTRIBUTIONS AUX CHARGES GENERALES

Lots	Nature	Tantièmes Charges Générales	Tantièmes Charges Ins. Col. Chauffage	Tantièmes Charges Parkings	Tantièmes Charges Entretien Lot n°1
1 9	Copropriété LES MAHEUX Parkings ss sol Bâtiments d'habitations	53.441	 43.252	 49	 86
2 10	Copropriété du DIAPASON Parkings sous-sol Bâtiment' d'habitations	46.559	 37.575	 51	 14
	TOTAL	100.000	80.827	100	100

SERGIC S.A.S. au capital de 24 346 456 euros, siège social situé 6 rue Konrad Adenauer Wasquehal (59290) - RCS Lille Métropole 428 748 909.
Carte professionnelle CPI 5906 2016 000 012 977 délivrée par la CCI de Grand Lille - Garant : CEGC (Socamab) 59, avenue Pierre Mendès Franc e 75013 PARIS - Assurance R.C.P.: CEGC 59 avenue Pierre Mendès 75013 PARIS - N° Intracommunautaire : FR 64 428 748 909

sergic

gestion
location
achat - vente
copropriété

MME VO KIM NGA
C/O FONCIA
5 RUE DU PAYS DE FRANCE
95000 CERGY

Vos références

Votre immeuble
RESIDENCE DU DIAPASON
N° J5 47/1240

Votre référence client
47/19943.A

Votre gestionnaire syndic
MME Cassandre GABSI

SERGIC PONTOISE
3 RUE THIERS
95300 PONTOISE
01 30 32 51 50

Pontoise, le 16 décembre 2025

Appel de fonds échéance du 1er Janvier 2026

	DÉBIT	CRÉDIT
Votre solde au 15/12/2025*	1164,89	
Echéance du 01/01/2026		
Appel avance	35,90	
Charges courantes du 01/01 au 31/03/2026*	773,97	
Régularisation charges 01/24-12/24	78,47	

Pour tout renseignement sur cet appel, merci de nous contacter
- depuis votre espace éseis syndic sur sergic.com : espace client\Copropriétaire

- par tél : 01 30 32 97 45

Votre adresse mail enregistrée
mclseyer@gmail.com

SOMME A REGLER POUR LE 01/01/2026	**2053,23**

www.sergic.com

---------- A découper suivant les pointillés, ne pas agrafer/scotcher/coller ----------

COUPON A JOINDRE IMPERATIVEMENT A VOTRE REGLEMENT

Adressé à : CENTRE D'ENCAISSEMENT SERGIC CS 80224 6 RUE KONRAD ADENAUER 59445 WASQUEHAL CEDEX
J5 CS J554 J556

Référence 47/1240 19943.A MME VO KIM NGA
A régler 2053,23 à l'ordre de J5 47/1240 LE DIAPASON

4719943A0000205323

En adoptant le prélèvement automatique ou le paiement en ligne, vous gagnez temps et déplacement.
Rendez-vous sur votre espace client pour le mettre en place.

ANNEXES DE VOTRE APPEL DE FONDS ECHEANCE DU 01/01/2026

MME VO KIM NGA

Votre référence client
47/19943.A

Avances de trésorerie	382,78	
Fonds de travaux ALUR		557,85
01/1032 Appartement type 3		523,64
01/1132 Parking		34,21

VOTRE RELEVÉ DE COMPTE DU 17/09/2025 AU 15/12/2025

		DÉBIT	CRÉDIT
	Votre solde au 17/09/2025	**0,00**	
1/10/2025	Provision charges:01/10/25-31/12/25	**771,24**	
1/10/2025	Fonds travaux Alur trim 4/2025 1032	**33,57**	
1/10/2025	Fonds travaux Alur trim 4/2025 1132	**2,19**	
28/11/2025	Mise en demeure par LRAR	**45,00**	
1/12/2025	Régularisation charges 01/23-12/23	**357,89**	
10/12/2025	Annulation frais de procédure		**45,00**
	Votre solde au 15/12/2025	**1164,89**	

sergic

ANNEXES DE VOTRE APPEL DE FONDS ECHEANCE DU 01/01/2026

gestion
location
achat - vente
copropriété

MME VO KIM NGA

Votre référence client
47/19943.A

PROVISIONS SUR CHARGES COURANTES PÉRIODE DU 01/01/2026 AU 31/03/2026

POSTES A REPARTIR	MONTANT A REPARTIR SUR LA PERIODE	TANTIEMES TOTAUX	VOS TANTIEMES	VOTRE QUOTE PART
01/1032 appartement				
CHARGES GENERALES	20875,00	100000	1025	213,97
CHARGES COMMUNES APPARTEMENTS	8645,00	96392	1025	91,93
CHARGES BATIMENT C-5 DIAPASON	750,00	15192	1025	50,60
CHARGES ASCENSEUR C-5 DIAPASON	700,00	10000	810	56,70
CHARGES DE CHAUFFAGE	24625,00	10000	119	293,04
CHARGES COMPTEURS CALORIES	1250,00	80	1	15,63
CHARGES COMPTEURS EAU CHAUDE	250,00	80	1	3,13
CHARGES COMPTEURS EAU FROIDE	250,00	80	1	3,13
01/1132 parking				
CHARGES GENERALES	20875,00	100000	67	13,99
CHARGES COMMUNES APPARTEMENTS	8645,00	96392	67	6,01
CHARGES PARKINGS	2312,50	5996	67	25,84

TOTAL **773,97**

www.sergic.com

ANNEXES DE VOTRE APPEL DE FONDS ECHEANCE DU 01/01/2026

MME VO KIM NGA

Votre référence client
47/19943.A

RESO 10 FT 1T2026

- Ag du 22/10/2025, Exigible au 01/01/2026

CLE DE REPARTITION	MONTANT A REPARTIR	TANTIEMES TOTAUX	VOS TANTIEMES	VOTRE QUOTE PART
01/1032 appartement CHARGES GENERALES	3287,88	100000	1025	33,70
01/1132 parking CHARGES GENERALES	3287,88	100000	67	2,20

TOTAL **35,90**

TOTAL APPELS (à échéance du 01/01/2026) **35,90**

Extrait de l article 10 du décret de 1967 :
« 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. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée, compte tenue 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 7° et 8° du I de l 'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l 'application du "e" du "II" de l' article 24 troisième alinéa 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."

*** Fin de document ***

SERGIC S.A.S. au capital de 24 346 456 euros, siège social situé 6 rue Konrad Adenauer Wasquehal (59290) - RCS Lille Métropole 428 748 909.
Carte professionnelle CPI 5906 2016 000 012 977 délivrée par la CCI de Grand Lille - Garant : CEGC (Socamab) 59, avenue Pierre Mendès Franc
e 75013 PARIS - Assurance R.C.P.: CEGC 59 avenue Pierre Mendès 75013 PARIS - N° Intracommunautaire : FR 64 428 748 909

gestion
location
achat - vente
copropriété

MME VO KIM NGA
C/O FONCIA
5 RUE DU PAYS DE FRANCE
95000 CERGY

Vos références

Votre immeuble
RESIDENCE DU DIAPASON
N° J5 47/1240

Votre référence client
47/19943.A

Votre gestionnaire syndic
MME Cassandre GABSI

SERGIC PONTOISE
3 RUE THIERS
95300 PONTOISE
01 30 32 51 50

Pontoise, le 17 mars 2026

Appel de fonds échéance du 1er Avril 2026

	DÉBIT	CRÉDIT
Votre solde au 16/03/2026*	888,34	
Echéance du 01/04/2026		
Appel avance	35,90	
Charges courantes du 01/04 au 30/06/2026*	773,97	

Pour tout renseignement sur cet appel, merci de nous contacter
- depuis votre espace éseis syndic sur sergic.com : espace client\Copropriétaire

- par tél : 01 30 32 97 45

Votre adresse mail enregistrée
mclseyer@gmail.com

SOMME A REGLER POUR LE 01/04/2026 **1698,21**

www.sergic.com

---------- A découper suivant les pointillés, ne pas agrafer/scotcher/coller ----------

COUPON A JOINDRE IMPERATIVEMENT A VOTRE REGLEMENT

Adressé à : CENTRE D'ENCAISSEMENT SERGIC CS 80224 6 RUE KONRAD ADENAUER 59445 WASQUEHAL CEDEX
J5 CS J554 J527

Référence 47/1240 19943.A MME VO KIM NGA
A régler 1698,21 à l'ordre de J5 47/1240 LE DIAPASON

4719943A0000169821

En adoptant le prélèvement automatique ou le paiement en ligne, vous gagnez temps et déplacement.
Rendez-vous sur votre espace client pour le mettre en place.

ANNEXES DE VOTRE APPEL DE FONDS ECHEANCE DU 01/04/2026

MME VO KIM NGA

Votre référence client
47/19943.A

Avances de trésorerie	382,78	
Fonds de travaux ALUR		593,75
01/1032 Appartement type 3		557,34
01/1132 Parking		36,41

VOTRE RELEVÉ DE COMPTE DU 16/12/2025 AU 16/03/2026

		DÉBIT	CRÉDIT
	Votre solde au 16/12/2025	**1164,89**	
1/01/2026	Provision charges:01/01/26-31/03/26	**773,97**	
1/01/2026	Fonds travaux Alur trim 1/2026 1032	**33,70**	
1/01/2026	Fonds travaux Alur trim 1/2026 1132	**2,20**	
1/01/2026	Régularisation charges 01/24-12/24	**78,47**	
21/01/2026	VIRT DE FONCIA 07-01		**200,00**
26/02/2026	VIRT DE FONCIA GERANCE 13-02		**400,00**
11/03/2026	VIRT DE FONCIA GERANCE 03-03		**564,89**
	Votre solde au 16/03/2026	**888,34**	

sergic

ANNEXES DE VOTRE APPEL DE FONDS ECHEANCE DU 01/04/2026

gestion
location
achat - vente
copropriété

MME VO KIM NGA

Votre référence client
47/19943.A

PROVISIONS SUR CHARGES COURANTES PÉRIODE DU 01/04/2026 AU 30/06/2026

POSTES A REPARTIR	MONTANT A REPARTIR SUR LA PERIODE	TANTIEMES TOTAUX	VOS TANTIEMES	VOTRE QUOTE PART
01/1032 appartement				
CHARGES GENERALES	20875,00	100000	1025	213,97
CHARGES COMMUNES APPARTEMENTS	8645,00	96392	1025	91,93
CHARGES BATIMENT C-5 DIAPASON	750,00	15192	1025	50,60
CHARGES ASCENSEUR C-5 DIAPASON	700,00	10000	810	56,70
CHARGES DE CHAUFFAGE	24625,00	10000	119	293,04
CHARGES COMPTEURS CALORIES	1250,00	80	1	15,63
CHARGES COMPTEURS EAU CHAUDE	250,00	80	1	3,13
CHARGES COMPTEURS EAU FROIDE	250,00	80	1	3,13
01/1132 parking				
CHARGES GENERALES	20875,00	100000	67	13,99
CHARGES COMMUNES APPARTEMENTS	8645,00	96392	67	6,01
CHARGES PARKINGS	2312,50	5996	67	25,84

TOTAL **773,97**

www.sergic.com

ANNEXES DE VOTRE APPEL DE FONDS ECHEANCE DU 01/04/2026

MME VO KIM NGA

Votre référence client
47/19943.A

RESO 10 FT 2T2026

- Ag du 22/10/2025, Exigible au 01/04/2026

CLE DE REPARTITION	MONTANT A REPARTIR	TANTIEMES TOTAUX	VOS TANTIEMES	VOTRE QUOTE PART
01/1032 appartement CHARGES GENERALES	3287,88	100000	1025	33,70
01/1132 parking CHARGES GENERALES	3287,88	100000	67	2,20

TOTAL **35,90**

TOTAL APPELS (à échéance du 01/04/2026) **35,90**

Extrait de l article 10 du décret de 1967 :
« 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. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée, compte tenue 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 7° et 8° du I de l 'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l 'application du "e" du "II" de l' article 24 troisième alinéa 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."

*** Fin de document ***

SERGIC S.A.S. au capital de 24 346 456 euros, siège social situé 6 rue Konrad Adenauer Wasquehal (59290) - RCS Lille Métropole 428 748 909.
Carte professionnelle CPI 5906 2016 000 012 977 délivrée par la CCI de Grand Lille - Garant : CEGC (Socamab) 59, avenue Pierre Mendès Franc
e 75013 PARIS - Assurance R.C.P.: CEGC 59 avenue Pierre Mendès 75013 PARIS - N° Intracommunautaire : FR 64 428 748 909

gestion
location
achat - vente
copropriété

MME VO KIM NGA
C/O FONCIA
5 RUE DU PAYS DE FRANCE
95000 CERGY

Vos références

Votre immeuble
RESIDENCE DU DIAPASON
N° J5 47/1240

Votre référence client
47/19943.A

Votre gestionnaire syndic
MME Cassandre GABSI

SERGIC PONTOISE
3 RUE THIERS
95300 PONTOISE
01 30 32 51 50

Pontoise, le 17 septembre 2025

Appel de fonds échéance du 1er Octobre 2025

	DÉBIT	CRÉDIT
Votre solde au 16/09/2025*	0,00	
Echéance du 01/10/2025		
Appel avance	35,76	
Charges courantes du 01/10 au 31/12/2025*	771,24	

Pour tout renseignement sur cet appel, merci de nous contacter
- depuis votre espace éseis syndic sur sergic.com : espace client\Copropriétaire

- par tél : 01 30 32 97 45

Votre adresse mail enregistrée
mclseyer@gmail.com

SOMME A REGLER POUR LE 01/10/2025 **807,00**

www.sergic.com

---------- A découper suivant les pointillés, ne pas agrafer/scotcher/coller ----------

COUPON A JOINDRE IMPERATIVEMENT A VOTRE REGLEMENT

Adressé à : CENTRE D'ENCAISSEMENT SERGIC CS 80224 6 RUE KONRAD ADENAUER 59445 WASQUEHAL CEDEX
J5 CS J554 J556

Référence 47/1240 19943.A MME VO KIM NGA
A régler 807,00 à l'ordre de J5 47/1240 LE DIAPASON

4719943A0000080700

En adoptant le prélèvement automatique ou le paiement en ligne, vous gagnez temps et déplacement.
Rendez-vous sur votre espace client pour le mettre en place.

ANNEXES DE VOTRE APPEL DE FONDS ECHEANCE DU 01/10/2025

MME VO KIM NGA

Votre référence client
47/19943.A

Avances de trésorerie	382,78	
Fonds de travaux ALUR		521,95
01/1032 Appartement type 3		489,94
01/1132 Parking		32,01

VOTRE RELEVÉ DE COMPTE DU 14/06/2025 AU 16/09/2025

		DÉBIT	CRÉDIT
	Votre solde au 14/06/2025	**0,00**	
1/07/2025	Provision charges:01/07/25-30/09/25	**771,24**	
1/07/2025	Fonds travaux Alur trim 3/2025 1032	**33,57**	
1/07/2025	Fonds travaux Alur trim 3/2025 1132	**2,19**	
19/08/2025	virt Foncia du 03/07/2025		**807,00**
	Votre solde au 16/09/2025	**0,00**	

PROVISIONS SUR CHARGES COURANTES PÉRIODE DU 01/10/2025 AU 31/12/2025

POSTES A REPARTIR	MONTANT A REPARTIR SUR LA PERIODE	TANTIEMES TOTAUX	VOS TANTIEMES	VOTRE QUOTE PART
01/1032 appartement				
CHARGES GENERALES	20625,00	100000	1025	211,41
CHARGES COMMUNES APPARTEMENTS	8645,00	96392	1025	91,93
CHARGES BATIMENT C-5 DIAPASON	750,00	15192	1025	50,60
CHARGES ASCENSEUR C-5 DIAPASON	700,00	10000	810	56,70
CHARGES DE CHAUFFAGE	24625,00	10000	119	293,04
CHARGES COMPTEURS CALORIES	1250,00	80	1	15,63
CHARGES COMPTEURS EAU CHAUDE	250,00	80	1	3,13
CHARGES COMPTEURS EAU FROIDE	250,00	80	1	3,13
01/1132 parking				
CHARGES GENERALES	20625,00	100000	67	13,82
CHARGES COMMUNES APPARTEMENTS	8645,00	96392	67	6,01
CHARGES PARKINGS	2312,50	5996	67	25,84

TOTAL **771,24**

sergic

gestion
location
achat - vente
copropriété

ANNEXES DE VOTRE APPEL DE FONDS ECHEANCE DU 01/10/2025

MME VO KIM NGA

Votre référence client
47/19943.A

FONDS ALUR 4T2025

- Ag du 02/05/2024, Exigible au 01/10/2025

CLE DE REPARTITION	MONTANT A REPARTIR	TANTIEMES TOTAUX	VOS TANTIEMES	VOTRE QUOTE PART
01/1032 appartement CHARGES GENERALES	3275,38	100000	1025	33,57
01/1132 parking CHARGES GENERALES	3275,38	100000	67	2,19
TOTAL				**35,76**

TOTAL APPELS (à échéance du 01/10/2025) 35,76

Extrait de l article 10 du décret de 1967 :
« 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. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée, compte tenue 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 7° et 8° du I de l 'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l 'application du "e" du "II" de l' article 24 troisième alinéa 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."

*** Fin de document ***

www.sergic.com

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE "AFUL CLAIRE FONTAINE" DU 28 mai 2024

Les membres de AFUL CLAIRE FONTAINE 1 SQU DU DIAPASON 95000 CERGY se sont réunis le mardi 28 mai 2024 à 11 H 30 à SEQENS DIRECTION DU 95 10 RUE DE L'ENTREPRISE CERGY, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée :**

MEMBRES PRESENTS :
Total : 2 membres et 100000 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes **100000** sur 100000
Membres **2** sur 2

1. ELECTION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne comme Président de Séance :

- Madame CARRE - INLI pour le SDC LES MAHEUX

Votent pour : 2 membres présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Cette résolution n'est pas étudiée

3. DESIGNATION DU SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne comme Secrétaire de Séance:

- ISSYNDIC représenté par Madame BOURGEOIS

Votent pour : 2 membres présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.

5. CONSULTATION DES DOCUMENTS COMPTABLES

Cette résolution est étudiée sans vote

Mise en application du décret n° 2015-1907 du 30 décembre 2015 relatif aux modalités de mise à disposition des pièces justificatives des charges de copropriété à tous les membres.

L'assemblée générale prend acte de la date de consultation des pièces justificatives des charges à tous les membres selon le lieu, le/les jours et les horaires suivants :

Au siège de ISSYNDIC, 14/16 boulevard Garibaldi 92130 ISSY LES MOULINEAUX, 15 jours avant l'AG.

6. APPROBATION DES COMPTES CLOS

L'Assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'approuver les comptes de l'exercice clos, en leur forme, leur teneur, leur imputation et répartition.
Le total du relevé de dépenses s'élève à 178 797.14 euros, budget 2023 à 200 000.00 euros.
La répartition des charges sera imputée au membre présent à ce jour.

Votent pour : 2 membres présents ou représentés totalisant 100 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée

7. REACTUALISATION DU BUDGET DE L'ANNEE EN COURS

L'Assemblée Générale prend connaissance du budget 2024 et décide de passer le budget à 200 000.00 euros
Ce budget est appelé par quart le 1er jour de chaque trimestre civil.
La régularisation sera appelé en une seule fois suite à l'approbation des comptes.

Votent pour : 2 membres présents ou représentés totalisant 100 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée

8. APPROBATION DU BUDGET 2025

L'Assemblée Générale prend connaissance du budget 2025 proposé et valide le montant de 200 000.00 euros.
Ce budget est appelé par quart le 1er jour de chaque trimestre civil.

Votent pour : 2 membres présents ou représentés totalisant 100 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée

9. VALIDATION DU MANDAT DE PRESIDENT

L'Assemblée Générale valide le mandat de président d'ISSYNDIC et approuve son contrat.
Les honoraires de gestion validés par cette assemblée sont à 3.333.34 € HT soit 4 000.00 € TTC par an.
Le présent contrat est signé pour une période de 18 mois du 29/05/2024 au 31/12/2025.
Ce budget a été et sera appelé par quart le 1er de chaque trimestre civil.

Votent pour : 2 membres présents ou représentés totalisant 100 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée.

10. NOMINATION DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL

L'Assemblée générale désigne en qualité de membres du Comité Syndical .

- INLI

et ce jusqu'au 31/12/2025

Votent pour : 2 membres présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée.

11. NOMINATION DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL

L'Assemblée générale désigne en qualité de membres du Comité Syndical :

- SDC LE DIAPASON

et ce jusqu'au 31/12/2025

Votent pour : 2 membres présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée.

12. CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Pour une bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les membres, l'assemblée générale après avoir délibéré décide que, d'une façon générale tous les frais exposés par le fait, la faute ou la négligence d'un membre ou d'une personne résidant sous son toit lui seront imputés.
Modalités de recouvrement des charges
l'assemblée prend acte du processus de recouvrement des charges :
Les charges sont payables 10 jours après la réception de l'appel de fonds.
En cas de non paiement, et sauf moratoire négocié, il sera procédé à l'envoi d'une lettre de rappel dans le même mois puis, en cas de persistance d'impayé, une mise en demeure sera adressée par lettre recommandée avec accusé réception, de payer lesdites charges sous trente jours.
En cas de mise en demeure restée infructueuse, ISSYNDIC pourra par voie de référé saisir le Tribunal judiciaire pour condamner le défaillant à verser toutes les provisions de l'exercice et non seulement la première impayée.

Votent pour : 2 membres présents ou représentés totalisant 100 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée

13. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n° 9573 du 21 janvier 1995 (JO du 24/1/1995) décide l'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes ou sur appel justifié du président ou d'un résidant, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

Votent pour : 2 membres présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **11 H 35**.

Fait à CERGY **Le 28/05/2024**

Le président de séance **Le scrutateur** **Le secré e e séance**

Ici Angélique CARRÉ

Issyndic

SDC LE DIAPASON In'li TOUR ARIANNE
5 PLACE DE LA PYRAMIDE
LA DEFENSE 9
92288 LA DEFENSE CEDEX

A Issy Les Moulineaux, le 13 mai 2025

Référence : 9005 009005000201

Nous vous notifions, ci-joint, le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de l'immeuble :

1 SQU DU DIAPASON 95000 CERGY

qui s'est tenue le :

lundi 12 mai 2025 à 17 H 00

Il est rappelé aux Copropriétaires qu'en vertu de l'article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi n° 85.1470 du 31.12.85 : *"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".*

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, , l'expression de nos sentiments distingués.

LE SYNDIC

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE "AFUL CLAIRE FONTAINE" DU 12 mai 2025

Les membres de AFUL CLAIRE FONTAINE 1 SQU DU DIAPASON 95000 CERGY se sont réunis le lundi 12 mai 2025 à 17 H 00 à CAMPUS SAINT CHRISTOPHE 10 Avenue de l'Entreprise 95800 CERGY, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée :**

MEMBRES PRESENTS :
Total : 1 membres et 53441 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :
Total : 0 membres et 0 tantièmes
Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :
SDC LE DIAPASON In'li TOUR ARIANNE (46559)
Total : 1 membres et 46559 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes **53441** sur 100000
Membres **1** sur 2

MEMBRES ARRIVES OU PARTIS EN COURS DE SEANCE

1. ELECTION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne comme Président de Séance :

- SDC LES MAHEUX représenté par Madame BOURGEOIS

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne comme scrutateur de séance:

- sans objet faute de candidat

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

3. DESIGNATION DU SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne comme Secrétaire de Séance:

- issyndic représenté par Monsieur ARNAUDO

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

4. RAPPORT DE GESTION DU COMITE SYNDICAL/SYNDICAT

Cette résolution est étudiée sans vote

Le comité syndical/syndicat rend compte de l'exécution de sa mission sur l'exercice écoulé et sur les principaux évènements survenus depuis.
L'assemblée prend acte du rapport de gestion.

5. APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31/12/2024

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

Le comité syndical rend compte de son analyse des comptes présentés.

Après échanges sur le contenu des annexes comptables jointes à la convocation, les comptes sont approuvés sans réserves tels que présentés.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, de l'état financier, du compte de gestion général et des diverses annexes, de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes courants et opérations exceptionnelles dudit exercice.

Le total du relevé de dépenses s'élève à 168 005,87 euros, budget 2024 Voté à 200 000 euros
Le solde de trésorerie au 31/12/2024 est de 24 203,36 euros.

Conformément à la loi, la répartition des charges sera imputée au membre présent à ce jour.

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

6. VOTE DU BUDGET 2026

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'Assemblée Générale prend connaissance du budget 2026 proposé au montant de 200 000 euros.

Après délibérations entre membres, il n'est proposé aucune modification du projet tel que présenté.

L'assemblée générale après avoir examiné le budget prévisionnel de l'exercice N+1 joint à la convocation et en avoir délibéré arrête le projet prévisionnel annuel pour la période du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de 200 000 euros

Elle décide que les provisions seront appelées trimestriellement et à fractions égales, correspondant au quart du budget prévisionnel et seront exigibles au premier jour de chaque trimestre civile, soit les 1ers janvier, avril, juillet, octobre.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an après analyse des dépenses effectives réalisées.

Un délai maximal de 15 jours est laissé pour régler les appels de fonds émis.

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

7. AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

La copropriété est dotée d'une avance de trésorerie d'un montant de 9 583,35 euros.
Le montant du budget annuel de la copropriété est de 200 000 euros.
L'assemblée générale décide d'ajuster le montant de l'avance de trésorerie au 1/6 du budget annuel et valide l'appel de fonds complémentaire de 20 000 euros exigible au 01/07/2025

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

8. DESIGNATION DU PRESIDENT

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

Les honoraires annuels de gestion validés par cette assemblée pour l'année comptable 2025 sont à 3690,83 € HT soit 4429 € TTC par an. Le présent contrat est signé pour une période de 19 mois du 12/05/2025 au 31/12/2026
L'assemblée valide les clauses et conditions du contrat ISSYNDIC joint à la convocation.
Ce budget a été et sera appelé par quart le 1er de chaque trimestre civil.

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts.

9. NOMINATION DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL/SYNDICAT

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Les membres sortant du comité syndical sont :

- INLI
-SDC LE DIAPASON

Votent pour : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 membres totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

Tous les points de cette résolution ont été votés

9.1 Candidature de M.

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'Assemblée générale désigne en qualité de membre du Comité Syndical :

- SDC LES MAHEUX

et ce jusqu'à la prochaine assemblée.

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts.

9.2 Candidature de M.

Cette résolution n'est pas étudiée

L'Assemblée générale désigne en qualité de membre du Comité Syndical :

-
et ce jusqu'à la prochaine assemblée.

10. RAPPEL DU PROCESSUS DE RECOUVREMENT DE CHARGES

Cette résolution est étudiée sans vote

L'assemblée prend acte du processus de recouvrement des charges :

Les charges sont exigibles au premier jour de chaque trimestre ou à défaut aux dates précisées sur les appels de fonds.

11. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'article L.271-1 du code de la sécurité intérieure impose aux propriétaires ou aux exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou à leurs représentants de s'assurer que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention.

L'association ne peut refuser d'accorder l'accès aux parties communes à l'ensemble de ces professionnels.

Toutefois, l'autorisation en assemblée générale reste nécessaire pour permettre à la police municipale l'accès aux parties communes.

L'assemblée générale décide d'accorder à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

12. DEMATERIALISATION DES ECHANGES AVEC LE PRESIDENT

Cette résolution est étudiée sans vote

Le président informe les membres de la dématérialisation des échanges, notifications et mises en demeure. Il invite les membres à mettre à jour l'ensemble de leurs coordonnées mails et téléphoniques sur leur extranet. Le président rappelle que l'ensemble des courriers est également disponible sur la plateforme.

Les membres le souhaitant pourront conserver l'envoi papier via la campagne de consentement lancée courant 2025.

13. APPROBATION DES NOUVEAUX STATUTS DE L'AFUL

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré et pris connaissance des nouveaux statuts de l'AFUL décide d'approuver ceux-ci qui prendront effet au 12/05/2025 et donne mandat au Président pour faire enregistrer ceux-ci.

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **17 H 06**.

Fait à CERGY **Le 12/05/2025**

Le [illegible]ance **Le scrutateur** **Le secrétaire de séance**

Issyndic

SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC
14-16 BOULEVARD GARIBALDI
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

A Issy Les Moulineaux, le 13 mai 2025

Référence : 9005 009005000101

Nous vous notifions, ci-joint, le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de l'immeuble :

1 SQU DU DIAPASON 95000 CERGY

qui s'est tenue le :

lundi 12 mai 2025 à 17 H 00

Il est rappelé aux Copropriétaires qu'en vertu de l'article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi n° 85.1470 du 31.12.85 : *"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".*

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, , l'expression de nos sentiments distingués.

LE SYNDIC

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE "AFUL CLAIRE FONTAINE" DU 12 mai 2025

Les membres de AFUL CLAIRE FONTAINE 1 SQU DU DIAPASON 95000 CERGY se sont réunis le lundi 12 mai 2025 à 17 H 00 à CAMPUS SAINT CHRISTOPHE 10 Avenue de l'Entreprise 95800 CERGY, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée :**

MEMBRES PRESENTS :
Total : 1 membres et 53441 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :
Total : 0 membres et 0 tantièmes
Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :
SDC LE DIAPASON In'li TOUR ARIANNE (46559)
Total : 1 membres et 46559 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes **53441** sur 100000
Membres **1** sur 2

MEMBRES ARRIVES OU PARTIS EN COURS DE SEANCE

1. ELECTION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne comme Président de Séance :

- SDC LES MAHEUX représenté par Madame BOURGEOIS

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne comme scrutateur de séance:

- sans objet faute de candidat

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

3. DESIGNATION DU SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne comme Secrétaire de Séance:

- issyndic représenté par Monsieur ARNAUDO

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

4. RAPPORT DE GESTION DU COMITE SYNDICAL/SYNDICAT

Cette résolution est étudiée sans vote

Le comité syndical/syndicat rend compte de l'exécution de sa mission sur l'exercice écoulé et sur les principaux évènements survenus depuis.
L'assemblée prend acte du rapport de gestion.

5. APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31/12/2024

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

Le comité syndical rend compte de son analyse des comptes présentés.

Après échanges sur le contenu des annexes comptables jointes à la convocation, les comptes sont approuvés sans réserves tels que présentés.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, de l'état financier, du compte de gestion général et des diverses annexes, de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes courants et opérations exceptionnelles dudit exercice.

Le total du relevé de dépenses s'élève à 168 005,87 euros, budget 2024 Voté à 200 000 euros
Le solde de trésorerie au 31/12/2024 est de 24 203,36 euros.

Conformément à la loi, la répartition des charges sera imputée au membre présent à ce jour.

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

6. VOTE DU BUDGET 2026

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'Assemblée Générale prend connaissance du budget 2026 proposé au montant de 200 000 euros.

Après délibérations entre membres, il n'est proposé aucune modification du projet tel que présenté.

L'assemblée générale après avoir examiné le budget prévisionnel de l'exercice N+1 joint à la convocation et en avoir délibéré arrête le projet prévisionnel annuel pour la période du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de 200 000 euros

Elle décide que les provisions seront appelées trimestriellement et à fractions égales, correspondant au quart du budget prévisionnel et seront exigibles au premier jour de chaque trimestre civile, soit les 1ers janvier, avril, juillet, octobre.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an après analyse des dépenses effectives réalisées.

Un délai maximal de 15 jours est laissé pour régler les appels de fonds émis.

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

7. AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

La copropriété est dotée d'une avance de trésorerie d'un montant de 9 583,35 euros.
Le montant du budget annuel de la copropriété est de 200 000 euros.
L'assemblée générale décide d'ajuster le montant de l'avance de trésorerie au 1/6 du budget annuel et valide l'appel de fonds complémentaire de 20 000 euros exigible au 01/07/2025

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

8. DESIGNATION DU PRESIDENT

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

Les honoraires annuels de gestion validés par cette assemblée pour l'année comptable 2025 sont à 3690,83 € HT soit 4429 € TTC par an. Le présent contrat est signé pour une période de 19 mois du 12/05/2025 au 31/12/2026
L'assemblée valide les clauses et conditions du contrat ISSYNDIC joint à la convocation.
Ce budget a été et sera appelé par quart le 1er de chaque trimestre civil.

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts.

9. NOMINATION DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL/SYNDICAT

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Les membres sortant du comité syndical sont :

- INLI
-SDC LE DIAPASON

Votent pour : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 membres totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

Tous les points de cette résolution ont été votés

9.1 Candidature de M.

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'Assemblée générale désigne en qualité de membre du Comité Syndical :

- SDC LES MAHEUX

et ce jusqu'à la prochaine assemblée.

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts.

9.2 Candidature de M.

Cette résolution n'est pas étudiée

L'Assemblée générale désigne en qualité de membre du Comité Syndical :

-
et ce jusqu'à la prochaine assemblée.

10. RAPPEL DU PROCESSUS DE RECOUVREMENT DE CHARGES

Cette résolution est étudiée sans vote

L'assemblée prend acte du processus de recouvrement des charges :

Les charges sont exigibles au premier jour de chaque trimestre ou à défaut aux dates précisées sur les appels de fonds.

11. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'article L.271-1 du code de la sécurité intérieure impose aux propriétaires ou aux exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou à leurs représentants de s'assurer que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention.

L'association ne peut refuser d'accorder l'accès aux parties communes à l'ensemble de ces professionnels.

Toutefois, l'autorisation en assemblée générale reste nécessaire pour permettre à la police municipale l'accès aux parties communes.

L'assemblée générale décide d'accorder à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

12. DEMATERIALISATION DES ECHANGES AVEC LE PRESIDENT

Cette résolution est étudiée sans vote

Le président informe les membres de la dématérialisation des échanges, notifications et mises en demeure. Il invite les membres à mettre à jour l'ensemble de leurs coordonnées mails et téléphoniques sur leur extranet. Le président rappelle que l'ensemble des courriers est également disponible sur la plateforme.

Les membres le souhaitant pourront conserver l'envoi papier via la campagne de consentement lancée courant 2025.

13. APPROBATION DES NOUVEAUX STATUTS DE L'AFUL

Type de vote : Majorité simple (Art. 11 des statuts), impliquant une base de calcul de : 53441 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré et pris connaissance des nouveaux statuts de l'AFUL décide d'approuver ceux-ci qui prendront effet au 12/05/2025 et donne mandat au Président pour faire enregistrer ceux-ci.

Votent pour : 1 membres présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
SDC LES MAHEUX C/O ISSYNDIC (53441)
Votent contre : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 membres présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 1 membres totalisant 46559 totalisant 46559 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 11 des statuts

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **17 H 06**.

Fait à CERGY **Le 12/05/2025**

Le [illegible]ance **Le scrutateur** **Le secrétaire de séance**

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE "AFUL CLAIRE FONTAINE" DU 4 juillet 2023

Les copropriétaires de AFUL CLAIRE FONTAINE 1 SQU DU DIAPASON 95000 CERGY se sont réunis le mardi 4 juillet 2023 à 10 H 00 à SEQENS ANTENNE CERGY 10 AVENUE DE L'ENTREPRISE Salle Chicago 95800 CERGY, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée :**

MEMBRES PRESENTS :
Total : 2 copropriétaires et 100000 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :
Total : 0 copropriétaires et 0 tantièmes
Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :
Total : 0 copropriétaires et 0 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes **100000** sur 100000
Copropriétaires **2** sur 2

MEMBRES ARRIVES OU PARTIS EN COURS DE SEANCE

1. ELECTION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 11 des statuts

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne comme Président de Séance :

- Monsieur POLO

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 11 des statuts

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne comme scrutateur de séance:

-

SANS VOTE

3. DESIGNATION DU SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 11 des statuts

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne comme Secrétaire de Séance:

- ISSYNDIC représenté par Madame Mme GAUTIER-MOUCHEL

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4. CONSULTATION DES DOCUMENTS COMPTABLES

Cette résolution est étudiée sans vote

Article 12 des statuts

Mise en application du décret n° 2015-1907 du 30 décembre 2015 relatif aux modalités de mise à disposition des pièces justificatives des charges de copropriété à tous les copropriétaires.

L'Assemblée Générale prend acte de la date de consultation des pièces justificatives des charges à tous les copropriétaires selon le lieu, le/les jours et les horaires suivants :

Au siège de ISSYNDIC, 14/16 boulevard Garibaldi 92130 ISSY LES MOULINEAUX, 15 jours avant l'AG soit le ..... entre 14h et 17h

5. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide d'approuver les comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, en leur forme, leur teneur, leur imputation et répartition.

Le total du relevé de dépenses s'élève à 183 544,14 euros soit un solde débiteur de 36 544.14 euros.

Conformément à la loi, la répartition des charges sera imputée au copropriétaire présence à ce jour.

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide d'approuver les comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, en leur forme, leur teneur, leur imputation et répartition.

Le total du relevé de dépenses s'élève à 186 544.80 euros soit un solde créditeur de 6 730.20 euros

Conformément à la loi, la répartition des charges sera imputée au copropriétaire présence à ce jour.

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

7. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01012023 AU 31122023

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

Il est rappelé que le budget de 2022 est de 193275 euros (selon annexe 3).

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, adopte le budget 2023 à 200 000 ,00 euros.
Ce budget sera appelé par quart le 1er de chaque trimestre civil, soit comme date d'exigibilité courant janvier, les 1er avril, 1er Juillet, et 1er octobre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appes de provision émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le mremier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

8. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01012024 AU 31122024

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

Il est rappelé que le budget de 2023 est de 200 000,00 euros.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, adopte le budget 2024 à 200 000 euros.
Ce budget sera appelé par quart le 1er de chaque trimestre civil, soit comme date d'exigibilité courant janvier, les 1er avril, 1er Juillet, et 1er octobre.

Rappel :
Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appes de provision émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le mremier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

9. DESIGNATION DU PRESIDENT

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

Pièce jointe : contrat de président d'ISSYNDIC

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de Président ISSYNDIC, détenteur d'une carte professionnelle et titulaire d'une garantie financière, conformément à l'Article 3 de à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, souscrite le 31 mai 2019 auprès de ARKEA BANQUE ENTREPRISES ET INSTITUTIONNELS dont le siège social est situé à LE RELECQ-KERHUON (29480) – Allée Louis Lichou, pour un montant de 8 500 000 Euros (HUIT MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS).

L'Assemblée Générale approuve le contrat joint à la convocation, à compter du jour de l'Assemblée et ce jusqu'au 03/07/2025.

Le mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat.

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

10. ELECTION DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

L'Assemblée Générale rappelle les membres du conseil syndical :
- un représentant d'IN'LI
- SDC les maheux représenté par SERGIC, Mr POLO

Les membres ont été élus jusqu'au 30/06/2021

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical .

- un représentant d'IN'LI
- SDC LE DIAPASON représenté par SERGIC, Mr POLO

et ce jusqu'au 31/12/2024

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

11. SEUIL MONTANT : MISE EN CONCURRENCE

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

L'Assemblée Générale décide de fixer 3 500 euros HT le montant à partir duquel le syndic effectuera une mise en concurrence systématique des marchés et contrats.

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

12. SEUIL MONTANT : CONSULTATION COMITE SYNDICAL

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

L'Assemblée Générale décide que le syndic devra consulter le Comité syndical avant d'entreprendre ou de soumettre à l'assemblée générale tout marché ou contrat d'un montant supérieur à 3 500 euros HT.

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

13. DELEGATION DE POUVOIR AU COMITE SYNDICAL : TRAVAUX POUR EVITER UNE AGE

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décidé de fixer, en application à 6 000 euros HT, le montant des dépenses que le Comité Syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de l'AFUL.

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

14. DELEGATION AU COMITE SYNDICAL : CHOIX DE PRESTATAIRE ENTRE DEUX ASSEMBLEE.

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

Afin d'éviter toutes Assemblées Générales Extraordinaires ainsi que des frais supplémentaires à l'AFUL, l'Assemblée Générale donne pouvoir au Comité Syndical pour le choix des prestataires des contrats qui arriveront à échéance d'ici 2023

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

15. CLAUSE D'AGGRAVATION DE CHARGES.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

Pour une bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les membres de l'AFUL, l'Assemblée Générale après avoir délibéré décide que, d'une façon générale tous les frais exposés par les membres de l'AFUL par le fait, la faute ou la négligence d'un membres ou d'une personne résidant sous son toit lui seront imputés.

Votent pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 46559 tantièmes.
SDC LE DIAPASON (46559)
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

16. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

Depuis le 27 novembre dernier, la loi n°2021-1520 du 25/11/2021 " afin de consolider le modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels " permet aux services d'incendie et de secours, mais également aux forces de police et à la gendarmerie nationale, de pénétrer dans les parties communes.

Il n'est donc plus nécessaire d'obtenir l'autorisation préalable des copropriétaires en Assemblée Générale.

Cependant, l'autorisation en Assemblée Générale des copropriétaires reste valable pour accorder l'accès aux parties communes à la police municipale à la majorité de l'article 24h.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n° 9573 du 21 janvier 1995 (JO du 24/1/1995) et la nouvelle rédaction prévue de la loi 65-5578, décide l'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les partics communes ou sur appel justifié du syndic ou d'un résidant de la copropriété, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

17. APPROBATION DE LA MISE A JOUR DES STATUTS DE L'AFUL

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

Pour faire suite au projet de résolution N°17 de l'AG du 10/11/2021 concernant l'approbation de la mise à jour des statut de l'AFUL n'a pu être voté faute du membre absent.

Le projet ci-dessous étant remis à l'Ordre Du Jour;

Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents Statuts, de tout document conventionnel conclu entre l'ensemble des membres de l'Association, Cahier des Charges ou Règlement Intérieur notamment, ses décisions sont valablement prises par la moitié au moins de tous les membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non), détenant ensemble les deux tiers au moins des voix de tous les membres de l'Assemblée (présents, représentés ou non).

Il est joint à la convocation, le projet sur la mise à jour des statuts de l'AFUL.

L'Assemblée Générale après avoir délibéré, décide d'approuver la mise à jour des statuts de l'AFUL et donne mandat au Président pour réaliser toutes les démarches administratives nécesssaires à sa publication.

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100000 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

18. DECISION DE TRAVAUX POUR LE REMPLACEMENT DE LA PORTE BASCULANTE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 100 tantièmes.

Article 12 des statuts

L'Assemblée Générale doit se prononcer sur le vote des travaux de " Remplacement de la porte basculante " .

Il est joint à la convocation la proposition de l' entreprise suivante : FAIN

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de voter les travaux de " Remplacement de la porte basculante " .

L'Assemblée Générale retient le devis de l'entreprise FAIN pour un montant HT de 8 500,00 euros et prend acte que la loi du travail adoptée le 21 juillet 2016, oblige le donneur d'ordre a une obligation explicite de repérage avant travaux de l'amiante (art L4412-2).

En fonction de ce rapport, l'Assemblée Générale prend acte que le coût de ces travaux peut-être revus à la hausse sil il est constaté la présence d'amiante.

L'Assemblée Générale autorise le syndic a procéder selon la clé de répartition " PARKING CHARGE COMMUNE " aux appels de fonds exigibles aux dates suivantes

- 100% le 01/10/2023

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

19. DECISION DE TRAVAUX POUR LE REMPLACEMENT DE LA PORTE BASCULANTE : MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 100 tantièmes.

Article 12 des statuts

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise à qui sera confié les travaux de "Remplacement de la porte basculante" dans le respect d'un budget maximum de 9350 € TTC.

Votent pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 100 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.

20. DELEGATION DE POUVOIR AU COMITE SYNDICAL POUR LA MISE EN CONCURENCE DU CONTRAT DE MENAGE DE LA RESIDENCE.

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Article 12 des statuts

Le comité syndical a émis le souhait de remettre en concurrence les contrats suivant .

Le contrat ménage.

Le contrat actuel est géré par la Société DIAS pour un montant annuel de 2 843,12€ TTC
La mise en concurrence devra être faite sur le même cahier des charges de cette entreprise.
Dés réception de ces propositions, le Comité syndical (membre conseil) pourra valider la meilleure proposition pour la copropriété afin de maîtriser les charges.

L'assemblée donne la délégation de pouvoir au conseil syndical pour le choix et la validation d'un nouveau contrat de ménage si nécessaire.

Votent pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 46559 tantièmes.
SDC LE DIAPASON (46559)
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes
SDC LES MAHEUX (53441)

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 100000 tantièmes.

Votent pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 46559 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 53441 tantièmes
SDC LES MAHEUX (53441)

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 totalisant 0 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

21. LOI ALUR ET DECRET N° 2015-1325 DU 21 OCTOBRE 2015 RELATIF A LA DETERMATERIALISATION DES NOTIFICATIONS ET DES MISES EN DEMEURE ENVOYE PAR LE SYNDIC COMPRIS LRE

Cette résolution est étudiée sans vote

La loi Alur a institué la possibilité de procéder à des envois y compris mises en demeure par voie electronique (y compris LRE). Sont concernés notamment les envois suivants : appels de fond, convocations et procès-verbaux d'assemblées générales.

Cette possibilité est effective depuis le décret d'application n° 2015-1325 du 21.09.15.

Afin que cette procédure soit réalisée, il est obligatoire que chaque copropriétaire ait, à titre individuel, donné son accord, soit en Assemblée Générale (il est alors consigné sur le procès-verbal), soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au syndic.

L'Assemblée Générale note que
-
-

souhaitent la dématérialisation des notifications (Procès verbal et convocation des Assemblées générales) et des mise en demeure adressé par le syndic.

22. POINT INFORMATION

Cette résolution est étudiée sans vote

Dans le cas où vous ne pourriez assister personnellement à la réunion, nous vous rappelons que vous avez la faculté de vous y faire représenter par un mandataire de votre choix (sous réserve des dispositions particulières de votre règlement de copropriété), muni de la formule de pouvoir ci-joint dûment complétée et signée.

À 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.

POUVOIR

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non un 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 10% des voix du syndicat.
(Art. 22 L65-557 modif. L85-1470).

RAPPEL DES ARTICLES

Article 24 : Résolution votée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
Article 25 : Résolution votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Article 25-1 : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 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 de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
Article 26 : Résolution votée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix de la copropriété.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **10 H 52**.

NOTIFICATION DE LA DECISION

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:
"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 deux 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 première phrase du présent alinéa."
De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise : "Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."

Fait à CERGY **Le 04/07/2023**

Le président de séance **Le scrutateur** **Le secrétai e de séance**

Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage GESTRIM SOGIPA

12 DEC. 2003

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE N°3552DTA
FICHE RECAPITULATIVE

DATE DE REDACTION : 10/12/2003

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse :2-3-4-5-6-7 Square du Diapason

CP : 95000 Ville : CERGY
Etage : RdC + 6 Type : Lot n° : porte :

Destination Actuelle du ou des bâtiments : **Habitation résidentielle**

Nombre de bâtiments : 1

NOM ET ADRESSE DU SYNDIC DE COPROPRIETE :

FONCIA VEXIN
Centre commercial des 3 fontaines
95003 CERGY PONTOISE Cedex

CONSULTATION DU DTA :

Nom de la personne détenant le DTA : FONCIA VEXIN
Lieu : Centre commercial des 3 fontaines 95003 CERGY PONTOISE Cedex
Jours : Du Lundi au Vendredi Heures : De 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

CONCLUSION(S)

☒ **Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante; des flocages calorifugeages et faux plafond ont été repérés : ils ne contiennent pas d'amiante.**

☐ **Présence de matériaux et produits non friables contenant de l'amiante, dans les parties visitées :**

Localisation	Nature du matériau	Etat de conservation / Dégradation

☐ **Présence de matériaux et produits friables contenant de l'amiante, dans les parties visitées :**

Localisation	Nature du matériau	Etat de conservation / Dégradation

Observations particulières :

Parties d'immeuble ou éléments non visitées (indiquer le lieu précis et la raison) :

Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage

Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage

GESTRIM SOGIPA

Dossier Technique Amianté - n° : 8552DTA
Propriétaire : - 2-3-4-5-6-7 Square du Diapason 95000 CERGY

PERSONNES ACCOMPAGNANT L'OPERATEUR LORS DU REPERAGE

Nom : NEANT

Qualité :

DOCUMENTS FOURNIS PAR LE COMMANDITAIRE (ANNEXES)

- ☐ Plans ou croquis
- ☐ Permis de construire
- ☒ Diagnostics amiante précédents (n° et nom du technicien)
- ☐ Procès Verbal de Reception et factures des travaux effectués dans le cadre de retrait ou de confinement
- ☐ Autres : ATTESTATION APAVE DU 23.06.98

CONCLUSION

☒ **Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante; des flocages calorifugeages et faux plafond ont été repérés : ils ne contiennent pas d'amiante.**

☐ **Présence de matériaux et produits non friables contenant de l'amiante, dans les parties visitées :**

Localisation	Nature du matériau	Etat de conservation / Dégradation

☐ **Présence de matériaux et produits friables contenant de l'amiante, dans les parties visitées :**

Localisation	Nature du matériau	Etat de conservation / Dégradation

Observations particulières :

Parties d'immeuble ou éléments non visitées (indiquer le lieu précis et la raison) :

ANNEXES

- ☐ Fiche de visite
- ☒ Fiche récapitulative du DTA
- ☐ Croquis
- ☐ Photographies (option)
- ☐ Resultat d'analyse
- ☐ Grille d'évaluation des matériaux friables
- ☐ Tableau d'enregistrement de l'état de conservation
- ☐ Tableau de communication du DTA
- ☐ Consignes générales de sécurité

Date du repérage : 29 octobre 2003

COMPAGNIE NATIONALE D'EXPERTISE ET DE MESURAGE
SAS au Capital de 50.000 Euros
RCS Lyon 432 439 321
69, rue de l'Abondance
69421 LYON Cedex 03
Tél. 04 72 84 10 10 - Fax 04 37 46 07 76

Compagnie Nationale d'expertise et de Mesurage

Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage

GESTRIM SOGIPA

Dossier Technique Amiante - n° : 6552DTA
Propriétaire : - 2-3-4-5-6-7 Square du Diapason 95000 CERGY

Liste des composants à vérifier ou à sondor

selon le décret 2002-839 du 3 mai 2002 en vigueur le 1er septembre 2002

Liste des matériaux	Présence matériau		Prélèvement matériau		Résultat d'analyse	Evaluation de l'état de conservation			Voir obs. N°
						Flocages, calorifugeages faux-plafonds		Autres matériaux	
	OUI : Localisation	NON	OUI	NON	Feuille ou dégoté	Grille d'évaluation état de conservation	Résultat (1, 2 ou 3)	Etat de conservation	
1 – Parois verticales intérieures et enduits									
Murs et poteaux									
- Flocages.		☒	☐	☐		☐			
- Enduits projetés		☒	☐	☐		☐			
- Revêtements durs des murs									
- Plaques ondulées, amiante-ciment		☒	☐	☐		☐			
- Amiante-ciment		☒	☐	☐		☐			
- Entourages de poteaux									
- Carton		☒	☐	☐		☐			
- Amiante-ciment		☒	☐	☐		☐			
- Matériau sandwich		☒	☐	☐		☐			
- Carton + plâtre		☒	☐	☐		☐			
Cloisons, gaines et coffres verticaux									
- Flocages		☒	☐	☐		☐			
- Enduits projetés		☒	☐	☐		☐			
- Panneaux de cloison		☒	☐	☐		☐			
2 – Planchers, plafonds et faux-plafonds									
Plafonds, gaines et coffres verticaux, poutres et charpentes									
- Flocages		☒	☐	☐		☐			
- Enduits projetés		☒	☐	☐		☐			
- Panneaux collés ou vissés		☒	☐	☐		☐			
Faux plafonds - Panneaux		☒	☐	☐		☐			
Planchers - Dalles de sol		☒	☐	☐		☐			
3 – Conduits, canalisations et équipements									
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)									
- Conduits		☒	☐	☐		☐			
- Calorifuges		☒	☐	☐		☐			
- Jointoiements de calorifuges		☒	☐	☐		☐			
Clapets / volets coupe-feu									
- Clapets		☒	☐	☐		☐			
- Volets		☒	☐	☐		☐			
- Rebouchage		☒	☐	☐		☐			
Portes coupe-feu - Joints (tresses, bandes)		☒	☐	☐		☐			
Vide-ordures - Conduits		☒	☐	☐		☐			
4 – Ascenseur, monte-charge									
Trémies - Flocages		☒	☐	☐		☐			
5 – Autres composants									
		☐	☐	☐		☐			

Observations :

1- Copie du résultat d'analyse jointe au présent rapport.
2- Date du permis de construire postérieure à la date d'interdiction de l'amiante dans le matériau concerné.
3- Matériau identifié, dont la composition est exempte d'amiante.
4- Prélèvement impossible sans destruction et sans rendre impropre à sa destination l'élément concerné.
5- Tuyau protégé par un calorifugeage, rapportant dans les parties contaminées, il y a donc lieu, pour connaître la composition exact calorifugeage de se reporter au Bordereau recensant existants dans parties accessibles, délivré par le syndic.
6- Rapport à rapprocher du diagnostic amiante des parties communes de l'immeuble.
7- Matériau identifié, dont la composition contient de l'amiante.

Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage

Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage

RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE A INTEGRER AU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE N° 5562DTA

Références des textes de lois concernés :
Code de la Santé Publique de l'article R.1334-14 à l' article R.1334-29 (ancien décret n° 96-97 modifié par le décret 2002-839 du 3 mai 2002)
Arrêté du 22 août 2002 relatif à l'élaboration du dossier technique "amiante"
Contrôle conforme à la norme AFNOR NFX 46-020
Limite de la mission :
Le demandeur nous a missionné pour établir un diagnostic sur les risques sanitaires inhérents à la présence d'amiante en application du Code de la Santé Publique et de l'arrêté mentionnés ci dessus
L'objectif du repérage est d'identifier et localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (choc et frottements) ou générée à l'occasion d'opération d'entretien ou de maintenance. Le repérage se limite aux parties communes des copropriétés des IGH, des ERP, bureaux, locaux de travail. L'étude réalisée se limite aux constats visuel sans sondage destructif c'est à dire ne nécessitant pas de remise en état après prélèvement ou ne modifiant pas la fonction de l'élément, sur le ou les bâtiments constituant le site. Le repérage s'effectue sur les parties accessible de l'immeuble lors de la visite de l'expert. La recherche de la présence de matériaux contenant de l'amiante s'effectue d'une manière générale sur tous les matériaux constituant le bâtiment.

La S.A.S. COMPAGNIE NATIONALE D'EXPERTISE ET DE MESURAGE dont le siège est à LYON 69003, au 59 rue de l'Abondance, est garantie en responsabilité civile professionnelle par la COMPAGNIE D'ASSURANCE AGF sous le numéro de contrat : 280 569ME134235974

DESIGNATION DU DEMANDEUR (commanditaire)

Propriétaire :

Mandataire (pour une copropriété) / Nom du syndic de copropriété :

FONCIA VEXIN

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : **2-3-4-5-6-7 Square du Diapason**
CP : **95000** Ville : **CERGY**
Etage : **RdC + 6** Type : Lot n° : Porte :

Section cadastrale : Numéro de la parcelle :

Destination actuelle du ou des bâtiments : **Habitation résidentielle**

Nombre de bâtiments : **1**

Aucune facture d'entreprises ayant effectué les travaux de construction du bâtiment ne nous a été remis

La Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage certifie que le présent rapport a été établi par un expert indépendant dont le nom, les références commerciales et les coordonnées de son assurance figurent ci-dessous :

IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR DE REPERAGE

Nom de l'expert : INGENIO

Adresse : 24/3 Avenue Joannès Masset - 69009 - LYON

Siret : 443 038 215 - Assurance : AGF 36511439

Attestation de compétence N° : 74-1 - Délivrée par : ITGA

Compagnie Nationale d'expertise et de Mesurage

apave

Association fondée en [illegible] - Association sans but lucratif, fondée en 1874, reconnue d'utilité publique, agréée par arrêtés ministériels pour les contrôles réglementaires

AGENCE ILE-DE-FRANCE NORD-OUEST
Immeuble "Le Président" - 14, chaussée Jules César - 95520 OSNY - BP 235 - 95523 Cergy-Pontoise Cedex - Tél. 01 30 75 37 37 - Fax 01 34 24 11 90

Activité Thermique Energie
Ligne directe 01 30 75 37 20
Correspondant M.IDZKOWSKI
Réf à rappeler 016 155 27 3A

FONCIA
Agence Vexin
Centre Commercial des 3 Fontaines
95000 CERGY PONTOISE CEDEX
A l'attention de Monsieur DE PRUNELLE

24 JUIN 1998

A T T E S T A T I O N

L'établissement ,

Immeuble LE DIAPASON
Square du Diapason - 95000 CERGY

dans le cadre du décret n° 96.97 du 07.02.1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis a été contrôlé par l'**APAVE, Agence Ile de France Nord Ouest** le 20.02.1998 et a fait l'objet d'un diagnostic consigné dans le compte-rendu référencé 98 300 140 04294 00 I.

Celui-ci conclut à l'absence d'amiante dans les flocages, calorifugeages et faux plafond.des locaux visités.

Fait à Osny le 23.06.1998

M. IDZKOWSKI

SIRET : 775 690 639 000 15

L'a p a v e est un organisme agréé par le Ministère du Travail et des Affaires Sociales - Arrêté du 28 Mai 1996 (J.O. du 5 Juin 1996).

A l'attention de M. MIMIRE 01 58 04 17 19

0507

ASE
BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Monsieur ALEXANDRE Antoine
Ingénieur Civil des Ponts et Chaussées
Docteur en Géologie de l'Ingénieur

Monsieur LASNIER Jacques
Expert en Béton
Technicien de la Construction

53/507.
20 7
19 du
Diapason

DIAGNOSTIC AMIANTE

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante » (Parties communes)

DONNEUR D'ORDRE

DOMAXIS pour le compte de
APEC LOCATION
44, rue Saint Charles
75015 – PARIS

BATIMENT

Résidence : Code n° 6313 « LES MAHEUX »
1 square du Diapason
12-13 Place des Cerclades
95800 CERGY

Propriétaire :
APEC LOCATION
44, rue Saint Charles
75015 – PARIS

Ce rapport a été établi à la demande du donneur d'ordre qui seul dispose du droit de diffusion.
(*Copie complète du présent document, annexes compris*)

Le diagnostic ainsi que le présent rapport a été établi par Monsieur André HAZAK, Technicien de la Construction titulaire d'une assurance professionnelle personnelle, contrat N° 39 443 694 des A.G.F. I.A.R.D., Attestation de compétence délivrée par CESI SAS en conformité à son certificat N° DI 1787 délivré par l'AFAQ-ASCERT du 30/12/2002

Fait à Paris, le 8/08/2005

C.1 - PREAMBULE

C.1.1 – INFORMATIONS GENERALES

1. MISSION

Suivant bon de commande N° TP1/JPP/2004, le donneur d'ordre, nous a chargé d'effectuer un repérage visuel des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante conformément aux textes législatifs en vigueur :

- *Décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.*
- *Décret n° 96-98 du 7 février 1996 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussière d'amiante.*
- *Décret n°97-855 du 12 septembre 1997 et arrêtés d'applications en date des 28 novembre 1997 et 15 janvier 1998 (faux plafonds).*
- *Circulaire n°98/589 du 25 septembre 1998 (explication des conditions de mise en œuvre des textes modificatifs).*
- *Décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 modifiant les décrets pré- cités.*
- *Arrêté du 2 janvier 2002 relatif au repérage avant démolition.*
- *Décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (modification du décret N°96-97 et autres pré– cités).*
- *Arrêté du 22 août 2002. Consignes générales de sécurité du dossier technique « amiante, contenu de la fiche récapitulative et modalités d'établissement du repérage.*
- *Norme française NF X 46-020 du 20 novembre 2002, homologuée (Jo du 22 novembre 2002).*
- *Le décret n°2003-462 du 2 mai 2003 (JO du 25 et 27 mai 2003) a abrogé le décret n°96/97 et a introduit les dispositions aux articles R. 1334-14 à R. 1334-29 dans le Code de la santé publique.*
- *Circulaires n°2003-73 et 2003-589 du 10 décembre 2003 du Ministère de la santé précisant la manière dont les différents services de l'Etat doivent contribuer à la mise en œuvre de la politique de santé publique.*

Ce diagnostic entre dans le cadre d'une mission dont les résultats ne se rapportent qu'aux parties communes des éléments de la construction, accessibles lors de notre intervention. *(Conformément à la norme NF X 46-020 de novembre 2002 régissant les relations entre les parties).*

Notre mission ne comporte pas suivant l'article 10-3 du décret modificatif les obligations suivantes :

- *Signalisation (sur site) des produits et matériaux contenant de l'amiante (alléna 1)*
- *L'enregistrement des travaux et des mesures conservatoires mises en œuvre (alléna 2)*
- *Les consignes de sécurité, procédures d'interventions et de gestion des déchets (alléna 4)*

Ces derniers seront l'objet d'avenants complémentaires éventuels à notre marché de base, présentés sous formes d'additifs à notre rapport de base.

II – LABORATOIRE D'ANALYSES

Les analyses des prélèvements ont été effectuées par le laboratoire :

LEM matériaux
20,rue du Kochersberg – BP 47
67702 SAVERNE CEDEX
Laboratoire accrédité CFRAC sous le N°1 -0875

III - INFORMATIONS TRANSMISES PAR LE DONNEUR D'ORDRE

Date connue - approximative de la construction :	OUI
Série de plans - schémas (complets O incomplets X) :	non
Descriptif technique de la construction :	non
■ des travaux de rénovation :	non

III - VISITES SUR PLACE

Ces visites ont eu lieu le 5 juillet 2005 , en présence de madame RIBEIRO dûment mandatée par le donneur d'ordre. Les fiches de repérage jointes au présent rapport précisent les locaux visités.

Il s'agit de constructions de 1983 constitués par :

- Un ensemble de bâtiments R+7 et R+5 comportant 5 cages d'escaliers sur deux niveaux de sous-sol à usage de parkings, locaux techniques.
- Nota : Les parkings privatifs en sous-sol font l'objet de rapports distincts.

L'ensemble comporte 76 logements.
Nous avons pu visiter l'intégralité des locaux communs

Notre société ne saurait être mise en cause sur le bien fondé, la réalité de propriété, l'état de vétusté, des parties privatives qui nous ont été présentées et défilaies lors de notre visite par le mandataire

IV – RESULTATS DES VISITES ANTERIEURES

Pour cette même résidence, un précédent diagnostic, réalisé par CET Ingénierie, Immeuble « Le Villeroane » 23, quai Alfred Sisley 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE, objet d'un rapport en date du 04/11/1997, précise dans ces conclusions :
« Absence d'amiante »

Ce diagnostic en possession du donneur d'ordre fait partie intégrante du présent, il est joint au présent rapport (annexe C.5.6).

C.1.2 - SOMMAIRE DU RAPPORT
ANNEXES AU RAPPORT

C.5.1 Fiche d'identification et de cotation
C.5.2 Plans et croquis
C.5.3 Procès verbaux d'analyses
C.5.4 Etat de conservation des matériaux et produits
C.5.5 Consignes générales de sécurité
C.5.6 Autres documents

Le présent rapport comporte 51 pages, annexes comprises

01 58 04 17 19

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

C.2 CONCLUSIONS DU RAPPORT

Des recherches, prélèvements, analyses, effectuées par nous sur l'ensemble des parties visibles ou facilement accessibles il ressort :

A – PRODUITS FRIABLES

« Qu'il a été repéré des flocages, calorifugeages et faux plafonds. Ces derniers ne contiennent pas d'amiante »

B – PRODUITS NON FRIABLES (semi-durs ou durs)

« Qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante »

1 - Apres analyse par notre laboratoire :

LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ET EVALUATION DE LEUR ETAT DE CONSERVATION

N° ANALYSE	REF	MATERIAUX	CARACTERISTIQUES	SITUATIONS	ETAT
P-502	0/A1	GAINE VO	TYPE AMIANTE-CIMENT	LOCAUX POUBELLES 1er S/SOL, LOCAUX VO TOUS NIVEAUX	BON
P-511	0/A1	PLAQUE	PLAQUE FIBRE CIMENT	BOUCHEMENT EN PLAFOND GAINES TECHNIQUES TOUS NIVEAUX	BON*

* VOIR CONCLUSIONS

2 - Sur décision de l'opérateur de repérage

LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ET EVALUATION DE LEUR ETAT DE CONSERVATION

N° FICHES	REF	MATERIAUX	CARACTERISTIQUES	SITUATIONS	ETAT
		NEANT			

Nota : *Des matériaux et produits en sous couches ou revêtues (non visibles sans sondages destructifs ou risques de dégradations), sont susceptibles de contenir de l'amiante. Des investigations et analyses ultérieures devront être effectuées en cas de travaux ou démolition*

De même l'ensemble du matériel (appareil plus particulièrement) tel que : convecteur électrique – ballon d'eau chaude- chaudière-echangeur- machinerie ascenseur –V.M.C- Climatiseur- Pompe- Vanne ect... peut contenir des produits amiantifères. Il appartient au donneur d'ordre de s'informer auprès des fabricants ou entreprises concessionnaires de leurs conformités avec la réglementation.

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 5 sur 51

LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS NE CONTENANT PAS D'AMIANTE APRES ANALYSES DE LABORATOIRE

Numéros prélèvement	REF.	PRODUITS MATERIAUX	CARACTERISTIQUES	SITUATIONS
P-501	CA/1	CALORIFUGEAGE	LDV+TOILE+PEINTURE	LOCAL BAU 1er S/SOL AU 12 PLACE DES CERCLADES
P-503	CA/2	CALORIFUGEAGE	MOUSSE GRISE	GAINE TECHNIQUE HALL D'ENTREE RDC
P-504	J/M 1	MASTIC VITRAGE	MASTIC	FENETRE BOIS CIRCULATION DU RDC CAGE B
P-505	J/M 2	JOINT	JOINT FENETRE	FENETRE BOIS CIRCULATION DU RDC CAGE B
P-506	FO/1	FOURREAU	MOUSSE NOIRE	FOURREAU GAINE VO
P-507	J/V 1	JOINT	MOUSSE	JOINT VIDOIR LOCAL VO AU 6ème ETAGE CAGE A
P-508	R/S 1	REVETEMENT DE SOL	DALLE VINYL BEIGE COLLE +RAGREAGE	LOCAL VO AU 6ème ETAGE CAGE A
P-509	J/A 1	JOINT ANTIVIBRATILE	MOUSSE NOIRE	MACHINERIE ASCENSEUR EN TERRASSE DU N° 12 PLACE DES CERCLADES
P510	J/M 1	JOINT	JOINT MOUSSE JAUNE	CALFEUTREMENT PASSAGE GAINE EN PLAFOND DE GAINE TECHNIQUE 6ème ETAGE
P512	M/C1	MAIN-COURANTE	PVC NOIR	1er S/SOL CAGE C AU 13 PLACE DES CERCLADES
P513	J/D 1	JOINT DE DILATATION	JOINT SOUPLE +FIBRE	PARKING 1er S/SOL
P514	FL/1	FLOCAGE	MATERIAUX DURS	PARKING 1er S/SOL GAINE ET PLAFOND PARTIE CENTRALE
P515	RA/1	RAGREAGE	MOQUETTE + SOUS-COUCHE+RAGREAGE	CAGE DI SQUARE DIAPASON PALIER 5ème ETAGE
P516	CA/1	CALORIFUGEAGE	FIBRE+TOILE+PLATRE	CHAUFFERIE

MESURES PRECONISEES PAR L'OPERATEUR

1 - PRECONISATIONS

L'état de conservation des matériaux et produits « dur » contenant de l'amiante doit être l'objet d'une attention particulière, toute dégradation même ponctuelle peu entraîner l'émission de fibres d'amiantes (plus particulièrement lors des travaux d'entretiens).
Leurs présences requièrent la mise en place de signalisation réglementaire.

1-1 GAINES VIDE-ORDURES

Ces dernières, de type amiante-ciment comportant des fibres d'amiante de typés **Chrysotile** et **Crocidolite**, sont en bon état de conservation. Elle présente un danger potentiel en cas de casse accidentelle ou lors de travaux.

1-2 PLAQUES EN BOUCHEMENT DE PASSAGE GAINES.

Ces plaques de type amiante-ciment, comportant des fibres d'amiante de type Chrysotile, sont globalement en bon état de conservation.

Lors de précédents travaux, elles ont été partiellement cassées, des éléments résiduels subsistent sur le sol des gaines.**Leurs ramassages et mise en décharge, ainsi que le nettoyage des sols par une entreprise spécialisée, est impératif.** Une dépolution de l'intérieur des gaines semble indispensable. Des mesures d'empoussièrement nous semblent nécessaires afin de définir une éventuelle pollution de ces dernières, ainsi que celle des paliers correspondants.

Bureau : 60, rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS - Tél. : 01 53 60 00 60 - Fax : 01 53 60 00 61 - Mobile : 06 12 23 24 59
Siège Social (7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7622.45 Euros - RCS PARIS B410 016 818

Nous vous rappelons que la dépose de produits ou matériaux contenant de l'amiante est l'objet d'une réglementation rigoureuse impliquant, entre - autre, la présentation par l'entreprise chargée des travaux, d'un plan de retrait au moins un mois avant le début de ces derniers (document à soumettre aux organismes de tutelles pour approbation). Un original du bordereau de suivi des déchets devra être transmis au donneur d'ordre.

2 RECOMMANDATIONS

Conformément aux l'articles 10-5 et 13 du décret du 13 septembre2001 :

Le dossier technique « Amiante » est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissements, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L.1312-1 et L.1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et de sécurité et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics

Les propriétaires communiquent le dossier technique « Amiante » à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique « Amiante » prévue à l'article 10-1 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jours.

C.3 CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

1 - Date d'exécution des repérages et interventions

Les repérages et prélèvements pour analyses complémentaires ont été effectués lors de notre unique intervention.

2- Informations relatives aux conditions spécifiques du repérage et des prélèvements

Il ont été effectués conformément à la norme ainsi qu'aux textes législatifs précités (Arrêté du 6 mars 2003 relatif aux conditions d' identifications et d'emballages des prélèvements suivant annexe).

Le donneur d'ordre nous a donné l'autorisation d'effectuer des prélèvements sur les couches superficielles et sous-couches des produits douteux rencontrés.

Nous ne pouvons nous prononcer sur l'homogénéité des sous-couches (non visible) prélevées pour analyses.

3 – Informations sur les conditions existantes au moment des prélèvements

Aucune activité particulière dans les locaux objets de nos repérages ne semble être susceptible d'influencer l'interprétation des résultats.

La simple analyse visuelle effectuée par nous, reste insuffisante pour définir les risques réels d'inhalation d'amiante pouvant être contenu dans d'autres matériaux adjacents ou mêmes par simple pollution des poussières (thermiques, seules des mesures d'empoussièrement seraient susceptibles d'en donner la teneur.

C.4 RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

Les repérages visuelles des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante ont été effectués conformément aux spécifications figurant à l'annexe « A » de la norme (voir fiches de repérages en annexe C. 5)

1. LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS RECONNUS VISUELLEMENT

Nota : (Etats) B = bon – M = moyen – D = dégradé – NV = non visible

N° Référence	REP	PRODUITS MATERIAUX	CARACTERISTIQUES	SITUATIONS	ETAT	N° ANALYSE
1.	FL/1	FLOCAGE	FIBRES MINERALES	PARKING 1er S/SOL	B	PS14
2.	CA/1	CALORIFUGEAGE	FIBRES MINERALE TOILE ET PLATRE+PEINTURE	LOCAL EAU 1er S/SOL DU 12 PLACE DES CERCLADES	B	PS01
3.	CA/2	CALORIFUGEAGE	MOUSSE NOIRE	GAINES TECHNIQUES RDC ET ETAGES COURANTS	B	PS03
4.	CA/3	CALORIFUGEAGE	FIBRES MINERALE TOILE ET PLATRE	CHAUFFERIE	M	PS16
5.	R/S 1	REVETEMENT DE SOL	DALLES VINYL BEIGES RAGREAGE ET COLLE	LOCAUX VO TOUS NIVEAUX, TOUTES CAGES	B	PS08
6.	R/A 1	REVETEMENT DE SOL	MOQUETTE AVEC SOUS-COUCHE+RAGREAGE	CIRCULATIONS PALIERS TOUS NIVEAUX	B	PS13
7.	M/C 1	MAIN COURANTE	VINYLE DUR NOIR	DANS ESCALIERS TOUS NIVEAUX VOIR CROQUIS -PHOTOS)	B	PS12
8.	J/M 1	MASTIC VITRAGE	MASTIC	FENETRES BOIS CIRCULATIONS RDC	B	PS04
9.	J/M 1	JOINT	JOINT FENETRE	FENETRES BOIS CIRCULATIONS RDC	B	PS05
10.	J/M 3	JOINT	MOUSSE JAUNE	CALFEUTREMENT PASSAGE GAINE EN PLAFOND DE GAINE TECHNIQUE 6ème ETAGE		PS10
11.	J/V 1	JOINT VIDOIR	MOUSSE NOIRE	SUR VIDOIRS DANS LES LOCAUX V.O TOUS NIVEAUX (VOIR CROQUIS –PHOTOS)	B	PS07
12.	J/A 1	JOINT ANTIVIBRATILE	MOUSSE NOIRE	MACHINERIES ASCENSEURS EN TERRASSES TOUTES CAGES	B	PS09
13.	J/D 1	JOINT DE DILATATION	JOINT SOUPLE +PIERRE	PARKING 1er S/SOL	B	PS13
14.	F/O 1	FOURREAUX	MOUSSE NOIRE	PASSAGE GAINES VO TOUS NIVEAUX	B	PS06
15.	G/A 1	GAINE VERTICALE	TYPE AMIANTE CIMENT	LOCAUX V.O - TOUS NIVEAUX , LOCAUX POUBELLES EN SOUS-SOL (VOIR CROQUIS –PHOTOS)	B	PS02
16.	P/A 1	PLAQUES	PLAQUES PLANES TYPE AMIANTE-CIMENT	BOUCHEMENT EN PLAFOND GAINES TECHNIQUES	B	PS11
47		JOINT	FREINS ET DIVERS	MOTEUR MACHINERIE ASCENSEUR LOCAL ASCENSEUR	NV	
49		JOINT	PERIPHERIQUE	SOUS CLOISONS LEGERES SEPARATIVES OU PREFABRIQUES	NV	
50		RAGREAGE ET COLLE	PRODUITS EPAIS	TOUS REVETEMENTS COLLES, CARRELAGES, REVEMENT DECORATIFS	NV	
51		ENDUITS , COLLE	PRODUITS MINCES	TOUS SUPPORTS TRAITES PEINTURE,COLLE, TOILE DE VERRE OU P.V.C	NV	
55		AME PORTE COUPE FEU	NON VISITABLE	AU DROIT DES LOCAUX TECHNIQUES - PARKINGS ESCALIERS – ASCENCEURS - LOGEMENTS	NV	
57		AME CLOISON LEGERE	NON VISITABLE	CLOISONS DEMONTABLES OU AMOVIBLES	NV	
70		ETANCHEITE	TYPE MULTICOUCHE OU AUTRE	TOITURES TERRASSES –BALCONS ET RELEVES TOUS BATIMENTS	NV	

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 8 sur 51

2. LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS OBJET DE PRELEVEMENTS POUR ANALYSES

Soit au total : 16 Analyses

Numéro Prélèvement	REF.	PRODUITS MATERIAUX	CARACTERISTIQUES	SITUATIONS
P-501	CA/1	CALORIFUGEAGE	LDV+TOILE+PEINTURE	LOCAL EAU 1er S/SOL AU 12 PLACE DES CERCLADES
P-502	G/A 1	GAINE VO	TYPE AMIANTE-CIMENT	LOCAL POUBELLES 1er S/SOL
P-503	CA/2	CALORIFUGEAGE	MOUSSE GRISE	GAINE TECHNIQUE HALL D'ENTREE RDC
P-504	J/M 1	MASTIC VITRAGE	MASTIC	FENETRE BOIS CIRCULATION DU RDC CAGE B
P-505	J/M 2	JOINT	JOINT FENETRE	FENETRE BOIS CIRCULATION DU RDC CAGE B
P-506	FO/1	FOURREAU	MOUSSE NOIRE	FOURREAU GAINE VO
P-507	J/V 1	JOINT	MOUSSE	JOINT VIDOIR LOCAL VO AU 6ème ETAGE CAGE A
P-508	R/S 1	REVETEMENT DE SOL	DALLE VINYL BEIGE COLLE +RAGREAGE	LOCAL VO AU 6ème ETAGE CAGE A
P-509	J/A 1	JOINT ANTIVIBRATIL	MOUSSE NOIRE	MACHINERIE ASCENSEUR EN TERRASSE DU N° 12 PLACE DES CERCLADES
P510	J/M 1	JOINT	JOINT MOUSSE JAUNE	CALFEUTREMENT PASSAGE GAINE EN PLAFOND DE GAINE TECHNIQUE 1ème ETAGE
P-511	P/A 1	PLAQUE	PLAQUE FIBRE CIMENT	BOUCHEMENT EN GAINE TECHNIQUE 6ème ETAGE CAGE B DU NUMERO 12 PLACE DES CERCLADES
P512	M/C1	MAIN-COURANTE	PVC NOIR	1er S/SOL CAGE C AU 13 PLACE DES CERCLADES
P513	J/D 1	JOINT DE DILATATION	JOINT SOUPLE +FIBRE	PARKING 1er S/SOL
P514	FL/ 1	FLOCAGE	MATERIAUX DURS	PARKING 1er S/SOL GAINE ET PLAFOND PARTIE CENTRALE
P515	RA/ 1	RAGREAGE	MOQUETTE + SOUS-COUCHE+RAGREAGE	CAGE DI SQUARE DIAPASON PALIER 3ème ETAGE
P516	CA/ 1	CALORIFUGEAGE	FIBRE+TOILE+PLATRE	CHAUFFERIE

3. LISTE DES LOCAUX NON VISITES

Situation	Locaux	Justificatif
Sans objet	Sans objet	

NOTA : Le système constructif laisse supposer que ces locaux sont de même constitutions que ceux qui ont été visités. La nature des revêtements de sol reste à vérifier.

C. 5 ANNEXES AU RAPPORT

C 5.1 FICHES D'IDENTIFICATION ET DE COTATION

Les prélèvements ont été effectués conformément à l'annexe « B » de la norme

1- Les dates des prélèvements effectués lors de nos visites sont indiquées en préambule de notre rapport

2- L'identification des matériaux et produits échantillonnés est indiquée sur les tableaux de notre rapport.

3- L'état récapitulatif des visites, établis local par local, situe l'emplacement des prélèvements effectués ainsi que la présence de matériaux similaires reconnus dans d'autres locaux.
Les croquis et photos de repérage sont joints en annexe.

4- Les fiches de repérages d'inspection visuelles établies conformément à l'annexe « A » de la norme sont jointes ci-après.

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 10 sur 61

3. ETAT RECAPITULATIF DES VISITES

Suivant Annexe « A » Tableaux A.1 (Repères 1 à 6 et divers pour 7 à 9) de la Norme

Nota

Etats : B = bon – M = moyen – D = dégradé - Fiches : N° de la fiche de repérage correspondantes
Croquis : N° des croquis correspondants - Photos : N° de la planche de photos correspondante

Niveaux	DESIGNATION DES LOCAUX	TOITURES 1	FACADES 2	MURS 3	PLAFONDS 4	PLAFONDS 4	REV.-SOLS 5	REV.-MURS 5	CONDUITES 6	POUTRES-CFS 7	DIVERS	ETATS	FICHES	CROQUIS	PHOTOS
	FACADES EXTERIEURES - TOITURE	70		51								B	1		
	PARKING PRIVATIF												2	6	
1er S/ Sol	SAS PARKING			51	51	-	51	-	-	55		B			
1er S/ Sol	LOCAL TECHNIQUE SOUS ESCALIER			51	51	-	51	-	-	-		B			
1er S/Sol	PARKING			51	51	-	51	-	-	55		B			
	PARKING GESTION « 3 VALLEES SYNDIC »			51	51	-	51	-	-	-			2	5	
2ème S/Sol	PARKING			51	51	-	51	-	-	55		B			
2ème S/ Sol	SAS PARKING			51	51	-	51	-	-	55		B			
2ème S/ Sol	CAGE D'ESCALIER			51	51	-	51	-	-	55		B			
2ème S/ Sol	LOCAL EXTRACTEUR			51	51	-	51	-	-	55		B			
2ème S/ Sol	LOCAL MOTOS 2 ROUES			51	51	-	51	-	-	55		B			
2ème S/ Sol	LOCAL POUBELLES			51	51	-	51	-	-	55	18	B			
	11 PLACE DES CERCLADES														
	CAGES A ET B												3	1	
1er S/SOL	LOCAL HALL			51	-	-	51	-	-	55		M			
1er S/SOL	LOCAL TECHNIQUE			51	-	-	51	-	-	55		B			
1er S/SOL	DEGAGEMENT CIRCULATION			51	51	-	51	-	-	55		B			
1er S/SOL	LOCAL ADOUCISSEUR			51	51	-	51	-	-	55		B			
1er S/SOL	LOCAL RESERVE AVANT ADOUCISSEUR			51	51	-	51	-	-	55		B			
1er S/SOL	LOCAL POUBELLES VIDE-ORDURES			51	51	-	51	-		55		M			
1er S/SOL	LOCAL EDF			51	51	-	51	-		55		B			
1er S/SOL	LOCAL POUBELLES VIDE-ORDURES			51	51	-	51	-		55	18	B			
EXT RDC	LOCAL POUBELLES VIDE-ORDURES			51		-	51	-	-	55		B			
	CAGE A													3	
RDC	HALL			51	51	BAIE	50	-	-	55		B			
RDC	LOGE GARDIEN			51	51		50								
RDC	GAINE TECHNIQUE			51	51	-	51	-	-	55		B			
RDC	CIRCULATION ASCENSEURS			51	51	BAIE	50	-	-	55		B			

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 11 sur 61

Niveaux	DESIGNATION DES LOCAUX	TOITURES	FACADES	MURS	PLAFONDS	P/PLATONDS	REV-SOLS	REV-MURS	CONDUITS	PORTES-CF	DIVERS	ETATS	FICHES	CROQUIS	PHOTOS
1er au 6 ème	LOCAUX VIDE-ORDURES			PEINT 51	PEINT 51	-	P PSOR	-	-	55	33 34 PSOR 35 PSAT	B			
1er au 6 ème	PALIERS ETAGES COURANTS			PEINT 51	PEINT 51	-	MOQ	-	-	55		B			
1er au 6 ème	GAINES TECHNIQUES ETAGES COURANTS			PEINT 51	PEINT 51	-	PEINT 51	-	-		33 PSLO 34 PSTQ	B			
7 ème	MACHINERIE ASCENSEUR			PEINT 51	PEINT 51	-	PEINT 51	-	-	55		B			
	CAGE B			PEINT 51	BOIS 1	-	PEINT 51	-	-	55		B	3	3	
RDC	LOCAL PRODUITS GARDIEN			PEINT 51	BOIS 1	-	PEINT 51	-	-	55	PSOR	B			
1 au 7 ème	LOCAUX VIDE-ORDURES			PEINT 51	PEINT 51	-	P	-	-	55	34 35 33	B			
1 au 7 ème	PALIER ETAGES COURANTS			PEINT 51	PEINT 51	-	MOQ	-	-	55		B			
1 au 7 ème	GAINE TECHNIQUE			PEINT 51	PEINT 51	-	PEINT 51	-	-	55	35	B			
7 ème	MACHINERIE ASCENSEUR			PEINT 51	PEINT 51	-	PEINT 51					B			
	CAGE C 13 PLACE DES CERCLADES												3		
1er S/SOL	LOCAL VIDE ORDURES			PEINT 51	PEINT 51	-	P	-	-	55	34 35 33	B		2b	
1er S/SOL	CAGE D'ESCALIER			PEINT 51	PEINT 51	-	PEINT 51				PSLO	B			
1er S/SOL	CIRCULATION PALIERE			PEINT 51	PEINT 51	-	MOQ	-	-	55		B			
1er S/SOL	LOCAL TECHNIQUE			PEINT 51	PEINT 51	-	PEINT 51			55		B			
RDC	HALL			PEINT 51	PEINT 51	BAIE	CAI 50	-	-	55		B		2	
1er au 6 ème	LOCAUX VIDE-ORDURES			PEINT 51	PEINT 51	-	P	-	-	55	34 35 33	B			
1er au 6 ème	PALIERS ETAGES COURANTS			PEINT 51	PEINT 51	-	MOQ	-	-	55		B			
1er au 6 ème	GAINES TECHNIQUES ETAGES COURANTS			PEINT 51	PEINT 51	-	PEINT 51	-	-		33	M			
7 ème	MACHINERIE ASCENSEUR			PEINT 51	PEINT 51	-	PEINT 51	-	-	55		B			
	CAGE D (R+5) 1 SQUARE DU DIAPASON												3	4	
RDC	HALL			PEINT 51	PEINT 51	BAIE	CAI 50	-	-	55		B			
RDC	LOCAL VIDE ORDURES			PEINT 51	PEINT 51	-	P	-	-	55	34 35 33	B			

Bureau : 60, rue du Rendez-vous des Bergers - 75015 PARIS - Tél. : 01 53 60 60 60 - Fax : 01 53 60 00 61 - Mobile : 06 13 29 24 59
Siège Social : 7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7622,45 Euros - RCS PARIS B410 910 919

Niveaux	DESIGNATION DES LOCAUX	TOITURES	FACADES	MURS	PLAFONDS	F/PLAFONDS	REV-SOLS	REV-MURS	CONDUITS	PORTES-CF	DIVERS	ETATS	FICHES	CROQUIS	PHOTOS
1er Etage	LOCAL COMPRENANT GAINES TECHNIQUES			PEINT 51	PEINT 51	-	MOQ	-	-	55	16	B			
1er au 5ème	PALIERS ETAGES COURANTS			PEINT 51	PEINT 51	-	MOQ	-	-	55		B			
TERRASSE	MACHINERIE ASCENSEUR			PEINT 51	PEINT 51	-	MOQ 51	-	-	55		B			
	CAGE D'ESCALIER DU DIAPASON												3	4	
RDC	HALL			PEINT 51	PEINT 51	BAIE	PVC 55	-	-	55		B			
RDC	LOCAL VIDE ORDURES			PEINT 51	PEINT 51	-	#	-	-	55	24 55 33	B			
1er Etage	LOCAL COMPRENANT GAINES TECHNIQUES			PEINT 51	PEINT 51	-	MOQ	-	-	55	16	B			
1er au 5ème	PALIERS ETAGES COURANTS			PEINT 51	PEINT 51	-	MOQ	-	-	55		B			
TERRASSE	MACHINERIE ASCENSEUR			PEINT 51	PEINT 51	-	MOQ 51	-	-	55		B			

AZSE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 13 sur 51

FICHE DE REPERAGE DES COMPOSANTS DE LA CONSTRUCTION
ET DES PARTIES DES COMPOSANTS VERIFIES OU SONDES
((SUIVANT ANNEXE DU DECRET N°2002-839 DU 3 MAI 2002-09-12 – TABLEAU A.1 DE LA NORME NF X 46-020)

ZONE OU LOCAL TYPE FICHE N°1
Bâtiment : A– Cage : A ●B● C ● D ● E ●G
FACADES EXTERIEURES O – TOITURES O –PASSAGES COUVERTS O

Logement collectif ● Pavillon O
Façade rue ● – Façade cour ● – Pignon droit O – Pignon gauche O
Toiture tuile O – dalle O –ardo O - quartz O – pentes O - Terrasse ●
AUTRES LOCAUX .....

1 – Toiture et étanchéité – (Visitable, oui O, non ●)
Traditionnelle : Tuiles O – Béton O – Tuile cuite O
Plaques ondulées : Fibres-ciment O – Non défini O - Matériaux douteux O.....
Ardoises : Traditionnelle O – Composites O – fibres-ciment O - Matériaux douteux O.....
Revêtement bitumineux : Bardeaux d'asphalte ou bitumé O – Pare-vapeur O - Matériaux douteux O.....
Eléments ponctuelles : souches cheminée O - ventilation O - Mixtes O - Traditionnelle O – fibres-ciment O - Non défini O - Matériaux douteux O
Revêtement d'étanchéité : Visitable, oui O, non ● - Traditionnelle O – Bitumeux O – revêtements collés O – Feutre de roulé O
Isolation non définit O - Matériaux douteux ● - Gravillons O - Joints O - Matériaux douteux O

2 – Façades
Traditionnelle : Maçonnerie O – Béton ● – Enduit : Epais ● – Mince O – Peinture ● – Pierre O – Brique ● – non-défini O
Panneaux sandwiches : Traditionnelle O – Béton O – Verre O - bois O - Métal O – Pierre reconstituée O - PVC O - Fibres-ciment Isolation O - Joints O - non-défini O - Matériaux douteux O.....
Bardages : Métal O- Pierre reconstituée O - PVC O - Bois O - Bardeaux d'asphaltes ou bitumé O – Enduit épais O – Ardoises fibres-ciment O – plaques plane ou ondulée fibres-ciment O – Isolation O - Joints O- Matériaux douteux O
Menuiseries extérieures : Bois ● – Acier O – Alu O – PVC O – Joint O – Mastique O – Matériaux douteux O
Appuis de fenêtres : Traditionnels ● – Béton ● – Enduit O - Pierre O – Brique O – Métal O - Fibres-ciment O - non-défini O Matériaux douteux O .....
Habillages décoratifs : Avec ●, sans O - Traditionnelle O – coller O – carrelage O – faïence O – Mosaïque O brique● Matériaux douteux O .....
Planchers –Coffrages perdus : Bois, O - aggloméré O - Béton ● – Brut O – Plâtre O – Amiante-ciment O – Matériaux douteux O
Délimits planchers –passages ouverts : Habillage sous-face oui O - non ● – faux plafond O – Métal O – Bois O – Autre O – fibres-ciment O – Isolation O – fibres parements O – Flocage O – Matériaux douteux O
Conduits : Eaux pluviales O – Gaines O – conduit fumée O – non-défini O – Fonte O – PVC O – Métal O – Fibres-ciment O Matériaux douteux O.....

3 et 9 – Equipements collectifs – Installations industrielles (matériel)
Chaufferie – Sous-stations : Chaudière ● – échangeur O – Pompe ● - Aérothermes O – Ecrou O- Four O-; Ballon eau chaude ● réchauffeur O – Climatiseur O Intérieure accessible, oui O, non ● – Joint O- brûleur O- Joint anti-vibratile O Bouche O- Trappe O - Calorifugeage O brûleur O- Joint anti-vibratile O- Plaque isolante O- Matériaux douteux ● NON VISITABLE
Groupe électrogène : Trappe O- Calorifugeage O- Joint anti-vibratile O Matériaux douteux O.....
Ascenseur – Monte charges : Machinerie ● - Freins ● - embrayages ● - plots anti-vibratiles ● - Cabine ● - Porte ● – Joints O – parachute O - Matériaux douteux ● P-509 (PAS D'AMIANTE
V.M.C : Machinerie O - plots anti-vibratiles O -

9 – Installations industrielles

• Voies et réseaux divers

Observations : .....

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 14 sur 51

FICHE DE REPERAGE DES COMPOSANTS DE LA CONSTRUCTION
ET DES PARTIES DES COMPOSANTS VERIFIES OU SONDES
((SUIVANT ANNEXE DU DECRET N°2002-839 DU 3 MAI 2002-09-12 – TABLEAU A.1 DE LA NORME NF X 46-020)

ZONE OU LOCAL TYPE FICHE N° 2

Bâtiment :– Cage : A● B● C● D● E●

Rez de chaussée O – de jardin O – Entresol O – Etages : 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 – Terrasse O Combles O

Sous-sol : -1 ● -2● -3 Vide sanitaire O – Galerie technique O –

Entrée O - Circulation O – Escalier ● – Sas ● – Gaine ascenseur O – Gaine technique O – Bureau O – local commun O local poubelles ● – local V.O O – local entretien O – local vélos O - local vêtements O – local V.M.C ● - local eau ● local B.T ● – Machinerie ascenseur O - local technique ● – Cave O - Garage O – Parkings ● - Rampe ● - Annexe O - Autres Locaux :

3 - Parois verticales intérieures et extérieures .

Murs : Traditionnelle O – Béton ● – Enduit plâtre O – Doublage O - Plaques de plâtre O - Complexe plaques de plâtre O – Bois O Flocage O – Enduits projetés O – Revêtement dur O – Joint de dilatation ● – Matériaux douteux ● (PAS D'AMIANTE)

Poteaux : Traditionnelle O – Béton ● – Enduit plâtre O – Staff O- Fonte O – Acier O – Bois O - Non défini O - Habillage O - Bois O Plaques de plâtre O - Flocage O Peintures intumescentes O - Enduits projetés O Matériaux douteux O.....

Cloisons : Traditionnelle Fixe ● Démontables O –Bois O - carreaux de plâtre O - Plaques de plâtre sur ossature alvéolaire, sur ossature O Type séparative de logement O– – Hétérogène O - Bois O - Fibres-ciment O – Amé accessible oui O - non O –Isolant O Joints périphériques accessible oui O - non O – Matériaux douteux O.....

Gaines et coffres verticaux : Visitable, oui O, non ● - Traditionnelle O – Enduit plâtre O – carreaux O - Bois O - Staff O Hétérogène O - Plaques de plâtre / alvéolaire O - Plaques de plâtre / ossature O - Isolant O - Flocage O- Enduits projetés O Non défini O - Matériaux douteux O.....

Portes coupe-feu ou pare-flammes : Vantaux ● - Joints O - Matériaux douteux O .....

4 - Planchers, plafonds et faux plafonds.

Plafonds : Traditionnels ● – Béton ● – Enduit plâtre O - Plaques de plâtre O - Bois O – Staff O - Peinture O - Papier O - Tissus O PVC O - Moquette O - Flocage ● - Non défini O Matériaux douteux O.....

Gaines et coffres horizontaux : Visitable, oui O, non ● - Enduit plâtre O - Plaques de plâtre O - Bois O - Staff O - Flocage ● - Enduits projetés O - Non défini O - Matériaux douteux ● (PAS D'AMIANTE)

Poutres et charpentes : Traditionnelle O – Béton ● – Enduit plâtre O - Plaques de plâtre O - Bois O – Acier O - Staff O - Flocage O Peintures intumescentes O - Enduits projetés O - Matériaux douteux O.....

Faux plafonds : Avec O, sans ●, plénum – Fixe O - Démontable O - Isolant O – Dalles modulées 30/30 O - 60/60 O - 120/60 O Autre O - Bois O - Métal O - PVC O - Plaques de plâtre O - Staff O - Autre O - Matériaux douteux O.....

Planchers –Coffrages perdus : Bois, parquet O , aggloméré O - Béton O – Brut O – Bitume O – Amiante-ciment O – Matériaux douteux O .....

6 – Revêtements de sol et de murs

Revêtements de sol : Bois, parquet O , aggloméré O - Béton ● – Brut ● - Peinture O - Carrelage, pierre, marbre O - Moquette O Vinyle O – Dalles O – Lames O – Sous-couches O – Colles O – Ragréages ● – Matériaux douteux O.....

Revêtements muraux : Peinture ● - Papier O - Tissus O - PVC O - Moquette O - Carrelage O – Sous-couches O – Colles O – ragréages ● – Matériaux douteux O.....

6 - Conduits, canalisations et équipements.

Conduits de fluides : Accessible, oui O, non O ;Isolation O - Calorifugeage O – Amiante-ciment O – Matériaux douteux O

Conduit de vapeur – fumée : Accessible visible oui O – non O - Traditionnelle O- Enduit plâtre O- Non défini O – amiante-ciment O Tôlage possible O –Matériaux douteux O.....

Câbles électriques : Accessible, oui O, non ● – Matériaux douteux O.....

Clapets et volets coupe-feu : Accessible, oui O, non O - Joints O - Rebouchage O - Matériaux douteux O.....

Vide-ordures : Accessible, oui ●, non O – Joint vidoir O – amiante-ciment ● – Matériaux douteux ● P-502 AMIANTE

7 - Ascenseur, monte-charge.

Treuils,machinerie : Traditionnelle ● – Béton ● - Flocage O- Joints O - Matériaux douteux O.....

Portes palières ● : Joints O – rebouchage O – Matériaux douteux O.....

8 – Equipements divers – Installations industrielles

Trappes coupe-feu : Accessible, oui ●, non O -Joints O - Matériaux douteux ●.....

Rebouchage trémies Gaines : Oui ● – Non O -Béton O – Plâtre O - Hétérogène O – Plaque ● - Matériaux douteux PS11 AMIANTE-CIMENT

Appareillages divers : Individuels O – collectifs ● -Chaufferie O – convecteurs O –Salles O – Matériaux douteux O.....

Bureau : 60, rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS - Tél. : 01 53 60 00 60 - Fax : 01 53 60 00 61 - Mobile : 06 12 25 84 56
Siège Social 7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7622.45 Euros - RCS PARIS B410 610 319

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 15 sur 51

FICHE DE REPERAGE DES COMPOSANTS DE LA CONSTRUCTION

ET DES PARTIES DES COMPOSANTS VERIFIES OU SONDES

(SUIVANT ANNEXE DU DECRET N°2002-839 DU 3 MAI 2002-09-12 – TABLEAU A.1 DE LA NORME NF X 46-020)

ZONE OU LOCAL TYPE FICHE N° 3

Bâtiment : A B C D E F G H I J – Cage : A● B● C● D● E●

Rez de chaussée ● – de jardin O – Entresol O – Etages : 1 2 3 4 5● 6 7● 8 9 10 – Terrasse O Combles O

Sous-sol : -1 O -2 O -3 Vide sanitaire O – Galerie technique O –

Entrée ● – Circulation ● – Escalier ● – Sas ● – Cabine ascenseur ● – Gaine technique ● – Bureau ● – local commun O local poubelles ● – local V.O ● – local entretien ● – local vélos O - local vestiaire O – local V.M.C O - local ord O local B.T O – Machinerie ascenseur O - local technique ● – Cave O - Garage O – Parkings O - Rampe O - Annexe O - Autres Locaux :

3 - Parois verticales intérieures et enduits :

Murs : Traditionnelle O – Béton ● – Enduit plâtre O – Doublage O – Plaques de plâtre O - Complexe plaques de plâtre O – Bois O Flocage O – Enduits projetés O – Revêtement dur O – Joint de dilatation ● – Matériaux douteux O.....

Poteaux : Traditionnelle O – Béton ● – Enduit plâtre O – Staff O- Pierre O – Acier O – Bois O - Non défini O - Habillage O - Bois O Plaques de plâtre O - Flocage O Polymères intumescents O - Enduits projetés O Matériaux douteux O.....

Cloisons : Traditionnelle Fixe ● Démontables O –Bois O - carreaux de plâtre O – Plaques de plâtre sur ossature alvéolaire, sur ossature O Type séparatifs de logement O – Hétérogène O - Bois O - Fibres-ciment O – Amo accessible oui O - non O –Isolant O Joints périphériques accessible oui O - non O – Matériaux douteux O.....

Gaines et coffres verticaux : Visible, oui ●, non ● - Traditionnelle ● – Enduit plâtre O – carreaux ● - Bois O - Staff O Hétérogène O - Plaques de plâtre / alvéolaire O - Plaques de plâtre / ossature O - Isolant O - Flocage O- Enduits projetés O Non défini O - Matériaux douteux O.....

Portes coupe-feu ou pare-flammes : Vantaux ● - Joints O - Matériaux douteux ● .....

4 - Planchers, plafonds et faux plafonds.

Plafonds : Traditionnels ● – Béton ● – Enduit plâtre O - Plaques de plâtre O - Bois O – Staff O - Peinture ● - Papier O - Tissu O PVC O - Moquette O - Flocage O - Non défini O Matériaux douteux O.....

Gaines et coffres horizontaux : Visible, oui O, non ● - Enduit plâtre O - Plaques de plâtre O - Bois O - Staff O - Flocage O - Enduits projetés O - Non défini O - Matériaux douteux O.....

Poutres et charpentes : Traditionnelle O – Béton ● – Enduit plâtre O - Plaques de plâtre O - Bois O – Acier O - Staff O - Flocage O Polymères intumescents O - Enduits projetés O - Matériaux douteux O.....

Faux plafonds : Avec ●, sans O, plâtre – Fibre O - Démontable O - Isolant O – Dalles modulées 30/30 O - 60/60 O - 120/60 O Amo O - Bois O - Métal O - PVC O - Plaques de plâtre ● - Staff O - Amo O - Matériaux douteux O.....

Planchers –Coffrages perdus : Bois, parquet O, aggloméré O - Béton O – Brut O – Bitume O – Amiante-ciment ● – Matériaux douteux ● .....

5 – Revêtements de sol et de murs

Revêtements de sol : Bois, parquet O, aggloméré O - Béton ● – Brut O - Peinture O - Carrelage, pierre, marbre ● - Moquette ● Vinyle ● – Dalles O – Lés ● – Sous-couches O – Colles ● – Ragréages ● – Matériaux douteux O.....

Revêtements muraux : Peinture ● - Papier O - Tissu O - PVC O - Moquette O - Carrelage O – Sous-couches O – Colles O – ragréages O – Matériaux douteux O.....

6 - Conduits, canalisations et équipements.

Conduits de fluides : Accessible, oui O, non O - Calorifugeage ● – Amiante-ciment O – Matériaux douteux O

Conduit de vapeur – fumée : Accessible visible oui O – non O - Traditionnelle O- Enduit plâtre O- Non défini O – amiante-ciment O Tubage possible O –Matériaux douteux O.....

Câbles électriques : Accessible, oui O, non ● – Matériaux douteux O.....

Clapets et volets coupe-feu : Accessible, oui O, non ● - Joints O - Rebouchage O - Matériaux douteux O.....

Vide-ordures : Accessible, oui ●, non O - Joint vidoir O – amiante-ciment ● – Matériaux douteux ● AMIANTE-CIMENT

7 - Ascenseur, monte-charge.

Trémies machinerie : Traditionnelle O – Béton ● - Flocage O- Joints O - Matériaux douteux O.....

Portes palières: Joints ● – rebouchage O – Matériaux douteux O.....

8 – Equipements divers – Installations industrielles

Trappes coupe-feu : Accessible, oui ●, non O -Joints O - Matériaux douteux ●.....

Rebouchage trémies Gaines : Oui ● – Non O -Béton ● – Plâtre O - Hétérogène O – Plaque ● - Matériaux douteux ● AMIANTE-CIMENT

Appareillages divers : Individuels O – collectifs ● –Chaudières O – convecteurs O –Jaillon O – Matériaux douteux O.....

Bureau : 80, rue du Docteur des Bergus - 75015 PARIS - Tél. : 01 53 80 00 80 - Fax : 01 53 80 00 81 - Mobile : 06 12 28 24 99

Siège Social : 7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
S.A.R.L. au Capital de 7622.45 Euros - RCS PARIS B 410 310 319

C. 5 ANNEXES AU RAPPORT

C. 5. 1 – FICHES D'IDENTIFICATION ET DE COTATION
(sans objet)

C. 5. 2 – CROQUIS ET PHOTOS

CROQUIS

1 - SOUS-SOL /RDC CAGES A et B
2 – RDC ET ETAGES COURANTS CAGE C
2b 1er S/SOL CAGE C
3 – ETAGES COURANTS CAGES A ET B
4 – RDC ET ETAGES COURANTS CAGE B
5 - PARKING 2ème S/SOL
6 – PARKING 1er S/SOL

PHOTOS

1 – PRELEVEMENTS N° P501 à P505
2 – PRELEVEMENTS N° P506 à P511
3 – PRELEVEMENTS N° P512 à P516
FACADES

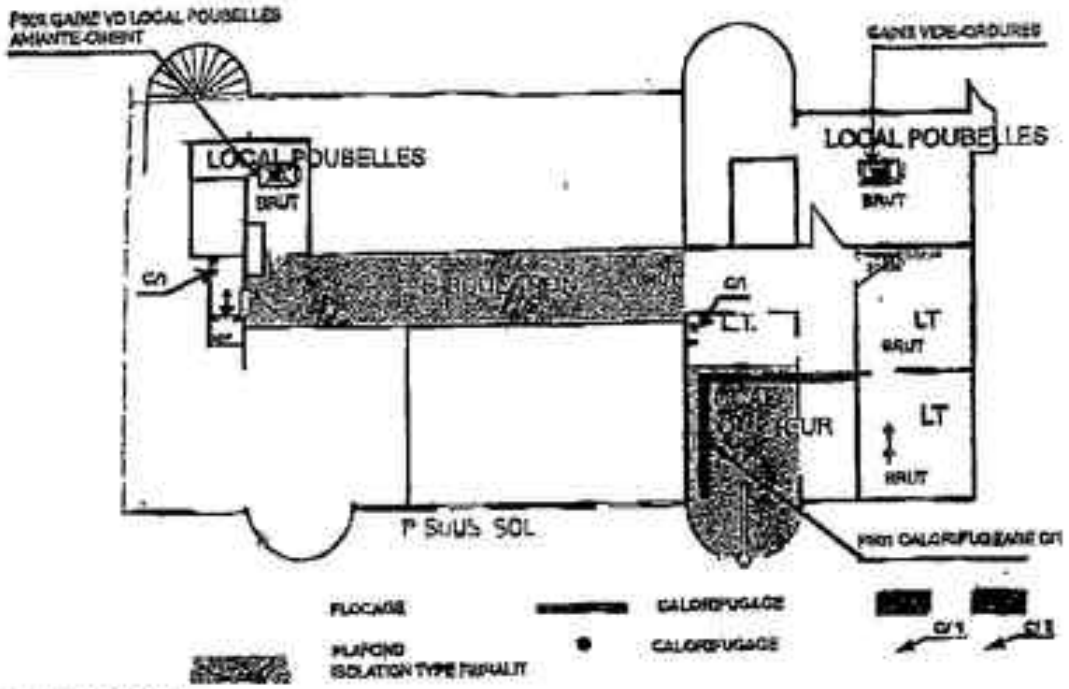
A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

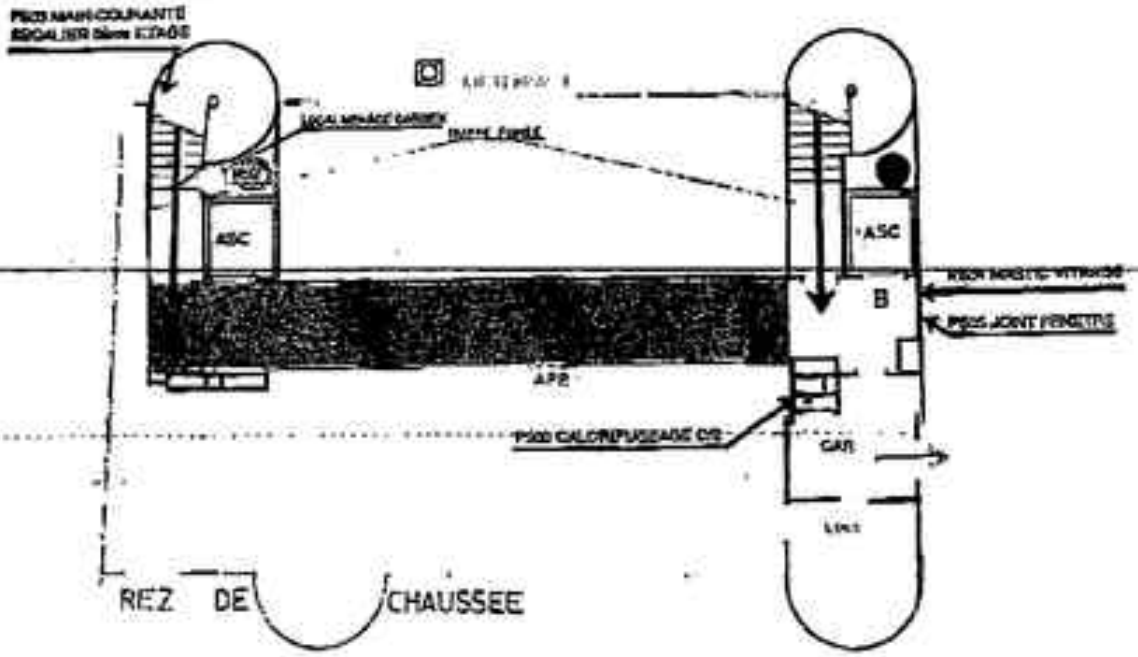
Suite page 17 sur 51

RESIDENCE N° 6313

CROQUIS N° 1

A2SE





AMIANTE-CIMENT

GAINE HORIZONTALE

GAINES VERTICALES

FAUX-PLAFOND EN PLATRE

Bureau : 60, rue du Debarcadère des Berges - 75013 PARIS - TEL. : 01 53 60 00 80 - Fax : 01 53 60 00 81 - Mobile : 06 13 25 24 93
Siège Social 27 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7622,45 Euros - RCS PARIS B410 919 519

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

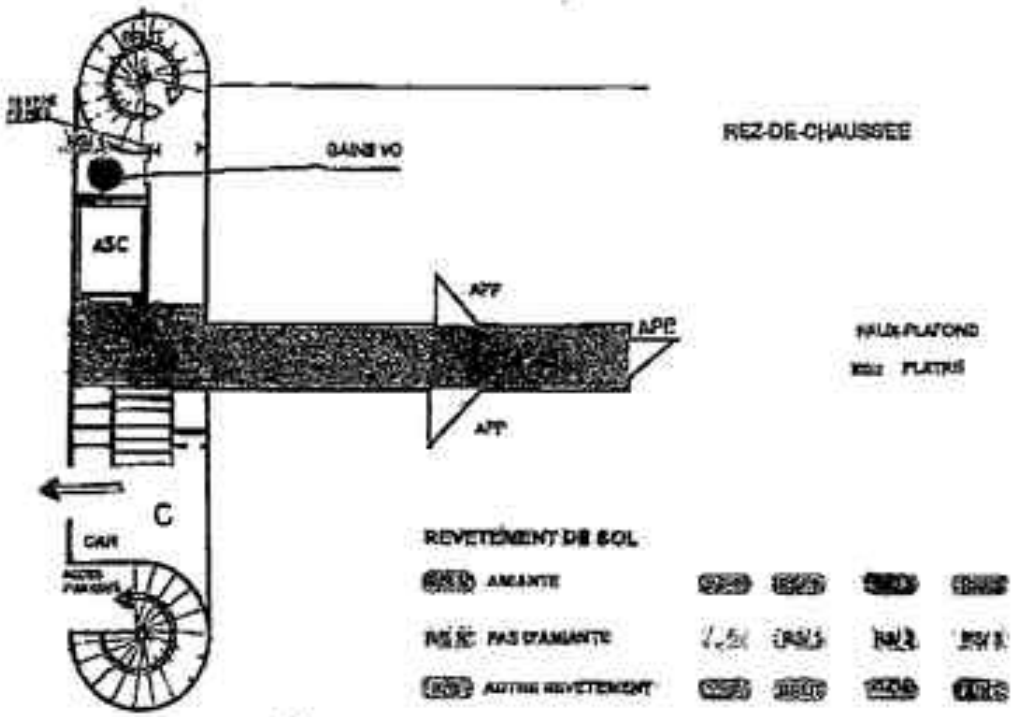
Suite page 18 sur 51

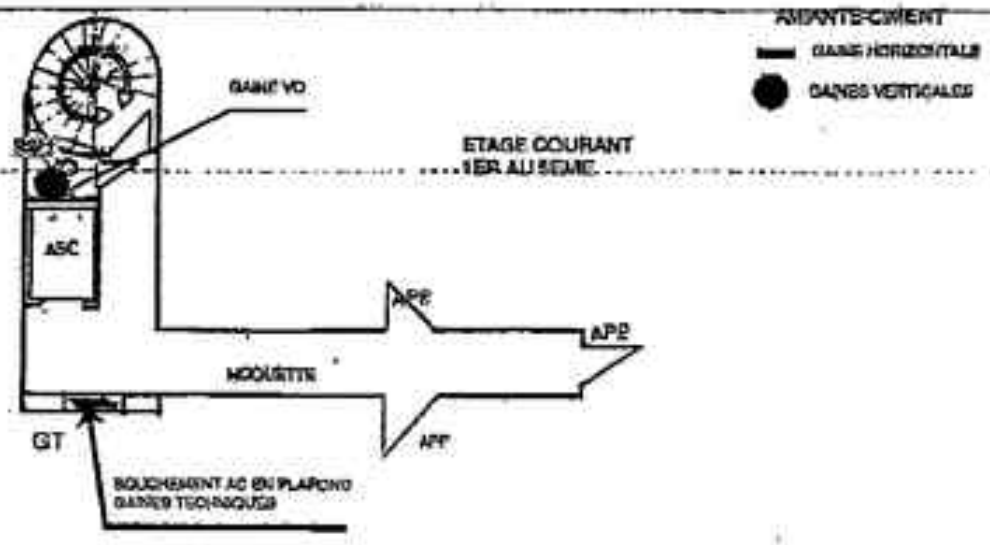
RESIDENCE N° 6560

A2SE

CROQUIS N° 2

CAGE C
13 PLACE DES CEROLADES





Bureau : 60, rue du Domaine des Berges - 75013 PARIS - Tél. : 01 53 60 00 60 - Fax : 01 53 60 00 61 - Mobile : 06 12 26 24 09
Siège Social 7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7622.45 Euros - RCS PARIS B410 910 919

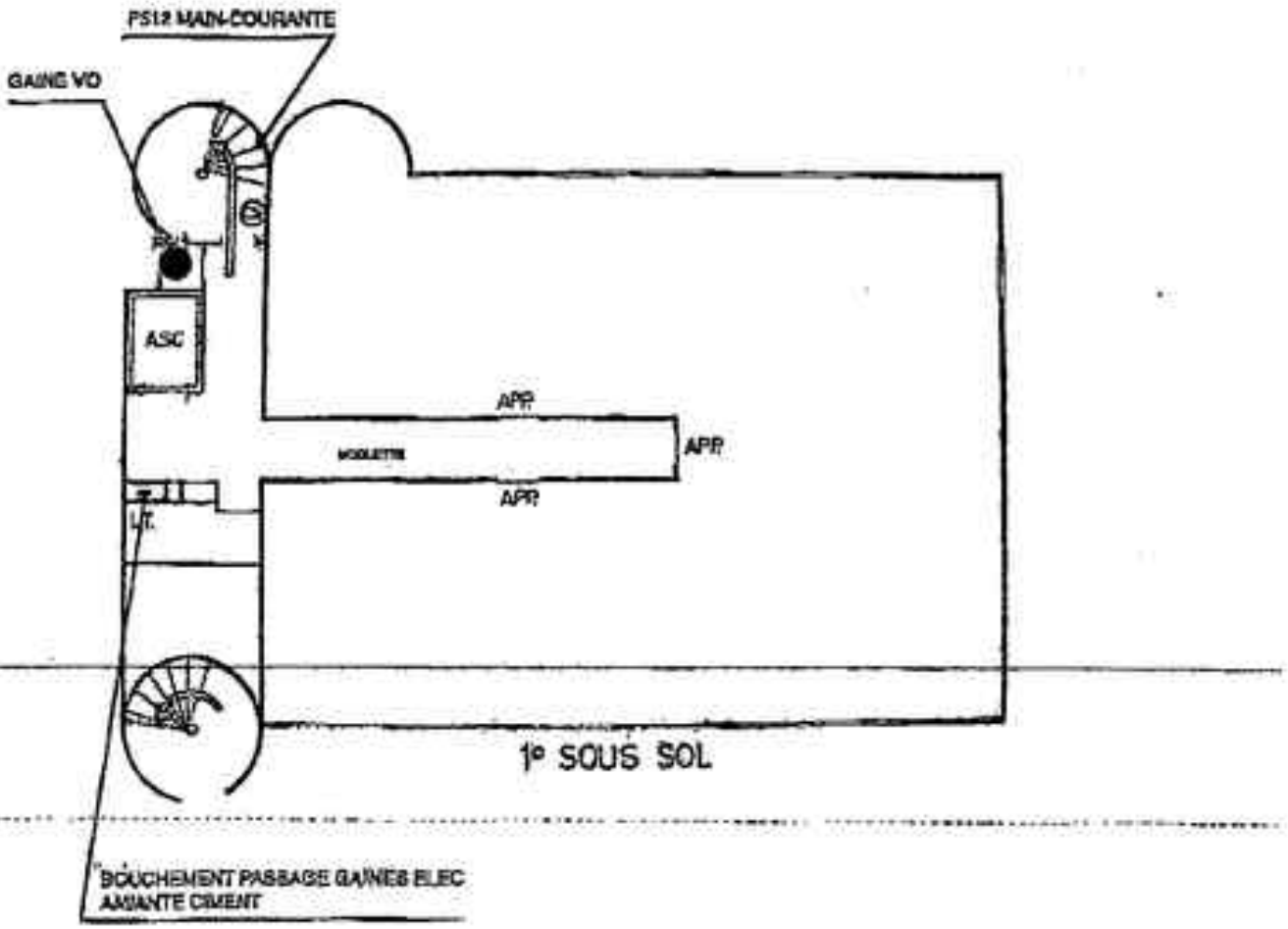
AZSE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 19 sur 21

RESIDENCE N° 6313

CROQUIS N° 2 BIS

CAGE C
13 PLACE DES CERCLADES



Bureau : 60, rue du Docteur Jean Bergue - 75013 PARIS - TÉL. : 01 53 60 00 83 - Fax : 01 53 60 00 81 - Mobile : 06 12 35 24 99
Siège Social : 7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7622,45 Euros - RCS PARIS B410 010 219

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

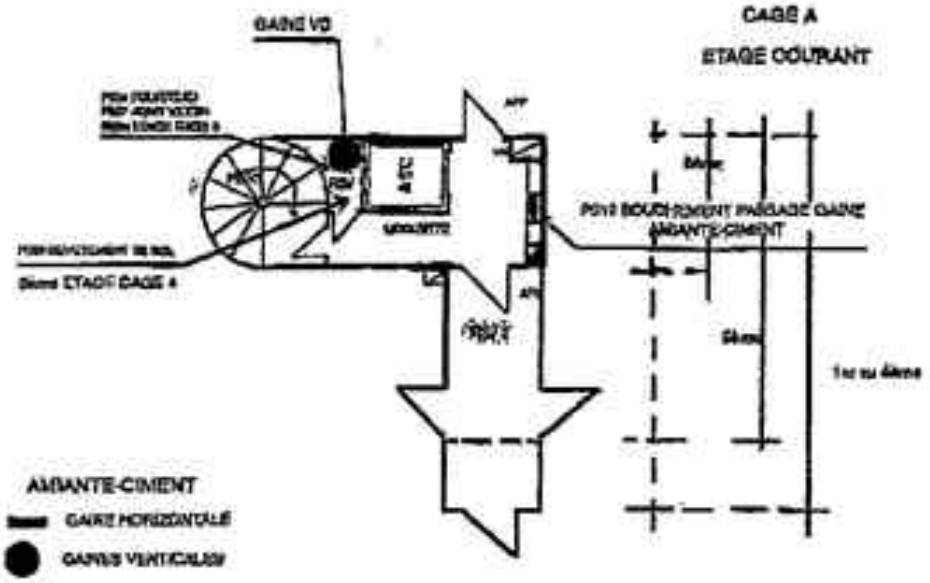
Suite page 26 sur 51

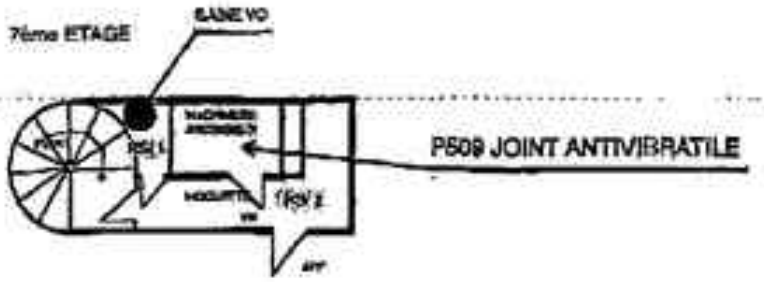
RESIDENCE N° 6313

A2SE

CROQUIS N° 3

12 PLACE DES CERCLADES
CAGES A ET B





REVETEMENT DE SOL

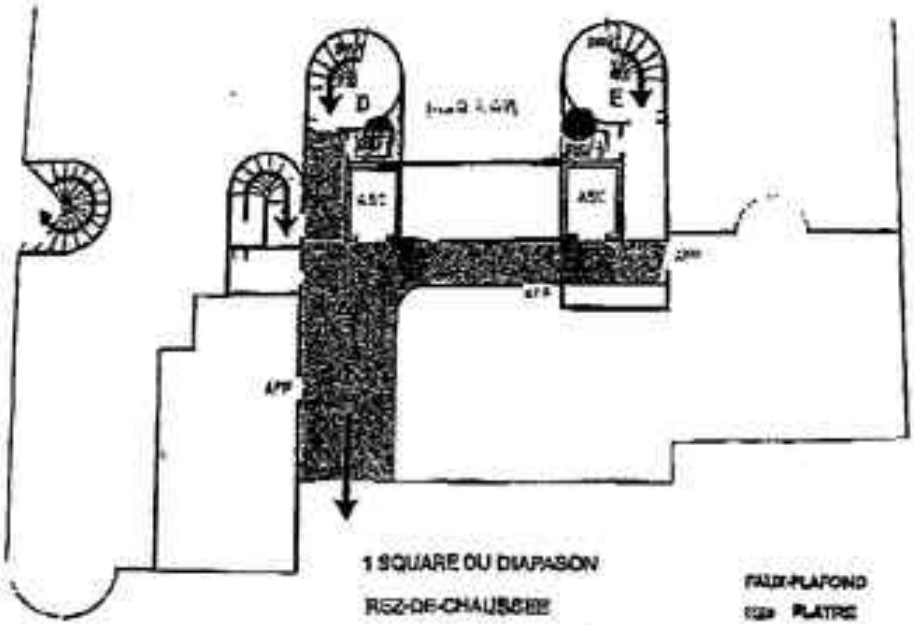
AMIANTE				
P/G n° PAS D'AMIANTE		RS/1	RS/2	RS/3
AUTRE REVETEMENT				

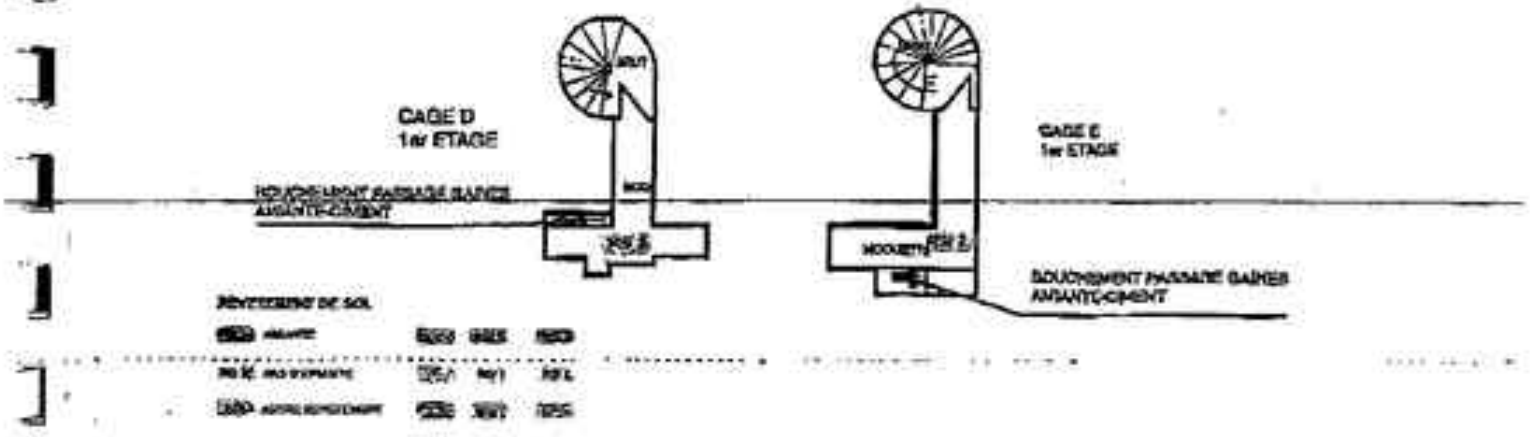
Bureau : 66, rue du Docteur des Bergas - 75013 PARIS - Tél. : 01 53 80 07 69 - Fax : 01 53 80 09 81 - Mobile : 06 13 25 84 99
Siège social : 3 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7622,45 Euros - RCS PARIS B410 610 319

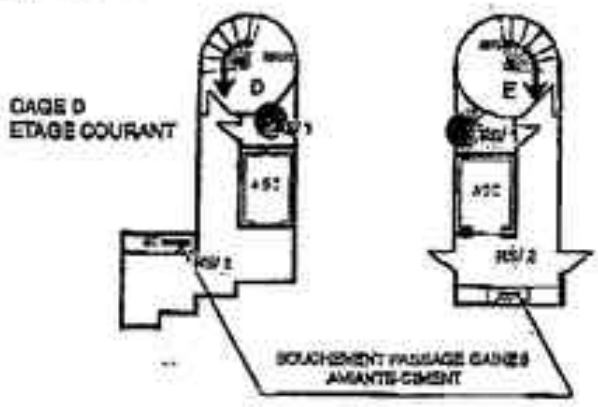
A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 21 sur 51

RESIDENCE N° 6313 CROQUIS N° 4 A2SE







Bureau : 60, rue du Docteur des Horges - 75013 PARIS - Tél. : 01 53 60 00 80 - Fax : 01 53 60 00 81 - Mobile : 06 12 25 24 89
Siège Social : 7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SIRET au Capital de 7622.45 Euros - RCS PARIS B 413 610 319

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

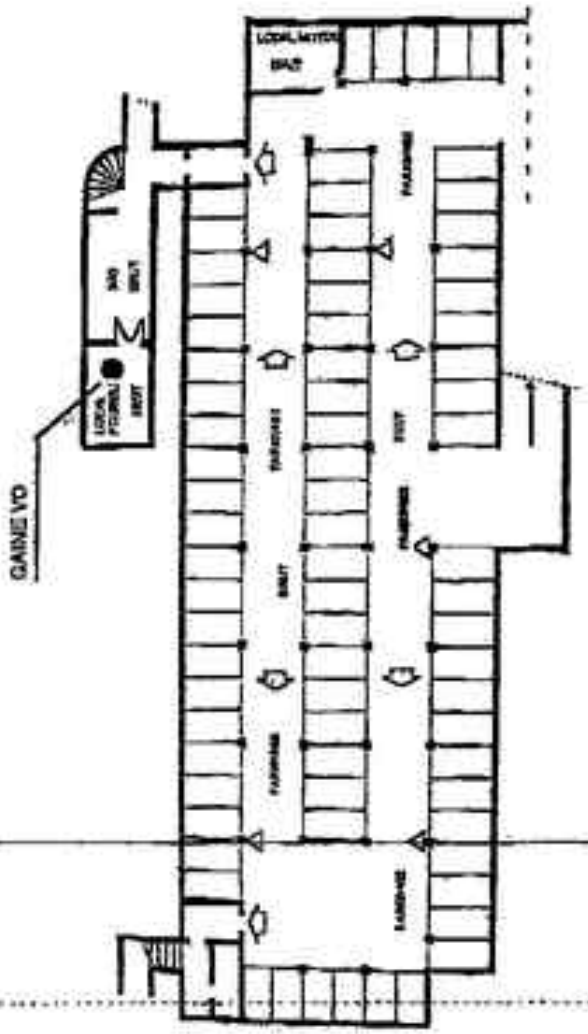
Suite page 22 sur 51

RESIDENCE N° 6313

A2SE

CROQUIS N° 5

PARKING
2ème S/SOL



Bureau : 40, rue du Docteur des Bergms - 75013 PARIS - Tél. : 01 53 80 00 00 - Fax : 01 53 80 00 01 - Mobile : 06 19 26 24 09
Siège Social : 7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7622,45 Euros - RCS PARIS B410 910 019

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

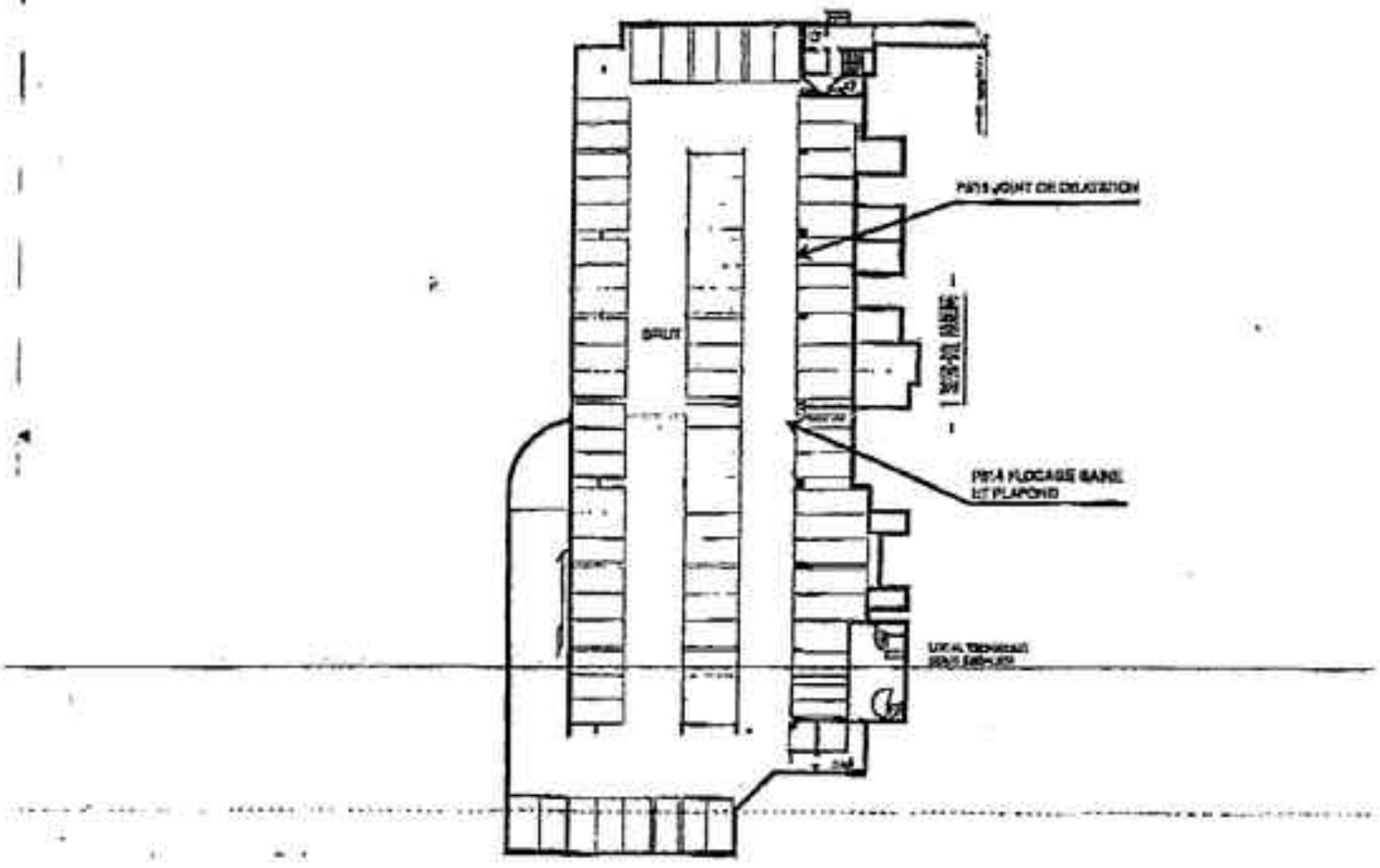
Suite page 23 sur 51

RESIDENCE N° 6315

A2SE

CROQUIS N° 8

PARKING PRIVATIF
1er S/SOL



FLOCAGE GAINE

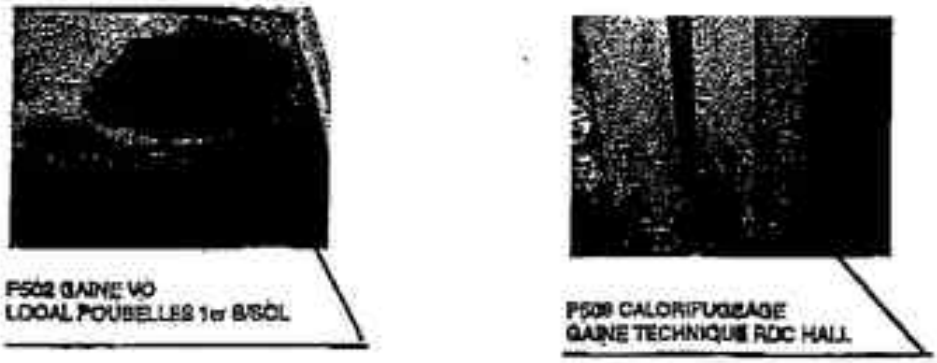
FLOCAGE

RESIDENCE N° 6313

PHOTOS N°1

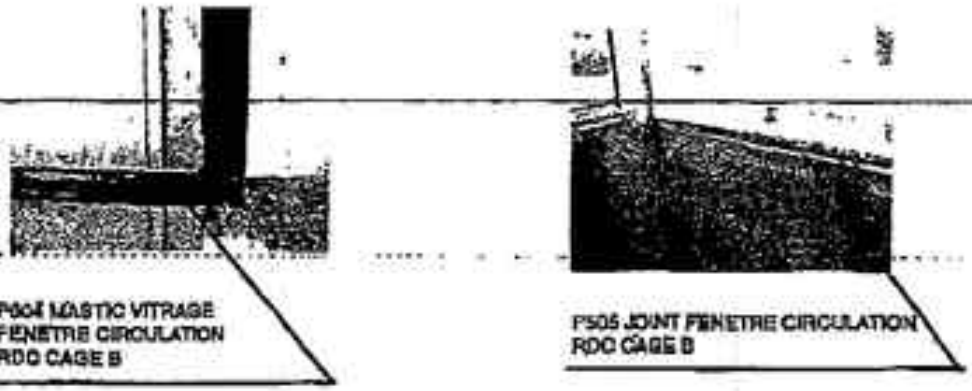
AZSE

FP501 CALORIFUGEAGE
LOCAL EAU 1er S/SOL



P502 GAINE VO
LOCAL POUBELLES 1er S/SOL

P509 CALORIFUGEAGE
GAINE TECHNIQUE RDC HALL



P504 MASTIC VITRAGE
FENETRE CIRCULATION
RDC CAGE B

P505 JOINT FENETRE CIRCULATION
RDC CAGE B

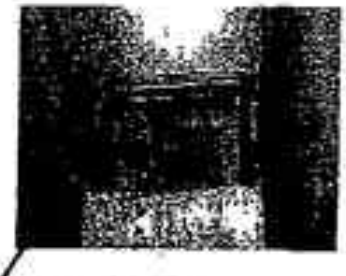
A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 25 sur 51

RESIDENCE N° 6313 A2SE

PHOTOS N° 2

P506 FOURREAU GAINE VO
LOCAL VO 6ème ETAGE CAGE A



P507 JOINT VIDOIR
LOCAL VO 6ème ETAGE CAGE A

P508 REVETEMENT DE SOL
LOCAL VO 6ème ETAGE CAGE A

P509 JOINT ANTIVIBRATILE
MACHINERIE ASCENSEUR TERRASSE DU 12
PLACE DES CERCLADES

P510 JOINT MOUSSE
GAINE TECHNIQUE 6ème ETAGE

P511 PLAQUE AMIANTE-CIMENT
GAINE TECHNIQUE 6ème CAGE B

Bureau : 60, rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS - Tél. : 01 53 60 00 60 - Fax : 01 53 60 00 61 - Mobile : 06 12 25 24 69
Siège Social : 7ème avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7500,00 Euros - RCS PARIS B410 912 819

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 25 sur 51

RESIDENCE N° 8313

A2SE

PHOTOS N° 3

P513 JOINT DE DILATATION PARKING 1er S/SOL

P515 REVETEMENT DE SOL DALLE D PALIER 56mm ETAGE

P516 CALORIFUGEAGE CHAUFFERIE

FACADE

FAÇADE

FACADE

Bureau : 59, rue du Docteur des Bergas - 75015 PARIS - Tél. : 01 53 90 00 80 - Fax : 01 53 90 00 81 - Mobile : 06 12 28 24 99
Siège Social : 7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7500,49 Euros - RCS PARIS B419 813 219

C.5.3 PROCES VERBAUX D'ANALYSES

Comportant analyses pages numérotées 27/51 à 42/51

Bureau : 80, rue du Docteur des Bergas - 75013 PARIS - Tél. : 01 53 60 03 50 - Fax : 01 53 60 00 01 - Mobile : 06 13 25 84 99
Siège Social : 7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7622,45 Euros - RCS PARIS B410 910 9?9

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 28 sur 51

LEM LABORATOIRE

ASCP
Mr HAZAN
60 rue du faubourg st Denis
75010 PARIS 10EME ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° échantillon LEM : 0503434-001
Version du : 03/04/2005 15:59
Date de réception : 30/03/2005
Référence dossier : 50434/05

Référence Code n°5010
1 PLACE MARTIN
1 square du Chanoine
18,20 Place des Cordeliers
75001 PARIS

Référence échantillon : P-001 CAVE - Cave - Local cave - 1er st - 18 Place des Cordeliers

Phase 1 1		
Description visuelle	Enduit de ravalement	
Description microscopique en MOLP	Matériau synthétique, Fibres de verre	
Traitement de l'échantillon		
Nombre de préparations	2	
Résultat de l'analyse par MOLP	Pas de fibre d'amiante	03/04/05
Phase 1 2		
Description visuelle	Identique précédente	
Description microscopique en META		
Traitement de l'échantillon	Traitement au chlorhydrique	
Nombre de préparations	1	
Résultat de l'analyse par META	Pas de fibre d'amiante	Adjudicataire le 07/04/05

Pierre BU
Chimiste Analyste
Site de Sèvres

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 29 sur 51

LEM

AMF
Mr LAZAR
60 Rue du Docteur des Bergas
75013 PARIS 13EME ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° échantillon LEM : [illegible]
Version du : [illegible] Page 1 sur 1
Date de réception : [illegible]
Référence dossier : DOMAGE
Résidence Code n°93 63
[illegible]
Espace du Dispositif
93-63 Place des Cordeliers
93000 CERGY

Référence échantillon : PASS GAZ – Usine PO – Local poubelles – 1er et

Nature : 1 Description visuelle	Blocage dalle	
Caractéristiques macroscopiques en MOLP	Matériau agglomérés	
Traitement de l'échantillon		
Nombre de préparations	2	
Résultat de l'analyse par MOLP	Fibres d'amiante de type Chrysotile et Crocidolite	MEC 77

Pierre Gil
Chef de Groupe
Site et Sinistre

Le reproduction de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale à l'exception de l'entête. La présente rapport ne concerne que les objets soumis à l'essai. L'exactitude des résultats relève de la responsabilité du laboratoire pour les seuls points soumis par l'échantillon qui les fournit.

LEM Laboratoire Mesure Amiante
[illegible]
Tél : 01 53 60 00 80 Fax : 01 53 60 00 81 e-mail : [illegible]
[illegible]

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 30 sur 51

LEM

ASNF
Mr HAZAN
60 rue du faubourg des Berges
75010 PARIS 10EME ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° Autorisation LEM : 05503-008-009
Vendredi : 05/10/2005 10:50
Date de réception : 05/10/2005
Référence dossier : DOMAINE
Résidence clos n°010
1 PK HAUT DE
1 square de Dépôsin
92 15 Place des Combattants
95300 CERGY
Référence échantillon : PHOTO CAVE - Dalle - Colle/Mastic - Tuile d'entrée - FIBO

Photo 11		
Description visuelle	Mastic	
Description préparation en ANALYSE	Matériau pulvérulent	
Traitement de l'échantillon	-	
Nombre de prises d'essai	2	
Résultat de l'analyse par META>	Pas de fibre d'amiante	NEGATIF

Thierry Sol
Chef de Service
Site de Bonneuil

Bureau : 60, rue du Faubourg des Berges - 75010 PARIS - Tél. : 01 58 69 03 80 - Fax : 01 42 60 00 91 - Mobile : 06 12 88 94 09
Siège Social 7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7622.45 Euros - RCS PARIS B410 910 519

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 31 sur 51

LEM LABORATOIRE

ASST
Mr NAZAR
60 rue du chemin des Bergers
75013 PARIS [illegible] ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° échantillon LEM : 0502-036-001
Version du : 08/06/2007 15:49
Date de réception : 07/06/2007
Référence dossier : 20060505
Référence Code 0150 03
LA MAIRIE
1 square du Chanoine
10, 12 Place des Combattants
94000 CRETEY
Référence échantillon : FICHE 3761 - Mastic vitrage - Fenêtre bois - Circulation - RDC - Cage G

Nature : 1 Description détaillée	Matériau complet	
Observations particulières		
Prélèvement ou échantillon	Traitement et Monitoring amiante	
Prélèvement non représentatif	1	
☒ Matériau de l'analyse par MET	Pas de fibre d'amiante	Analyse de la NF X 43-050

Chef de Groupe
Site de Bercy

AZSE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 32 sur 51

LEM

[redacted]
Mr I AZAR
60 rue du Docteur des Bergers
75015 PARIS 15ème ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° échantillon LEM : [redacted]
Version du : [redacted]
Date de réception : [redacted]
Référence dossier : [redacted]
Résidence Code n°0019
[redacted]
1 rue de Stockholm
19-19 Place des Cordeliers
94400 CHICY
Référence échantillon : P400 - J042 - Joint - Fenêtre toit - Circulation - RDC - Etage 2

Phase : 1		
Description visuelle	Matériau enrobé	
Diagnostic microscopique en MEB		
Technique de Prélèvement	Tronçonnage ou [redacted]	
Nombre de prélèvement	1	
Résultat de l'analyse par MEB	Pas de fibre d'amiante	Absence de fibre d'amiante

Pierre Roi
Chef de Groupe
Site de Auvers

[redacted]

AZSE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 33 sur 51

LEM LABORATOIRE

AP[illegible]
M/ HADAK
60 rue du Docteur des Bergas
75013 PARIS 13EME ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° échantillon LEM : [illegible]
Version du : [illegible]
Date de réception : [illegible]
Référence donnée : DOMAINE
Résidence Code n°90 10
17 A MARTIN
1 square du Docteur
A 10 12 Place des Cordeliers
93500 CLICHY
Référence échantillon : PIED FOYER - Fourneau - Salle 10

Page 1 sur 1

Phase 1 : Description visuelle	Beige	
Observations microscopiques en MOLP	Matériau synthétique	
Traitement de l'échantillon		
Nombre de préparations	2	
Résultat de l'analyse par MOLP	Pas de fibre d'amiante	NF X 43-050
Phase 2 : Description visuelle	Beige	
Observations microscopiques en META		
Traitement de l'échantillon	Traitement acide	
Nombre de préparations	1	
Résultat de l'analyse par META	Pas de fibre d'amiante	Complément de la NFX 43-050

Pierre Bill
Chef de Projet
Bas de Seraing

[illegible]
cofrac
ESSAIS

LEM

A2SE
M. [illegible]
50 rue du Docteur des Bergas
75015 PARIS 15ème ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° échantillon LEM : [illegible]
Visite du : [illegible]
Date de réception : [illegible]
Référence dossier : [illegible]

Résidence Dodo n°5010
[illegible]
1 Square du Dépôsoir
12-10 Place des Cordelets
94500 CHEVRY

Référence échantillon : PORT JW1 - Joint - Joint volet - Local VO - Cache étoile - Dego A

Photo 1 1 Description visuelle	Mastic	
Description microscopique en MOLP	Matrice synthétique	
Transparence de l'échantillon		
Nombre de prélèvements	2	
Résultat de l'analyse par MOLP	Pas de fibre d'amiante	Mastic

Fait à Paris
Chef de Groupe
Nom du Signataire

AZSE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 35 sur 81

LEM LABORATOIRES

ADEF
[illegible]
45 rue du Docteur des Bergers
75015 PARIS 15EME ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° échantillon LEM : [illegible]
Version du : 05/06/2006 16:58
Date de réception : 05/06/2006
Référence dossier : DOMADES

Résidence Docteur [illegible]
[illegible] PALAISEAUX
3 square du Diapason
Bt 15 Place des Cordeliers
[illegible]

Référence échantillon : [illegible]

Phase : 1		
Description visuelle	Enduit jaune	
Description microscopique en MOLP	[illegible]	
Traitement de l'échantillon		
Nombre de préparations	2	
Résultat de l'analyse par MOLP	Pas de fibre d'amiante	MOLP FF
Phase : 2		
Description visuelle	Plaque grise	
Description microscopique en MEB		
Traitement de l'échantillon	Traitement au [illegible]	
Nombre de préparations	1	
Résultat de l'analyse par MET	Pas de fibre d'amiante	Acquisition de la MTC 43-050
Phase : 3		
Description visuelle	Peinture	
Description microscopique en MEB		
Traitement de l'échantillon	Quantité insuffisante	
Nombre de préparations		
Résultat de l'analyse par MET		Acquisition de la MTC 43-050

Pierre Gal
Chef de Groupe
Site de Bobigny

AZSE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 36 sur 51

LEM Laboratoires

APPT
M. BAZAK
69 rue du docteur des Bergues
75013 PARIS 13EME ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° Admission LEM : [illegible]
Version du : [illegible]
Date de réception : [illegible]
Référence chantier : [illegible]
Résidence Gale n°6013
1 PR MAURICE
Equerre de Distribution
92 13 Place des Cordeliers
95500 CERGY
Référence donnée : [illegible]

Page 1 sur 1

Phase : 1		
Description visuelle	matériau ajouté	
Description minéralogique en MEB		
Traitement de l'échantillon	Traitement ultrasonique	
Nombre de préparations	1	
Matériau non Friable par MET	Pas de fibre d'amiante	[illegible]

Pièces Jointes
Chef de Groupe
Cas de Litiges

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale. La publication, totale ou partielle, du présent rapport est soumise à l'accord écrit du laboratoire. Les résultats ne concernent que les échantillons tels qu'ils ont été reçus par le laboratoire.

[illegible]
Tél 01 53 23 [illegible] Fax 01 53 [illegible] e-mail : [illegible]

cofrac 1 0 5 6 1 1

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 37 sur 51

LEM LABORATOIRES

[redacted]

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° échantillon LEM : [redacted]

Vendredi 01/10/2010 15:53 — Page 1 sur 1

Date de réception : [redacted]

Référence dossier : DOMUSSI
Résidence Cedre n°60 IS
I FR MAITRUX
1 Square du Diapason
ZI 13 Place des Corbeaux
93000 CRIBOY

Référence échantillon : PARIS 2ND - Jubil - Collectif/privé - Passage piéton - Plafond de galerie technique - Salon étage

Pièce : 1		
Prélèvement visuel	Matériau	
Description échantillon au MEB-EDX	Matériau synthétique	
Traitement de l'échantillon	?	
Aspect de prélèvement	?	
Présence de fibres par MOLP	Pas de fibre d'amiante	MEB-EDX

Prénom Bal
Chef de Groupe
Site de Athena

AZSE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 38 sur 51

LEM LABORATOIRES

AUCF
M [illegible]AZAIS
60 rue du Docteur Vlac Bergon
75019 PARIS 19EME ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° Advanteon LEM : [illegible]
Version du : [illegible]
Date de réception : [illegible]
Référence dossier : [illegible]

Page 1 sur 1

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

Référence échantillon : [illegible]

Phase n°1		
Description visuelle	[illegible]	
Description minéralogique en MEB	Matériau granulaire	
Traitement de l'échantillon	-	
Nombre de préparations	2	
Détection de l'amiante par MOLP	Fibres d'amiante de type Chrysotile	MOLP

Pièce Bis
Chef de Groupe
60a de Saverne

[illegible]

AZSE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 39 sur 61

LEM LABORATOIRES

[redacted]

RAPPORT D'ANALYSES D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° Identification LEM : [redacted]
Version du : [redacted]
Date du prélèvement : [redacted]
Référence Donneur : [redacted]

Page 1 sur 1

Référence intervention : [redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	

Phase SH
Chef de Service
Site de Suresnes

[redacted]

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 40 sur 51

LEM LABORATOIRES

A2SE
Mr HAZAK
10 rue du dessous des Berges
75013 PARIS 13EME ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° échantillon LEM : 0220034/5-013
Version du : 04/07/2007 15:53
Date de réception : 02/07/2007
Référence dossier : TRAVAUX
Résidence Cadre d'Azur
LES NAVIGUIS
3 square de l'Aigrette
92-13 Place des Cormorans
94500 TRAPPY
Référence prélèvement : B-015 JOH - Jules de dissolon - Plaquette - Toit - Ba

Phase : 1		
Dénomination visuelle	Ardoise de toiture	
Homogénéité macroscopique en MEB :	Plaque de toiture	
Traitement de l'échantillon	-	
Nombre de préparations	3	
Résultat de l'analyse par MOLP	Pas de fibre d'amiante	MEB : /
Phase : 2		
Dénomination visuelle	Mortier/ciment	
Description macroscopique en MET		
Traitement de l'échantillon	Traitement au trichloréthylène	
Nombre de préparations	1	
Résultat de l'analyse par MET	Pas de fibre d'amiante	Absence de MEB et MO

Nicolas BUI
Chef de Groupe
Analyste Amiante

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Il comporte 1 page(s). Le présent rapport ne concerne que les objets soumis à l'essai. L'incertitude du (ou des) résultat(s) de mesure(s) peut être mise à disposition par le laboratoire qui en effectue les mesures.

LEM Laboratoires - Site de Bergerac
ZA Les Bouchaudes - BP 60042 - 24750 Saint-Nexans
Tél. 05 53 61 61 61 - Fax 05 53 61 61 60 - Courriel : bergerac@lem-labo.com - Site web : www.lem-labo.com
SARL au capital de 1 000 000 € - N°C 784 2 - 500 (RCS Périgueux 403 760 924)

ACCREDITATION n° 1-0438 - Portée disponible sur www.cofrac.fr

cofrac
ESSAIS

AZSE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 41 sur 51

LEM LABORATOIRES

ASEF
M HAZAS
69 rue du Docteur des Borges
75019 PARIS MEILLE ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° échantillon LEM : 0150204-014

Version du : 05/06/2007 16:53

Date de réception : 05/06/2007

Page 1 sur 1

Référence donneur : DONAGE
Résidence Dade n°5010
ETA MAUFLIC
1 square du Diapason
ID 13 Place des Comédies
95600 CERGY

Référence échantillon : PG14TU1 - Plafond - Plâtre - Ref - Gris - Plafond - Partie centrale

Image : 1 Description visuelle	Matériau dur	
Description microscopique en MET		
Traitement de l'échantillon	Traitement acide	
Nombre de préparations	1	
ID Résultat de l'analyse par MET	Pas de fibre d'amiante	Analyse du 5/06/2007

Priscilla
Chef de Service
Bon de travaux

Bureau : 60, rue du Docteur des Borges - 75019 PARIS - Tél. : 01 53 60 00 60 - Fax : 01 53 60 00 61 - Mobile : 06 12 25 24 88
Siège Social : 7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SIRET au Greffe de PARIS - RCS PARIS B410 015 319

AZSE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 42 sur 51

LEM LABORATOIRES

ASSE
Mr HAZAK
60 rue du Faubourg des Poirgos
75013 PARIS 13EME ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° échantillon LEM : 0208R0405-012
Mandat du : 04/05/2006 15:53
Date de réception : 05/05/2006
Destinataire Analyse : ISSEAUX
Résidence Cadet #0012
LES JARDINS
Faubourg de l'Aqueduc
92-13 Place des Citadelles
92400 ISSEAUX
Référence échantillon : R-015 D/02 - Peinture - Cadre D1 - Salarié Disparu - Pallier - Bonne durée

Phase : 1		
Description visuelle	Blanc mat	
Observation microscopique par MEB P	Liaison synthétique, Fibres synthétiques	
Traitement de l'échantillon	-	
Montage de préparation	9	
Sélection de l'analyse par MEB P	Pas de fibre d'amiante	Méthode 11
Phase : 2		
Description visuelle	Peinture	
Observation microscopique par MET		
Traitement de l'échantillon	Traitement acide	
Montage de préparation	1	
Sélection de l'analyse par MET	Pas de fibre d'amiante	Méthode de la NFX 46 063

Pierre Bui
Chef de Groupe
Fibre de Amiante

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Il comporte 1 page(s). Le présent rapport ne concerne que les objets soumis à l'essai. L'exactitude des COTTAGE notés ci-dessus ne peut être assurée que par les seuls soins relevant des renseignements qui lui ont été fournis.

AZSE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 43 sur 51

LEM LABORATOIRES

ASCT
Mr HAZAR
60 rue du dessous des Berges
75013 PARIS 13EME ARRONDISSEMENT

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° Labo/Client LEM : 0503/23-626-016

Page 1 sur 1

Version du : 05/05/2005 15:53

Date de réception : 04/05/2005

Référence chantier : BOUAOOS

Référence Code n°0010
I PA MARTEAUX
1 pelleur du Dépotoir
93 19 Place des Cordeliers
93500-CHELLY

Référence échantillon : P-018 DAO - Cab - Chauffeur

Phase : 1		
Prélèvement visuelle	Lieux de prélèvement	
Description granulométrique en MOLP	Fibres 01 mm	
Traitement de l'échantillon		
Nombre de préparations	2	
Résultat de l'analyse par MOLP	Pas de fibre d'amiante	05/05/05
Phase : 2		
Description visuelle	Fibre	
Granulométrie microscopique en MET		
Traitement de l'échantillon	Traitement acide	
Nombre de préparation	1	
Résultat de l'analyse par MET	Pas de fibre d'amiante	Acquisition de la MET 07/05/05

Phase 01
Chef de Poste
Site de Soisy

Les opinions ou les interprétations qui figurent dans ce rapport ne sont pas couvertes par l'accréditation COFRAC du laboratoire.
Ce rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité sauf accord écrit du laboratoire.
Les résultats ne concernent que les échantillons soumis à l'essai.
COFRAC ESSAIS

Bureau : 60, rue du Dessous des Belges • 75013 PARIS - Tél. : 01 53 60 00 60 - Fax : 01 53 60 00 61 - Mobile : 06 12 28 24 99
Siège Social : 7 avenue du Général Leclerc - 75014 PARIS
SARL au Capital de 7622.45 Euros - RCS PARIS B410 [illegible] 016

C. 5. 4 ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUIT

Les produits et matériaux friables repérés ne contiennent pas d'amiante.
L'état de conservation des produits et matériaux non friables rencontrés doit être l'objet des mesures préconisés par l'opérateur en début du rapport. Les consignes générales de sécurité ci-après doivent êtres scrupuleusement respectés

C. 5. 5 – CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

1. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégralité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

2. Information des professionnels

Professionnelles : attentions, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'informations et de conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

3. Consignes générales de sécurité

A – Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- *Manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment).*
- *Travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante,*
- *Travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduit, joints, dalles...), comme perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment.*
- *Déplacement local d'élément d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.*

L'émission de poussières peut être éliminée :

- *Par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique) afin d'abaisser le taux d'émission de poussière.*
- *En utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.*

Le port d'équipements de protection est recommandé.

Des demi-masques filtrants (type FFP3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

B – *Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante*

Stockage des déchets sur le site

Seul les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Elimination des déchets

Les matériaux ou l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les salles de sol, clapets et volets coupe -feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en double sacs étanches scellés.

*Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01) ; Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou de site de vitrification).*

Elimination des déchets connexes

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 48 sur 51

C.5.6 AUTRES DOCUMENTS

Précédent rapport de visite et annexes pages 46/51 à 51/51

AZSE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 47 sur 51

COMPTE RENDU DE MISSION DE RECHERCHE DIAGNOSTIC AMIANTE suivant les Décrets N°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

CET Ingénierie
Immeuble « Le Villarenne »
23, quai Alfred Sisley
92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE
☎ : 01.46.85.86.87 - ☎ : 01.46.85.86.01

SA HLM LES TROIS VALLEES
8, rue Galilée
BP 158-16
75764 PARIS

LOT 5 - GRAND NORD-OUEST

33	CERGY Les Linandes	3 Vallées	347 logements 1 crèche	1974
36	CERGY Rot 1 bis	3 Vallées	36 logements	1990
64	VAUREAL Les Hauts Toupets	3 Vallées	200 logements 6 pavillons	1984
6313	CERGY Les Maheux	APEC Location	76 logements	1983

OCTOBRE 1997

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 48 sur 51

1. RECHERCHES PREALABLES

- Consultation de l'ensemble des documents relatifs à la construction ou à des travaux de rénovation des résidences citées en référence ci-dessous, susceptible d'apporter des informations à la recherche de matériaux, y compris flocage et calorifugeage contenant de l'amiante.

  – Pièce fournie

2. DESCRIPTION GENERALE ET PRELEVEMENTS

D'après les renseignements de propriétaire représenté par Monsieur HUYBRECHTS (SA HLM Les Trois Vallées, ☎ 01.53.67.15.15) les résidences du Lot 5 - Grand Nord Ouest à diagnostiquer se situent, comme indiqué ci-après et conformes au tableau récapitulatif page 1.

Suite à la visite des lieux, prélèvements sur des matériaux douteux reconnus suivant les décrets n° 96-97 et 96-98.

- Parties visitées : ..... L'ensemble des locaux désignés

2.1. 33, Cergy - Les Limandes

- Visite effectuée en présence de Messieurs KEZZAZ et CUVELIER Gardiens (☎ 01.30.30.58.09)

- 347 logements - 16 cages d'escaliers - 2 PKG en surface (2 niveaux chacun) - 2 sous-stations de chauffage (PN 33 et PN 32) :

  - Présence de portes coupe-feu en métal pouvant contenir dans leur épaisseur de l'amiante

    ⇒ prélèvements impossibles

  - Présence de gaines de ventilation en fibro ciment

    ⇒ prélèvement non destructif impossible

  - 1 prélèvement n°2.1 : ..... chaufferie PN 33 calorifuge ECS
  - 1 prélèvement n°2.2 : ..... chaufferie PN 33 calorifuge chauffage
  - 1 prélèvement n°2.3 : ..... appartement 12, bâtiment 7, séjour, dalles de sol
  - 1 prélèvement n°2.4 : ..... appartement 12, bâtiment 7, débarras, dalles de sol
  - 1 prélèvement n°2.5 : ..... chaufferie PN 32, flocage sur gaine métal
  - 1 prélèvement n°2.6 : ..... bâtiment 21, machinerie ascenseur, flocage
  - 1 prélèvement n°2.10 : ..... bâtiment 12, crèche, dalles faux-plafond

2.2. 35 Cergy - Ilot 1 bis

- Visite effectuée en présence de Messieurs KEZZAZ et CUVELIER Gardiens (☎ 01.30.30.58.09)

- 35 logements - 1 cage d'escaliers :

  ⇒ Matériaux similaires au groupe 33, Cergy Les Limandes.

2.3. 54, Vauréal - Les Hauts Toupets

- Visite effectuée en présence de Monsieur TASSERIT Gestion (☎ 01.34.43.16.91)
- 298 logements dont 6 pavillons - 6 cages d'escaliers - 15 locaux commerciaux :
  - ⇒ 1 prélèvement n°5.7 : ..... 5 place des Marchands, cage d'escaliers, flocage plafond
  - ⇒ 1 prélèvement n°5.8 : ..... 5 place des Marchands, cage d'escalier, revêtement de sol
  - ⇒ 1 prélèvement n°5.9 : ..... place des Marchands, cours des halles, faux-plafond
- Sur les bâtiments 9, 11, 13, 41 et 43 : présence sur les façades d'appui préfabriqués en fibro-ciment, prélèvement non destructif impossible

2.4. 6313, Cergy - Les Maheux

- Visite effectuée en présence de Madame RIBEIRO Gardienne (☎ 01.30.30.32.89)
- 1 commerce vide au niveau rez-de-chaussée et - 1, "Ex Crédit Lyonnais" - immeuble en copropriété - 76 logements :
  - ⇒ 1 prélèvement n°5.11 : ..... flocage plafond "Ex Crédit Lyonnais", rez-de-chaussée
  - ⇒ 1 prélèvement n°5.12 : ..... faux-plafond "Ex Crédit Lyonnais", rez-de-chaussée
  - ⇒ 1 prélèvement n°5.13 : ..... logement 326, dalles de sol

3. ANALYSE DES PRELEVEMENTS

- Analyse qualitative et identification d'amiante par :

EUROPEAN ENVIRONNEMENT CONSULTANTS (E.E.C.)
Garonor - Bâtiment 14 H - BP 584/9
93621 AULNAY SOUS BOIS
(☎ 01.48.65.17.86. - ☠ 01.48.65.16.66.)

- Dont rapport joint en annexe.

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 50 sur 51

European Environment Consultants E.E.C.

GARONOR - bât. 14 H BP 584/B
93621 Aulnay - sous - Bois

☎ 01 48 65 17 86
Fax 01 48 65 18 68

REÇU 10 NOV. 2007

RAPPORT D'IDENTIFICATION AMIANTE

n°: 20486

Client: C.E.T. **Date:** 04/11/97 **Laborantin:** S. Villain

Dossier: 10/AS 97224

Objet, description:

Echantillonnage par : Client

Référence échantillon		Description	% volumétrique amiante
1.	5.1	Fibre minérale artificielle marron.	Négatif
2.	5.2	Liège.	Négatif
3.	5.3	Revêtement vinyle rouge.	Négatif
4.	5.4	Revêtement vinyle blanc.	Négatif
5.	5.5	Matériau type plâtre.	Négatif
6.	5.6	Fibre minérale artificielle blanche.	Négatif
7.	5.7	Fibre minérale artificielle blanche	Négatif

Remarque: Le pourcentage volumétrique d'amiante noté est une évaluation approximative de la quantité d'amiante dans l'échantillon. Il indique si les fibres d'amiante sont majoritaires ou minoritaires dans l'ensemble de l'échantillon.

Méthode d'analyse: Stéréo microscope
Microscope à polarisation
Technique McCrone

Laborantin: S. Villain Date: 04/11/97

A2SE BUREAU D'ETUDES ET DE COORDINATION

Suite page 61 sur 61

European Environment Consultants E.E.C.

GARONOR - bât. 14 H BP 684/9
93821 Aulnay - sous - Bois

☎ 01 48 65 17 85
Fax 01 48 65 18 68

RAPPORT D'IDENTIFICATION AMIANTE

n°: 20487

Client: C.E.T. Date: 04/11/97 Laborantin: S. Villain

Dossier: 10/AS 97224

Objet, description:

Echantillonnage par : Client

Référence échantillon		Description	% volumétrique amiante
8.	5.8	Revêtement vinyle rouge.	Négatif
9.	5.9	Fibre minérale artificielle marron.	Négatif
10.	5.10	Fibre minérale artificielle kaki.	Négatif
11.	5.11	Fibre minérale artificielle blanche.	Négatif
12.	5.12	Fibre minérale artificielle beige.	Négatif
13.	5.13	Revêtement vinyle jaune.	Négatif

Remarque: Le pourcentage volumétrique d'amiante noté est une évaluation approximative de la quantité d'amiante dans l'échantillon. Il indique si les fibres d'amiante sont majoritaires ou minoritaires dans l'ensemble de l'échantillon.

Méthode d'examen: Stéréo microscope
Microscope à polarisation
Technique McCrone

Laborantin: S. Villain Date: 04/11/97

E.B.A. – SAS G.R.E au capital de 7 500 €
266 avenue Daumesnil – 75012 PARIS
RCS NANTERRE 482002008
Tel. : 01 49 28 99 03 Fax : 01 40 02 09 82

PARTIES COMMUNES
2/3/4/5/6/7 SQUARE DU DIAPASON
95000 CERGY

Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Numéro du DTA :	5552DTA
Norme méthodologique employée :	AFNOR NFX 46-020 de décembre 2008
Date de création :	10/12/2003
Historique des dates de mise à jour :	20/04/2016

Informations : cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique et dans l'arrêté du 21 Décembre 2012, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.
Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.
La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduits à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1. – Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Val-d'Oise**
Adresse : ..... **2/3/4/5/6/7 SQUARE DU DIAPASON**
Commune : ..... **95000 CERGY**
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
PARTIES COMMUNES
Périmètre de repérage : ... **Ensemble des parties communes intérieures (6 cage(s) d'escalier(s)) et extérieures**
Année de construction : ... **< 1997**
Fonction principale du bâtiment : **Habitation (parties communes)**

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom : ..... **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**
Adresse : ..... **2/3/4/5/6/7 SQUARE DU DIAPASON**
95000 CERGY

Détenteur du dossier technique amiante :
Nom et prénom : ..... **SERGIC PONTOISE**
Adresse : ..... **3 RUE THIERS**
95300 PONTOISE

Modalités de consultation :

Lieu : .....

Horaires : .....

Contact, si différent du détenteur du dossier: .....

2. – Rapports de repérage

NUMÉRO DE RÉFÉRENCE du rapport de repérage	DATE DU RAPPORT	NOM DE LA SOCIÉTÉ et de l'opérateur de repérage	OBJET DU REPÉRAGE
5552DTA	10/12/2003	COMPAGNIE NATIONALE D'EXPERTISE ET DE MESURAGE	Rapport de repérage des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante en vue de la constitution du dossier technique « amiante » ou établi à l'occasion d'une vente, selon le décret 96-97 du 7/02/1996 modifié par les décrets 97-855 du 12/09/1997, 2001-840 du 13/09/2011 et 2002-839 du 3/05/2002
12-09-077115	20/04/2016	E.B.A Andry RAMAROVELO	Repérage complémentaire des matériaux du paragraphe « 4. Eléments extérieurs »de la liste B à intégrer au dossier technique « amiante».au titre des articles 4 et 5 du décret 2011-629 du 3 juin 2011 et conformément à l'article R1334- 21 du code de la santé publique

3. – Liste des locaux ayant donnés lieu au repérage

Types de repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Repérage des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante listés en annexe du décret 96-97 modifié	5552DTA	Ensemble des parties communes des bâtiments 6 cages d'escaliers	Néant
Repérage complémentaire des matériaux du paragraphe « 4. Eléments extérieurs »de la liste B	12-09-077115	Bâtiments - Toitures terrasses, Bâtiments - Façades, Annexe - Toiture, Annexe - Façades, Cour	Bâtiments - Terrasses (Privatives)

4. – Identification des matériaux ou produits contenant de l'amiante

4.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux et produits reconnus dans le rapport daté du 10/12/2003

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation et obligations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux et produits recensés dans le rapport daté du 10/12/2003

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

Matériaux et produits recensés dans le rapport daté du 20/04/2016

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

5. – Les évaluations périodiques

5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et obligations*	Mesures d'empoussièrement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

6. – Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

6.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

7. – Schéma(s) de repérage

Croquis réalisé(s) pour l'intervention relative au rapport daté du 20/04/2016

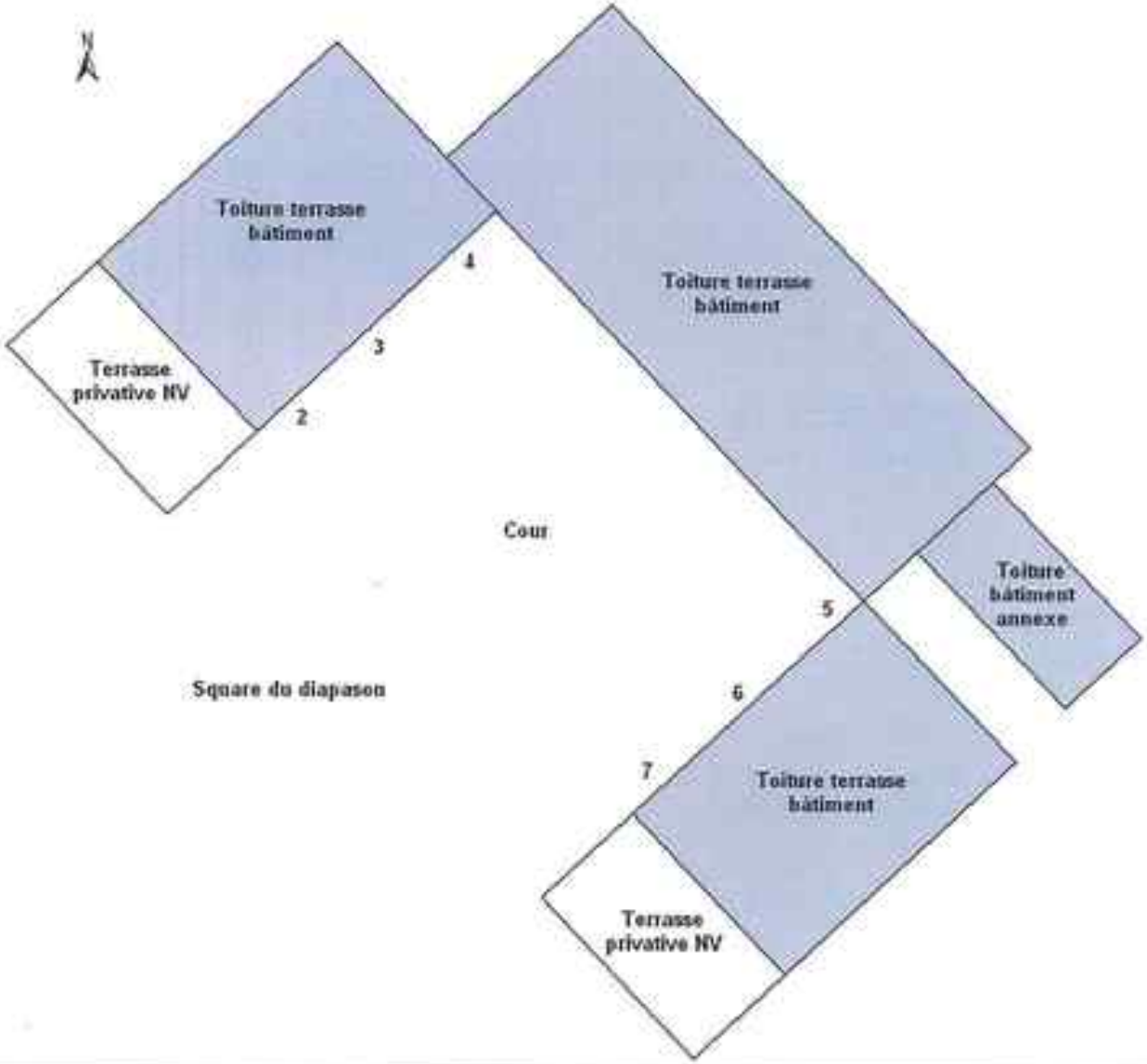


PLANCHE DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE PRÉSENTS DANS LES « ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS » COMMUNS

(liste B §4. « éléments extérieurs » de l'annexe 13-9 du CSP)

Adresse de l'immeuble :
2/3/4/5/6/7 SQUARE DU DIAPASON
95000 CERGY

LÉGENDE

a — MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE : (dans ou après analyse)

ABSENCE DE MATÉRIAUX ET PRODUITS SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE

— LIMITES DES COPROPRIÉTÉS DU SITE

BÂTIS

ESPACES VERTS

NV — ZONE OU LOCAL NON VISITÉ (inaccessible au jour visite du diagnostic)

Opérateur de repérage : Andry RAMAROVELO	Date : 20/04/2016
Dossier n° : 12-09-077115	Planche n° 1/1
Niveau : PLAN DE MASSE	Croquis de repérage sans échelle

8. - RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits «diagnostiqueurs» pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple:
–perçage d'un mur pour accrocher un tableau;
–remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante;
–travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.
L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante: www.amiante.inrs.fr.
De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L.541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a) Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décretno88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b) Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.
A partir du 1erjanvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c) Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.
Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.
Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d) Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès:
-de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement;
-du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux;
-de la mairie;
-ou sur la base de données «déchets» gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante: www.sinoe.org.

e) Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).
Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.
Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

9 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :
Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.
Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.
Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.
Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.
Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.
Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :
I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.
II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.
III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Taxes foncières pour 2025 votées et perçues par la commune de CERGY les collectivités territoriales et divers organismes

AVIS_TF_RG

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP CERGY-PONTOISE
2 AV BERNARD HIRSCH
95093 CERGY PONTOISE CEDEX

VO KIM NGA
LA CALIFORNIE
89 AV DU COTEAU FLEURI
83320 CARQUEIRANNE

Vos références

Numéro fiscal (C) : 16 89 074 754 024
Référence de l'avis : 25 95 4093452 26
Contrat de prélèvement : P3 95 0100628 56
Référence unique de mandat : FR46ZZZ005002P395010062856

Numéro de propriétaire : 127 V01166 L

Département d'imposition : 950 VAL-D'OISE

Commune d'imposition : 127 CERGY

Débiteur(s) légal(aux) :
VO KIM NGA

Le détail est précisé sur votre avis principal.
Numéro de rôle : 221
Date d'établissement : 07/08/2025
Date de mise en recouvrement : 31/08/2025

Identifiant service : 95038

Vos contacts

Par messagerie sécurisée
dans votre espace particulier ou professionnel sur **impots.gouv.fr**

Par téléphone
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel : au 0 809 401 401 *
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question,votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place
horaires de votre centre des finances publiques sur **impots.gouv.fr**, rubrique Contact et prise de RDV

- **pour le paiement de votre impôt :**
SIP CERGY-PONTOISE
2 AV BERNARD HIRSCH
95093 CERGY PONTOISE CEDEX
Tél : 01 30 75 72 00
- **pour le montant de votre impôt :**
SDIF DU VAL D'OISE
CELL FONCIERE DEPARTEMENTALE
2 AVENUE BERNARD HIRSCH
CS 20106
95093 CERGY-PONTOISE CEDEX
Tél : 01 30 75 72 00

* (service gratuit + coût de l'appel)

Le montant à payer est précisé sur votre avis principal de taxes foncières communiqué séparément.

Ce document détaille sur 1 page(s) le calcul des cotisations par adresse.

Rendez-vous sur impots.gouv.fr pour :
consulter la documentation mise à votre disposition,
effectuer vos démarches et consulter votre situation dans votre espace en ligne,
et poser vos questions grâce à votre messagerie sécurisée.

PROPRIÉTÉS BÂTIES - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

N°de facture : 25 95 4093452 26 Feuillet n° : 1 / 1

Commune : CERGY (127), VAL-D'OISE (95)

	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxes ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux	44,15 %	%	2,41 %	0,566 %	8,00 %	0,412 %	
Adresse	5 SQ DU DIAPASON						
Base	3109		3109	3109	3109	3109	
Cotisations	1373		75	18	249	13	1728
Adresse	9001 SQ DU DIAPASON						
Base	120		120	120	120	120	
Cotisations	53		3	0	10	0	66
Adresse	14 CHE DUPUIS VERT						
Base	3207		3207	3207	3207	3207	
Cotisations	1416		77	18	257	13	1781
Adresse	9001 CHE DUPUIS VERT						
Base	167		167	167	167	167	
Cotisations	74		4	0	13	1	92
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							
Adresse							
Base							
Cotisations							

Contrat type de location ou de colocation de logement nu à usage de résidence principale

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Mme KIM VO personne physique ayant pour mandataire **FONCIA VBDS** administrateur de biens, **Société par actions simplifiée**, au capital de **137729.54 €**, dont le siège social est à **95000 Cergy** - **5 Rue des Pays de France**, titulaire de la carte professionnelle n° CPI95012017000023054 délivrée par la CCI de **CCIR PARIS ILE-DE-FRANCE** et ayant une garantie financière délivrée par la **GALIAN** - **89 Rue de la Boétie 75008 Paris**, ladite société représentée aux présentes par **Vanessa TARDIEU FONCIA VEXIN** - **5 Rue des Pays de France 95000 Cergy**.

désigné (s) ci-après « le bailleur »

M. ROMUALD KOULOUKOUI ODJO
Né (e) le : 19 juin 1994 à BENIN

désigné (s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit:

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé:

A. Consistance du logement

5 SQUARE DU DIAPASON
95000 CERGY

Dans un immeuble **collectif en copropriété**, construit le **1er janvier 1980**, d'une surface habitable de **68.19** m², comprenant **3** pièce(s) principale(s), Numéro de lot principal **1032**

Autres parties du logement

Lot 1032: un appartement de type f3 situé au 4ème étage du bat c: entrée, cuisine, séjour, dégagement, salle de bains, wc, placards, dressing et loggia lot 1132: un emplacement de stationnement au 1er sous-sol du bat c production eau chaude et chauffage: réseau de chaleur

Eléments d'équipement du logement:

Modalité de production de chauffage : _____

Mode de répartition : _____

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : _____

Mode de répartition : _____

B. Destination des locaux : usage d'habitation principale

Le locataire s'engage à occuper les locaux loués à titre de résidence principale durant toute la durée initiale de ce bail ainsi que chaque période supplémentaire résultant de son renouvellement ou de sa reconduction tacite, dès sa date d'effet jusqu'au dernier jour. Il reconnait que ce mode d'occupation constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du bailleur, sans laquelle il n'aurait pas contracté.
Le bailleur et son mandataire attirent l'attention du locataire sur le fait :

- Que le bien loué fait l'objet d'un dispositif de défiscalisation donnant droit à un avantage fiscal,
- Que cet avantage fiscal est soumis à plusieurs conditions,
- Que l'une de ces conditions consiste à ce que les locataires du bien l'occupent exclusivement et tout au long du bail à titre de résidence principale,
- Qu'en cas de non-respect de cette condition par le locataire signataire, le bailleur risque de perdre tout ou partie de l'avantage fiscal susmentionné,
- Que dans cette hypothèse, il incombera au locataire d'indemniser le bailleur de l'intégralité du préjudice résultant de cette perte totale ou partielle qui pourrait se chiffrer à plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Le locataire s'engage à justifier sans délai de l'occupation des locaux loués à titre de résidence principale, à première demande du bailleur ou de son Mandataire, par la remise de son dernier avis d'impôt sur le revenu ou avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'appartement à usage privatif du locataire :

parking

D. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : **20 novembre 2023**

B. Durée du contrat : **36 mois**

C. Le cas échéant, Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : **806,27 EUR**

b) Le cas échant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues.
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Non
- montant du loyer de référence : Non concerné,
- montant du loyer de référence majoré : Non concerné,
– complément de loyer : 0,00 EUR

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :
- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : **2 359,84 EUR**
- date de versement : __/__/__
- date de la dernière révision du loyer : **27 octobre 2022**

2. Modalités de révision :

Le loyer sera révisé tous les ans le 20 novembre en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. L'indice de base retenu est celui du 3ème trimestre 2023 d'une valeur 141,03.

L'indexation prendra effet à compter de la demande adressée par le bailleur.

B. Charges récuperables

1. Modalité de règlement des charges récupérables: provisions sur charges avec régularisation annuelle

2. Montant des provisions sur charges 135,00 EUR.

C. Le cas échéant, Contribution pour le partage des économies de charges: Art. 23-1 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : non concerné .
2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : non concerné.

D. Le cas échéant,En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : **non concerné**
2. Montant récupérable par douzième : **non concerné**.

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : **Mensuel**
- paiement: **d'avance**
- date ou période de paiement: le premier jour ouvrable du terme et pour la première fois à l'instant même pour la période à courir jusqu'à la fin.
- le cas échéant, Lieu de paiement : entre les mains du bailleur ou de son mandataire
- le cas échéant, montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Location : **806,27 EUR** Charges : **135,00 EUR**

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : NC.
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

G. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : entre 1050 € et 1460 €.
Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : 2023

V. TRAVAUX

Le cas échéant, Montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité effectués depuis la fin du dernier contrat de location : 0,00 EUR

Nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location : non concerné

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : **806,27 EUR**

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ces derniers seront tenus solidairement à l'accomplissement de l'ensemble des obligations résultant du présent bail, ce qu'ils acceptent.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le locataire au titre du loyer ou des charges récupérables et six semaines après un commandement de payer délivré par huissier et resté sans effet, ou de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice *passée en force de chose jugée, la présente location est résiliée de plein droit et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.*

De même, en cas de défaut d'assurance du locataire contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet et si le locataire ne justifie pas dans ce délai qu'il est effectivement assuré, par la production d'une attestation d'assurance, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

IX. HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3: «La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.»

Plafonds applicables:

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail: 10,00 EUR/m2 de surface habitable;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3,00 EUR/m2 de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires TTC à la charge du bailleur :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : **681,90 EUR**
- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée: **204,58 EUR**
- autres prestations: **774,02 EUR**
- rétrocession: **715,02 EUR**

2. Honoraires TTC à la charge du locataire :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail: **681,90 EUR**
- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée: **204,58 EUR**
- rétrocession: **0,00 EUR**

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Le locataire devra faire assurer son mobilier contre l'incendie, toutes explosions ou tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou autres causes, s'assurer également contre les risques locatifs et les recours des voisins, pour les dégâts des eaux et les détériorations immobilières, le tout d'une façon suffisante, auprès d'une compagnie notoirement solvable.
Le locataire pourra être tenu responsable des bris de glace qu'il aurait occasionnés et pourra utilement se garantir contre ce risque.
Le locataire devra justifier au jour de son entrée dans les lieux de la souscription d'une police d'assurance garantissant les risques ci-dessus et du paiement de la prime afférente à l'année en cours en en remettant les photocopies. Le locataire s'engage à maintenir son contrat d'assurance pendant la durée de la location, à en payer les primes et à en justifier chaque année au bailleur ou à son mandataire.

2. Le locataire s'interdit d'user de poêles à combustion lente ainsi que d'utiliser des appareils à gaz en bouteille de type butane ou propane, tant pour le chauffage que pour la cuisine.

3. Le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'appartement et de toutes les installations, une fois par an sous réserve d'en aviser préalablement le locataire.

Il pourra également, en vue de la vente ou de la relocation de l'appartement loué(e), faire visiter les biens loués par toute personne mandatée par lui, chaque jour ouvrable durant deux heures. Cette obligation s'imposera en particulier au locataire qui aura reçu congé, même s'il conteste la validité de ce congé. Les moments de visite seront déterminés à la convenance des deux parties.

4. Le vide-ordures s'il en existe un ne pourra être utilisé que pour l'usage auquel il est destiné. En particulier il ne pourra en aucun cas être utilisé pour l'élimination de matières pondéreuses ou dangereuses (telles que bouteilles vides ou pleines, boites à conserves etc...) ou de matières foisonnantes ou compactées (telles que papiers et gros paquets, emballages, etc...). Les frais de dégorgement causés par un usage abusif seront supportés par les utilisateurs responsables.

5. Le locataire pourra détenir un animal familier à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'appartement ni aucun trouble de jouissance aux voisins.
La détention de tout animal n'entrant pas dans la catégorie des animaux familiers habituellement considérés comme des animaux de compagnie est interdite, et en particulier celle d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du Code rural et de la pêche maritime.

6. Le locataire qui souhaite installer une antenne extérieure ou une parabole ou qui désire se raccorder au réseau interne à l'appartement devra en avertir préalablement le bailleur, afin que celui-ci puisse, le cas échéant, formuler l'offre de raccordement à une antenne collective prévue par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et le décret n°67-1171 du 22 décembre 1967 et éventuellement s'y opposer, en invoquant un motif légitime et sérieux, comme le prévoit cette même loi.

Le locataire qui désire procéder à des travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibres optiques, à l'installation à l'entretien ou au remplacement de lignes de communication électronique à très haut débit en fibres optiques devra également en informer le bailleur par tous moyens permettant de donner une date certaine à la réception, en respectant les formalités prévues par l'article 1er du décret n°2009-53 du 15 janvier 2009.

7. Le preneur donne expressément son accord pour que l'avis d'échéance et la quittance de loyer lui soient transmis sous forme dématérialisée. Dès lors, ces documents seront disponibles dans son espace personnalisé MY**FONCIA**, gratuit et accessible 7j/7, 24 heures/24.

8. CLAUSES BAIL . 8a. Il est ici précisé et rappelé que les grilles de ventilations ne doivent jamais être obstruées ; elles sont nécessaires à la conservation d'un logement sain et à un air renouvelé. 8b. La taxe d'ordures ménagères est à la charge du preneur et sera facturée une fois par an, à réception de la taxe foncière par le propriétaire. 8c. Le preneur confirme avoir visité le bien et accepte de le prendre en l'état. 8d. Il est rappelé qu'il est interdit de percer les ouvrants (portes, fenêtres, caissons de volets, etc.) ainsi que les faïences. 8e. Les parquets s'entretiennent avec des produits adaptés à ce type de revêtement et non à grandes eaux, par exemple. 8f. IL est ici rappelé que lorsque les volets sont en position ouverte ils doivent être accrochés, à l'accroche prévue à cet effet. 8g. Il est ici rappelé que le preneur à l'obligation de donner accès au divers corps de métier pour d'éventuels travaux. 8h. Les éléments électroménagers, ne font pas partie de la location, ils sont laissés à disposition du locataire, s'ils tombent en pannent au cours de la location, le propriétaire n'est pas tenu de les remplacer. 8i. Pour les locations dotées d'un jardin, il est rappelé que le preneur à l'obligation d'entretenir les espaces verts et de tailler les haies qui ne doivent pas dépasser, 1,80M 8j. Si le logement est équipé d'une chaudière individuelle, le preneur est dans l'obligation de souscrire à un contrat d'entretien annuel et d'en fournir le justificatif au bailleur. 8k. Il est rappelé ici qu'il est strictement interdit d'entreposer des encombrants ou tout autre objet sur l'emplacement de stationnement

9. CLAUSES BAIL SUITE. Il est expréssement précisé qu'en accord entre les parties, les points suivants: - une visite annuelle obligatoire sera effectuée afin de contrôler l'état du logement. - les états des lieux d'entrée et de sortie seront dressés par ministère d'huissier et de constatimmo , expert habilité. - Toutes dégradations constatées feront l'objet d'une facturation irrévocable.

XI. CLAUSE RELATIVE À L'INFORMATION CONCERNANT LES SINISTRES RÉSULTANT DE CATASTROPHES TECHNOLOGIQUES OU NATURELLES

l'appartement loué(e) étant situé(e) dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans un zone de sismicité le bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L125-5 IV du code de l'environnement que l'appartement loué(e) ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

XII. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble dont le locataire reconnait qu'il lui a été communiqué.

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.;
- le cas échéant, un état des risques et pollutions, aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux lors de la remise des clés

E. Grille de vétusté applicable en cas de dégradations

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

XIII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile : le bailleur chez son mandataire, le locataire dans les lieux loués.

XIV. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel recueillies par le cabinet FONCIA VBDS, Société par actions simplifiée, filiale de FONCIA, font l'objet d'un traitement automatisé pour les besoins de la gestion des biens immobiliers et des clients, et la réalisation d'opérations relatives à la prospection.

De plus, Foncia peut être amené à transmettre vos données à des prestataires de services tiers dans le cadre de de l'administration de certains services et de fonctionnalités. Ces derniers procéderont au traitement de données personnelles pour le compte de Foncia le cas échéant.

Nous partageons vos données avec l'ensemble des filiales de Emeria Europe (anciennement FONCIA Groupe), afin de vous proposer des offres de services analogues à ceux que vous avez souscrits sur la base de notre intérêt légitime. De plus, en fonction de vos souhaits exprimés dans l'encadré ci-dessous, des partenaires de Emeria Europe peuvent vous faire parvenir des offres de services.

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du Code civil et à l'article L. 561-12 du Code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par la société FONCIA VBDS, Société par actions simplifiée doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, vous disposez notamment d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, de limitation et de suppression des informations vous concernant - à formuler auprès du cabinet FONCIA VBDS, Société par actions simplifiée en contactant directement le Délégué à la protection des données (DPO) à l'adresse mail suivante : dpo@foncia.com.

Vous disposez également du droit de faire une réclamation auprès de la CNIL, sur son site internet ou par voie postale CNIL - 3 Place de Fontenoy TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 07.

J'autorise Emeria Europe (anciennement Foncia Groupe) à transférer mes données à ses partenaires afin qu'ils me fassent parvenir des informations sur leurs produits et services

Notice d'information annexée au contrat type de location

Préambule.

1. ÉTABLISSEMENT DU BAIL.

1.1. Forme et contenu du contrat.

1.2. Durée du contrat.

1.3. Conditions financières de la location.

1.3.1. Loyer.

1.3.1.1. Fixation du loyer initial.

1.3.1.2. Évolution du loyer en cours de contrat.

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.

1.3.1.2.2. Évolution du loyer consécutive à des travaux.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.

1.3.2. Charges locatives.

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.

1.3.4. Modalités de paiement.

1.4. Garanties.

1.4.5. Dépôt de garantie.

1.4.6. Garantie autonome.

1.4.7. Cautionnement.

1.5. État des lieux.

2. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES.

2.1. Obligations générales du bailleur.

2.2. Obligations générales du locataire.

2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles.

3. FIN DE CONTRAT ET SORTIE DU LOGEMENT.

3.1. Congés.

3.1.1. Congé délivré par le locataire.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur.

3.2. Sortie du logement.

3.2.1. État des lieux de sortie.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. DÉPART DU CONJOINT VICTIME DE VIOLENCES.

5. RÈGLEMENT DES LITIGES LOCATIFS.

5.1. Règles de prescriptions.

5.2. Règlement amiable et conciliation.

5.3. Action en justice.

5.3.1. Généralités.

5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.

5.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.

5.3.2.2. Résiliation judicaire.

5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.

5.4. Prévention des expulsions.

5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative.

5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement.

5.4.1.2. La commission de surendettement.

5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO).

5.6. Procédure d'expulsion.

6. CONTACTS UTILES.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989). La liste de ce mobilier est fixée par décret (1).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1 [2]).

1. ÉTABLISSEMENT DU BAIL

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret (3).

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire …). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable (4) et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique incluant le DPE (diagnostic de performance énergétique) (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. **Fixation du loyer initial (article 17)**

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat.

Toutefois, depuis le 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (logements généralement qualifiés de passoires thermiques ou passoires énergétiques), aucune augmentation de loyer ne peut être effectuée à la nouvelle location.

En outre, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces zones de tension du marché locatif est fixée par décret (5).

a) Logements situés dans des zones de tension du marché locatif (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret (6) fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué.

Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif. Il en est de même pour les logements qui sortent d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), pour lesquels la fixation du loyer est libre sauf pour les "passoires énergétiques" (art. 18-1).

b) Logements situés dans certaines zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers agréé (article17 et article 140 de la loi dite ELAN) :

Un mécanisme complémentaire a été introduit à titre expérimental, par l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Il prévoit que, dans les zones tendues et dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse sur lequel s'applique le dispositif, lorsqu'il existe un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ; un niveau de loyer médian élevé ; un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ; des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable, lequel varie notamment selon le nombre de pièces du logement, la période de construction de l'immeuble et le caractère meublé ou non de la location.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques de localisation ou de confort, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois, à partir de la signature du bail, pour contester ce complément de loyer en saisissant au préalable et obligatoirement la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge. Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

Des sites internet sont généralement mis à disposition des locataires et bailleurs par l'Etat ou les collectivités afin de leur permettre de connaître les loyers de références applicables au logement.

La liste des communes concernées par ce dispositif expérimental est disponible ici : https://www.ecologie.gouv.fr/encadrement-des-loyers.

1.3.1.2. **Évolution du loyer en cours de contrat**

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1)

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à réviser le loyer.

Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible, le bailleur étant alors présumé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Évolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1)

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à procéder à une majoration du loyer.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doivent fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. **Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)**

Hors zones de tension du marché locatif, le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Toutefois, depuis le 24 août 2022, aucune réévaluation de loyer ne peut être appliquée dans les logements de la classe F ou de la classe G (passoires thermiques ou énergétiques).

A l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice (anciennement appelé huissier de justice) ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 I) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Il s'agit d'un cas de saisine préalable obligatoire de la commission avant saisine du juge. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge du tribunal judiciaire qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge du tribunal judiciaire n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier (ou une SCI familiale), ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale (hors SCI familiale). Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Pour les logements meublés, la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones de tension du marché locatif, un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail (art. 18). Le loyer ne peut être réévalué que si le loyer est manifestement sous-évalué et dans les limites fixées par ce décret (7) ;

En outre, le dispositif expérimental de l'article 140 de la loi ELAN prévoit que dans les zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement ;

- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

Pour le règlement des litiges liés à ces deux situations, comme pour les litiges relatifs à la réévaluation des loyers au renouvellement du bail en zones de tension du marché locatif, la saisine de la commission départementale de conciliation constitue également un préalable à la saisine du juge.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (8) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur …) ;

-le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;

-une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire, dans des conditions normales, l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). Depuis le 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant fixe et non révisable ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes. Elle ne peut être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé et que le logement ait un niveau de performance compris entre la classe A et la classe E du diagnostic de performance énergétique.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer, hors charges (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Aucun dépôt de garantie ne peut être versé lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

Le terme caution désigne la personne qui, dans un document écrit appelé Acte de cautionnement, s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement …).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

Lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'acte de cautionnement doit être écrit et signé par la caution. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'acte de cautionnement doit obligatoirement comporter certaines informations : il doit faire apparaître le montant du loyer, les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, et comporter la mention suivante : "Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation ".

En outre, la caution doit apposer elle-même la mention prévue par l'article 2297 du code civil selon laquelle elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi selon les modalités définies par décret (9). Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit sur support papier ou sous forme électronique contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire, au moment de la signature. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un commissaire de justice pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais de commissaire de justice sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés tous les deux ans par arrêté (10).

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

2. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Un décret (11) détermine le critère de performance énergétique à respecter et les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

A partir du 1er janvier 2023, et jusqu'au 1er janvier 2025, en France métropolitaine, ce critère de performance énergétique minimale est défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an. Le logement doit avoir une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (12).

A compter du 1er janvier 2025, le logement doit répondre à un niveau de performance minimal compris, au sens de l'art. L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F du diagnostic de performance énergétique ;

2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris :

a) A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;

b) A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

Le logement mis en location qui ne répond pas aux critères précités aux échéances fixées est considéré comme non décent.

Ces échéances sont résumées dans le tableau suivant (France métropolitaine uniquement) :

Echéance	1er janvier 2023	1er janvier 2025	1er janvier 2028	1er janvier 2034
Critère ou niveau de performance énergétique minimal	Consommation en énergie finale < 450 kWhEF/ m2/ an	Classe DPE F	Classe DPE E	Classe DPE D
Textes de référence	Article 17, loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2023) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021	Article 160, loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2025)		
Application	Application aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats.			

Le logement doit également assurer le clos et le couvert, disposer d'un gros œuvre en bon état d'entretien et de solidité, protéger le locataire contre l'humidité et les infiltrations d'eau et d'air parasites, permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés au regard des conditions d'occupation du logement et du fonctionnement des équipements, disposer de dispositifs de retenue dans un état conforme à leur usage, comporter des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentant pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires, disposer de réseaux, de branchements et d'équipements électriques et de gaz en bon état, être muni d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire conforme aux règles et normes de sécurité et être en bon état d'usage et de fonctionnement, disposer d'une aération et d'un éclairage suffisant.

Il doit disposer d'éléments d'équipements et de confort minimaux.

Il doit également disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Des adaptations particulières de ces critères ont été définies pour certains départements et régions d'outre-mer.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. Cette saisine est facultative. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Toutefois, à compter du 1er janvier 2023, le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie finale lorsque le logement est en copropriété et que le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal. Au 1er janvier 2025, il ne peut également ordonner de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal lorsque le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretenir le logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire …), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage (art. 6-1).

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;

- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble (s'il existe), lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement); copropriété, le bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant notamment la destination de l'immeuble comme la jouissance et l'usage des parties privatives et communes. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;

- le locataire doit respecter la destination prévue par le contrat de location (à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation). Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ou professionnelle ;

- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures …). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation ou exiger la remise en état des lieux. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge. Toutefois, le locataire peut réaliser à ses frais des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, ou des travaux de rénovation énergétique, sans autorisation expresse du bailleur. Dans ces deux hypothèses, le locataire en fait la demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur, et sans réponse dans un délai de deux mois, le silence du bailleur vaut accord. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état (la liste des travaux concernés est fixée par décrets [13]) ;

- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours). A noter qu'en copropriété, les travaux nécessitant l'accès aux parties privatives doivent être notifiés au bailleur (et non au locataire) par le syndic de l'immeuble au moins huit jours avant leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer doit être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (14) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Dans ce cas, les réparations incombent au bailleur ;

- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime. Si le locataire n'arrive pas à trouver une assurance habitation, il peut se rapprocher du Bureau central de tarification afin de désigner un assureur le garantissant au titre de sa responsabilité civile (Bureau central de tarification, 1, rue Jules-Lefebvre, 75009 Paris, 01-53-21-50-40, bct@agira.asso.fr).Pour une information juridique sur les punaises de lit, tant le bailleur

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles

Au titre de ses obligations en matière de décence du logement, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (art. 6). A ce titre, le bailleur est tenu de maintenir le logement en état de décence tout au long du bail.

Afin d'éviter l'infestation de son logement par des punaises de lit, le locataire est cependant invité à suivre les recommandations et mesures préventives consultables sur le site internet stop-punaises. gouv. fr.

En cas d'infestation du logement en cours de bail, une action rapide est nécessaire. Dans ce cas, le locataire est invité à adopter les gestes simples recommandés pour traiter et endiguer l'infestation et à contacter immédiatement le bailleur afin de lui demander de procéder au traitement des lieux ou s'entendre avec lui pour sa prise en charge financière.

En cas de désaccord ou de silence du bailleur, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation en application des dispositions de l'art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Le locataire doit permettre l'accès aux lieux loués pour les travaux nécessaires à la désinsectisation par la société mandatée pour intervenir. Il doit également suivre les recommandations données pour traiter la situation et maintenir le logement exempt d'infestation.

Pour une information juridique sur les punaises de lit, tant le bailleur que le locataire peuvent contacter notamment le numéro de téléphone 0806 706 806, qui leur permettra d'échanger avec un conseiller d'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

3. FIN DE CONTRAT ET SORTIE DU LOGEMENT

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des zones de tension du marché locatif ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social, violences familiales lorsque le locataire est bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou lorsque son conjoint, partenaire ou concubin fait l'objet de poursuites ou d'une condamnation. Le locataire doit alors préciser dans tous les cas le motif permettant de bénéficier de la réduction du délai de préavis et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (conjoint, partenaire de pacs, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire). Dans ce cas, il doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Dans le cas d'un logement non meublé (art. 15 ii), le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage du commissaire de justice. La notification contient le motif du congé et les mentions obligatoires en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucun frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

En cas de litige relatif au dépôt de garantie, la commission départementale de conciliation pourra être saisie.

4. DÉPART DU CONJOINT VICTIME DE VIOLENCES (ART. 8-2)

Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux.

5. RÈGLEMENT DES LITIGES LOCATIFS

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec de résolution amiable du litige, le tribunal compétent peut être saisi pour le trancher.

5.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision. En effet, à défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, celui-ci est réputé avoir renoncé à la clause de révision.

5.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer, action en diminution ou en réévaluation de loyer au renouvellement du bail) et pour ceux relatifs aux loyers déterminés en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers dans les zones tendues.

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des charges locatives, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

5.3. Action en justice

5.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

5.3.2.1. **Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit**

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail qui pourra ensuite déboucher sur l'expulsion du locataire. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'un commissaire de justice, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL) (cf. § 5.4.1.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par le commissaire de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 5.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant ou à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

L'objectif du commandement de payer est de permettre au locataire en situation d'impayé de loyer de rembourser sa dette locative dans l'intervalle de deux mois qu'il lui est accordé, afin d'éviter la résiliation de son bail et l'engagement d'une procédure judiciaire d'expulsion par son bailleur. Pour apurer sa dette locative, le locataire peut saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département et/ ou la commission de surendettement de son lieu de résidence. L'obtention d'une décision de prise en charge de la dette locative par l'un de ces dispositifs ou le remboursement effectif de la dette par tout autre moyen avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer permet au locataire de conserver son bail et de se maintenir dans le logement. En revanche, si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

5.3.2.2. **Résiliation judiciaire**

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail et procéder ensuite à l'expulsion du locataire. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

5.3.2.3. **Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge**

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge lorsque le bailleur souhaite procéder à l'expulsion de son locataire. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un commissaire de justice, par lequel le demandeur (le bailleur) prévient la partie adverse (le locataire) qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui afin de procéder à son expulsion.

Le bailleur personne morale, autre que les sociétés immobilières familiales, ne peut assigner à cette fin son locataire qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) (cf. § 5.4.2). Cette saisine est considérée comme réalisée lorsque le bailleur a effectué préalablement un signalement à la CAF/ CMSA afin d'assurer le maintien des aides au logement de son locataire.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par le commissaire de justice au préfet de département deux mois avant l'audience judiciaire. Ce délai de deux mois est prévu afin de permettre la réalisation par le locataire de démarches visant à prévenir son expulsion.

Il permet notamment la réalisation du diagnostic social et financier de la situation du locataire par un intervenant social ou juridique dans le cadre d'un entretien dédié, auquel il est important que le locataire participe. Ce diagnostic social et financier est transmis au juge avant l'audience afin qu'il puisse disposer des éléments nécessaires à la prise de sa décision : compréhension des éléments à l'origine de la dette locative, démarches réalisées par le locataire pour apurer sa dette, pour accéder à d'éventuelles prestations sociales ou rechercher un nouveau logement.

Le délai de deux mois avant l'audience permet également au locataire de solliciter l'assistance d'un avocat et, au besoin, si ses revenus ne le lui permettent pas, le bureau de l'aide juridictionnelle compétent pour son domicile afin de pouvoir bénéficier d'une prise en charge partielle ou totale des frais d'avocat par l'Etat.

A l'issue du délibéré qui suit l'audience, le juge peut :

- accorder au locataire des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans, pour régler sa dette locative, s'il est en mesure de reprendre le paiement du loyer au jour de l'audience et qu'il dispose d'une capacité de remboursement. En plus d'une reprise effective du paiement du loyer, le dépôt d'une demande de logement social ainsi que la saisine préalable d'un dispositif d'apurement de la dette locative (FSL, surendettement) pourra être pris en compte par le juge pour décider de l'octroi de ces délais de paiement. Si le locataire s'acquitte chaque mois sans défaut du remboursement de sa dette dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, en plus du paiement régulier de son loyer, le bail n'est pas résilié et l'expulsion n'est pas réalisée. Tout retard ou défaut de paiement de l'intégralité du loyer et de la dette entraîne à l'inverse la résiliation du bail et la reprise immédiate de la procédure d'expulsion ;

- ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (article L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution). La décision de justice est signifiée au locataire après le délibéré, par un commissaire de justice.

5.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative

5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers …).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;

- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement.

L'aide au maintien permet de prendre en charge la dette locative des locataires dont la situation financière s'est rétablie ou est sur le point de se rétablir. Elle vise à maintenir le locataire dans son logement. En plus des conditions d'attribution propres au département, cette aide ne peut être mobilisée que si le locataire a repris le paiement de son loyer et dispose des ressources nécessaires pour garantir le paiement sur la durée. Cette aide au maintien peut légalement être sollicitée dès le premier mois de la reprise du paiement du loyer, voire dès que la perspective de reprise est certaine à court terme (par exemple, en cas de signature d'un contrat de travail ou de prise de poste dans un nouvel emploi ou dans l'attente du versement certain du premier salaire à court terme).

L'aide "apurement-relogement" permet de prendre en charge la dette des locataires dont la situation financière ne s'est pas rétablie. Elle vise à assurer leur relogement lorsqu'ils ne peuvent plus se maintenir dans leur logement actuel. Cette aide doit être mobilisée afin de faciliter l'attribution d'un nouveau logement au locataire menacé d'expulsion, dans le parc social ou privé ;

- des impayés de factures d'eau et d'énergie. Cette aide permet la prise en charge des impayés de charges, d'eau, d'électricité, de gaz qui peuvent constituer tout ou partie de la dette locative du locataire assigné en justice.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services sociaux de son conseil départemental.

5.4.1.2. **La commission de surendettement**

La commission de surendettement peut proposer plusieurs modalités efficaces de prise en charge de la dette locative : plan d'apurement, effacement (plan de rétablissement personnel), effacement partiel, moratoire (suspension de l'exigibilité des créances).

La seule recevabilité du dossier de surendettement constitue une prise en charge de la dette locative répondant à l'injonction du commandement de payer.

Rappels :

- la dette locative est traitée en priorité par rapport aux autres dettes dans le cadre du surendettement. Cela signifie que toute capacité de remboursement disponible est affectée en priorité au remboursement de cette dette et, à l'inverse, qu'elle est effacée en dernier par rapport aux autres créances ;

- une fois le dossier de surendettement déposé, la commission de surendettement dispose de trois mois pour se prononcer sur la recevabilité de la demande.

5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée de l'existence d'un impayé de loyer dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 5.3.2.1) puis de son évolution au stade de l'assignation, du commandement de quitter les lieux et enfin de la réquisition du concours de la force publique par le bailleur. En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO)

Le risque d'expulsion que représente tout impayé locatif, quelles que soient les démarches engagées pour y remédier, ou toute assignation en justice en vue de la résiliation du bail doit être anticipé par le locataire qui doit engager le plus tôt possible des démarches de relogement dans le parc privé mais aussi dans le parc social. A cette fin, le locataire peut déposer une demande de logement social en ligne ou auprès des services sociaux de son lieu de domicile dès que sa capacité de maintien dans son logement est compromise, notamment en raison d'une inadaptation de son loyer avec ses ressources.

Le dépôt d'une demande de logement social avant l'audience judiciaire ouvre entre autre la possibilité pour le locataire de déposer ultérieurement, uniquement après réception de la décision judiciaire et dans le cas où le juge prononce l'expulsion du locataire, un recours amiable dans le cadre du DALO afin d'être reconnu prioritaire au titre de celui-ci.

En effet, si le locataire dispose d'une demande de logement social valide et que le juge ordonne son expulsion, il peut déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation de son département afin d'être reconnu prioritaire et à reloger d'urgence par l'État dans le cadre du DALO. La décision de justice prononçant l'expulsion doit impérativement être jointe au recours amiable afin de démontrer l'existence d'une menace effective d'expulsion.

5.6. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un commissaire de justice. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice d'expulsion, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un commissaire de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

A l'issue du commandement de quitter les lieux, si le locataire n'a pas quitté son logement, le commissaire de justice qui le

constate dresse un procès-verbal et sollicite les services du préfet afin de procéder à l'exécution de la décision de justice avec le concours de la force publique. L'État est en effet tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours. Le préfet dispose de deux mois pour rendre sa décision. Au cours de ce délai, le locataire est susceptible d'être convoqué au commissariat de police ou à la gendarmerie de son lieu de résidence afin de transmettre toutes les informations susceptibles d'éclairer la prise de décision du préfet.

En cas de refus du préfet d'octroyer le concours de la force publique, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ;
- ou d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

6. CONTACTS UTILES

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (http://www.anil.org/votre-adil/).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
- l'Union pour le développement du logement intermédiaire (UDLI) ;
- la Fédération des entreprises immobilières (FEI) ;
- l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
- la Confédération nationale du logement (CNL) ;
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;

-la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;

- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ ou administratif. Le site http://www.annuaires.justice.gouv.fr vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

-ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires/ ministère de la transition énergétique : https://www.ecologie.gouv.fr/rapports-entre-proprietaires-et-locataire ;

Pour constituer un dossier de location : le service "DossierFacile" , le dossier de location numérique de l'Etat, propose aux candidats locataires du parc privé une aide pour la constitution d'un dossier de location conforme et sécurisé, et offre aux

propriétaires la possibilité de faire vérifier les dossiers de leurs candidats locataires (https://www.dossierfacile.fr/).

-site officiel de l'administration française : http://www.service-public.fr/ ;

-numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : service gratuit, coût de l'appel selon opérateur).

(1) Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

(2) Sauf indication contraire, les articles entre parenthèses mentionnés dans la présente notice renvoient à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

(3) Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

(4) Définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation.

(5) Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

(6) Modification annuelle du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

(7) Articles 5 et 7 du décret du 27 juillet 2017 susvisé.

(8) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

(9) Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.

(10) Articles A444-10 à A444-52 du code de commerce.

(11) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité b et au renouvellement urbain, modifié par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

(12) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

(13) Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire et décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.

(14) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

FONCIA

Grille de vétusté

	DURÉE(1) DE VIE (EN ANNÉES)	DEDUCTIBLE(2) (EN ANNÉES)	ABATTEMENT(3) /AN APRÈS DEDUCTIBLE	QUOTE-PART(4) RÉSIDUELLE AU-DELÀ DE LA DURÉE DE VIE
Sols et murs				
Peintures-papier peint	7	1	15%	10%
Moquette aiguillete	7	1	15%	10%
Dalles et revêtements plastiques pieces humides	10	2	10%	20%
Dalles et revêtements plastiques autres pieces	15	5	8%	20%
Parquet - Carrelage - Faïence	20	4	5%	20%
Plinthe et barre de sol	8	2	15%	10%
Menuiserie et serrurerie				
Stores intérieurs	5	1	21%	16%
Volets	10	1	9%	19%
Menuiseries exterieures en PVC dont vitrerie	15	3	7%	16%
Menuiseries exterieures autres dont vitrerie	20	4	5%	20%
Porte placard	15	1	6%	16%
Porte intérieure	20	10	8%	20%
Serrure - quincaillerie	8	1	12%	16%
Meubles sous évier - Sous lavabo - Tabliers de baignoires et autres	10	2	11%	12%
Sanitaire et chauffage				
Robinetterie et accessoire (y compris mécanisme de chasse et robinet de radiateur)	10	2	11%	12%
Appareils sanitaires en inox	16	4	7%	16%
Appareils sanitaires autres (faïence notamment)	20	4	5%	20%
Plomberie canalisation, Vidange...	15	4	8%	12%
Appareils électriques de chauffage et / ou production d'ECS	10	2	11%	12%
Appareils autres de chauffage et / ou production d'ECS	15	3	7%	16%
Electricité				
Réseau électrique (y compris tableau)	20	4	5%	20%
Appareils ménagers : cuisinière, réfrigérateur	8	2	15%	10%
Appareillage : Prises, interphone...	10	4	15%	10%

En cas de détérioration d'un équipement durant la période de franchise(2), le PRENEUR supporte intégralement le coût de son remplacement. Passée cette période, la valeur de remplacement est minorée chaque année (franchise déduite) d'un coefficient d'abattement(3). Lorsqu'un équipement a dépassé sa durée de vie (1), et si le PRENEUR en a fait une utilisation anormale, une quote-part résiduelle(4) de la dépense restera à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR

(ROMUALD - KOULOUKOUI ODJO)

Le BAILLEUR

Signature électronique de
FONCIA VBDS

FONCIA

oodrive sign

En face à face, à distance ou en ligne, créez le parcours idéal pour votre client. Oodrive Sign met la signature électronique au cœur de votre activité.
Offrez à votre application métier le meilleur de la signature électronique.

www.oodrive-sign.com

eIDAS

ETSI

Copropriété

sergic

Carnet d'entretien de votre Copropriété

RESIDENCE DU DIAPASON

A / Identification

- N° d'identification de la copropriété : **471240**
- Nom de l'immeuble : **RESIDENCE DU DIAPASON**
- Adresse : **2 SQUARE DU DIAPASON**
- Code Postal : **95000**
- Ville : **CERGY**
- N° d'immatriculation sur le registre national des copropriétés : **AB3463957**

B / Syndic

- Identité : **Sergic**
- Adresse : **SERGIC PONTOISE**
  3 RUE THIERS
  95300
  PONTOISE
- Le syndic : **MR Manuel POLO**
  ☎ 0130325150
  ✉ mpolo@sergic.com
- L'Assistant : **MME Gloria IGIRANEZA**
  ☎ 0130329355
  ✉ gigiraneza@sergic.com
- Le comptable : **MME Mouina PLANTIN**
  ☎ 0130329745
  ✉ mplantin@sergic.com
- Garantie financière :
  ★ **Organisme :** STE CEGC CONSEIL
  ★ **Montant garanti :** 110000000.00
- Assurance Professionnelle : ★ **Assurance professionnelle** STE GENERALI
- N° Carte Professionnelle : **CPI59062016000012977**

C / Structure de la copropriété

- Nombre de lots principaux : **82**
- Nombre de lots annexes : **parking :** **87**
  : **1**
- Nombre de bâtiments : **1**

Le diapason : 2/7 square du diapason

- Existe-t-il un Syndic Secondaire ? **Non**
- Conseil Syndical : **5 membres**

MR BOULANGER MICHEL
MME EBREUIL ESTELLE
MR REZAI AFSHINE PRESIDENT(E)
MR TEMBEL MEHMET
MR MANICK

- Concierge/gardien :

Nom : **MONSIEUR REZAI**

D / Assurance

▶ Assurance multirisque :

Nom du Courtier :	**CCGA**
Nom de l'Assureur :	**CCGA**
N° de la Police :	**1H0251321**
Date d'effet :	**01/01/2023**
Date d'Echéance :	**31/12/2023**

▶ Assurance dommage et ouvrage :

Nom du Courtier :	**COVEA RISKS - MMA -**
N° de la Police :	**4 176 000**
Date d'effet :	**22/07/2004**

E / Contrats

ADOUCISSEUR EAU

N° de contrat :	**20081**
Nom :	**D.F.M SPADE**
Adresse :	**13 ALLEE LOUIS BREGUET**
Code Postal :	**93421**
Ville :	**VILLEPINTE CEDEX**
Date Echeance :	**01/02/2024**

ARCHIVAGE

N° de contrat :	**PRO ARCHIVES**
Nom :	**PRO ARCHIVES SERGIC**
Adresse :	**6 RUE KONRAD ADENAUER**
Code Postal :	**59447**
Ville :	**WASQUEHAL CEDEX**
Date Echeance :	**03/03/2024**

ASCENSEURS

N° de contrat :	**0130905600**
Nom :	**SCHINDLER**
Adresse :	**BP 64 1 RUE DEWOITINE**
Code Postal :	**78140**
Ville :	**VELIZY VILLACOUBLAY**
Date Echeance :	**31/01/2030**

ASCENSEURS

N° de contrat :	**0136132142**
Nom :	**SCHINDLER**
Adresse :	**BP 64 1 RUE DEWOITINE**
Code Postal :	**78140**
Ville :	**VELIZY VILLACOUBLAY**
Date Echeance :	**24/11/2025**

BLOCS DE SECOURS

N° de contrat :	**SI15054712400118 #**
Nom :	**BOUVIER**
Adresse :	**15 RUE DES GARENNES**
Code Postal :	**44980**
Ville :	**STE LUCE SUR LOIRE**
Date Echeance :	**01/01/2024**

COMPTEUR CALORIES

N° de contrat :	**334078**
Nom :	**PROXISERVE**
Adresse :	**110 RUE AMBROISE CROIZAT**
Code Postal :	**93200**
Ville :	**ST DENIS**
Date Echeance :	**01/01/2024**

CHAUFFAGE P1, P2 ET P3

N° de contrat :	**5540048**
Nom :	**ENGIE SOLUTIONS**
Adresse :	**BUSINESS LINE HABITAT PRIVE IMMEUBLE 268 45 AVENUE VICTOR HUGO**
Code Postal :	**93300**
Ville :	**AUBERVILLIERS**
Date Echeance :	**01/01/2024**

COLONNE SECHE

N° de contrat :	**COLONESECHE471240**
Nom :	**BOUVIER**
Adresse :	**15 RUE DES GARENNES**
Code Postal :	**44980**
Ville :	**STE LUCE SUR LOIRE**
Date Echeance :	**01/01/2024**

DIVERS

N° de contrat :	**AFUL63132**
Nom :	**DOMAXIS SYNDIC**
Adresse :	**44 RUE SAINT CHARLES**
Code Postal :	**75726**
Ville :	**PARIS CEDEX 15**
Date Echeance :	**01/01/2024**

DIVERS

N° de contrat :	**REXEL**
Nom :	**ADELEC-REXEL**

Date Echeance : **01/01/2024**

DIVERS

N° de contrat : **471240TAGS**
Nom : **TRESORERIE**
Adresse : **CS 20104 5 AVENUE BERNARD HIRSCH**
Code Postal : **95010**
Ville : **CERGY PONTOISE CEDEX**
Date Echeance : **01/01/2024**

EAU

N° de contrat : **8171104Z**
Nom : **CYO**

E.D.F./G.D.F.

N° de contrat : **5204310769**
Nom : **EDF ENTREPRISES**
Date Echeance : **05/10/2023**

E.D.F./G.D.F.

N° de contrat : **5644661648**
Nom : **EDF ENTREPRISES**
Date Echeance : **02/01/2024**

TELESURVEILLANCE

N° de contrat : **0130380803**
Nom : **ORANGE SERVICE**
Code Postal : **45920**
Ville : **ORLEANS CEDEX 9**
Date Echeance : **02/01/2024**

TELESURVEILLANCE

N° de contrat : **0130380807**
Nom : **ORANGE SERVICE**
Code Postal : **45920**
Ville : **ORLEANS CEDEX 9**
Date Echeance : **02/01/2024**

TELESURVEILLANCE

N° de contrat : **0130380824**
Nom : **ORANGE SERVICE**
Code Postal : **45920**
Ville : **ORLEANS CEDEX 9**
Date Echeance : **02/01/2024**

TELESURVEILLANCE

N° de contrat :	**0130380935**
Nom :	**ORANGE SERVICE**
Code Postal :	**45920**
Ville :	**ORLEANS CEDEX 9**
Date Echeance :	**02/01/2024**

TELESURVEILLANCE

N° de contrat :	**0130380960**
Nom :	**ORANGE SERVICE**
Code Postal :	**45920**
Ville :	**ORLEANS CEDEX 9**
Date Echeance :	**02/01/2024**

TELESURVEILLANCE

N° de contrat :	**0130380989**
Nom :	**ORANGE SERVICE**
Code Postal :	**45920**
Ville :	**ORLEANS CEDEX 9**
Date Echeance :	**02/01/2024**

V.M.C. GAZ

N° de contrat :	**VM15084712400118#**
Nom :	**AB3D**
Date Echeance :	**01/01/2024**

VIDE-ORDURES

N° de contrat :	**VO15044712400118#**
Nom :	**AB3D**
Date Echeance :	**01/01/2024**

F / Gros travaux réalisés dans la Résidence

MENUISERIE (BOIS, PVC, ALU) - SERRURERIE

Descriptif:	**VITRE PORTE ENTREE CASSEE**
Concerne:	**Copropriété**
Année réalisation :	**2021**
Nom de l'entreprise :	**MIROITERIE DE FRANCE**
Adresse :	**13 RUE CHAPPE**
Code Postal :	**78130**
Ville :	**LES MUREAUX**

G / Diagnostics / Attestations

AMIANTE

Organisme de contrôle:	**EBA**
Adresse :	**266, AVENUE DAUMESNIL**
Code Postal :	**75012**
Ville :	**PARIS**
Présence d'amiante :	**Non**
Référence Procès Verbal :	**12-09-077115**

Décisions / Recommandations :

IL N'A PAS ETE REPERE DE MATERIAUX OU PRODUITS SUSCEPTIBLES DE CONTENI
R DE L'AMIANTE

H / Echéancier du programme de travaux pluriannuel décidé en assemblée générale

NON REALISE

MyHuissier

Etude Compétente sur le ressort des Tribunaux judiciaire des départements 95 – 92 – 78 - 28

Guillaume LE PEILLET
Commissaire de Justice Associé

Julie DARCQ
Commissaire de Justice Associé

Olivia PLANTARD
Commissaire de Justice

Léticia SAILLE
Commissaire de Justice

Guillaume LETURGIE
Commissaire de Justice

9 place Saint-Louis
95300 PONTOISE

Standard : 01.34.35.35.60
Ligne Constat : 07.82.79.99.60

@ : etude@myhuissier.com

Site Web : www.myhuissier-ld.com
Paiement sécurisé sur :
www.myhuissier-ld.com

Etudes ouvertes de 9h à 12h
et de 13h30 à 17h30
du lundi au vendredi
et sur rendez-vous
SIRET 837 551 779 00015

PONTOISE, le 26/01/2026

SAS FONCIA VBDS
5 rue du PAYS DE FRANCE
95000 CERGY

Nos Réf. : 682389Cor : 10, MD :932583 - KL
Vos ref : - VO Kim Nga / Monsieur KOULOUKOUI ODJO Romuald

FACTURE ORIGINALE
N° 26.01.1130

REÇU LE 27 JAN. 2026

Monsieur le Président

Je vous prie de trouver sous ce pli retour de la première expédition de l'acte dont vous m'avez demandé la signification.

Le compte de mes frais et honoraires s'établit ainsi :

Libellé	Débit	Crédit	Tva 20%	NS	HT
23/01/2026 CONSE POUR VENDRE	275,84		45,97	0,00	229,87
TVA 20,00% HT 229,87 TVA 45,97					
Total	275,84	0,00	45,97	0,00	229,87
Solde	275,84				

Recevez, Monsieur le Président, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Vous avez la possibilité de procéder au paiement en ligne à l'adresse :
www.myhuissier-ld.com

ou par virement sur notre compte :
IBAN : FR6040031000010000241322F50 BIC : CDCGFRPPXXX

en rappelant nos références Cor : 10, MD :932583 - KL
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR38 837551779 – SIRET : 837 551 779 00015

REFERENCES A RAPPELER :
COR : 10, MD :932583 - KL

LIGNE DIRECTE :
0134353669

« Loi N°92-442 du 31 décembre 1992 : La présente facture est payable comptant. Toute somme non payée dans les 30 jours est susceptible de porter intérêts à un taux égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal. »

SELAS
MYHUISSIER
Le Peillet & Darcq

Guillaume LE PEILLET
Commissaire de Justice Associé

Julie DARCQ
Commissaire de Justice Associé

Olivia PLANTARD
Commissaire de Justice

Léticia SAILLE
Commissaire de Justice

Guillaume LETURGIE
Commissaire de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153
95300 PONTOISE

Tél : 0134353669
Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuissier.com
FR60 4003 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

www.myhuissier-id.com

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

1ère EXPEDITION

Enrôl.	220,00
Transport	9,87
H.T.	229,87
Tva 20,00%	45,97
T.T.C	275,84

REFERENCES A RAPPELER:
Cor : 10, MD :932583 - KL
KL 26/01/2026

CONGÉ BAIL D'HABITATION POUR VENDRE

L'AN **DEUX-MILLE-VINGT-SIX** ET LE **VINGT-TROIS JANVIER**

Selas MyHuissier - Le Peillet & Darcq, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de Pontoise (Val d'Oise) 9 Place Saint-Louis 95300 PONTOISE, par l'un des Commissaires soussigné,

À :

Monsieur KOULOUKOUI ODJO Romuald
bat c, lot 1032, 4eme étage porte de droite en sortant de l'ascenseur
5 square du Diapason
95000 CERGY
Ou étant et parlant comme il est dit dans le procès verbal de signification joint

À LA DEMANDE DE :

Madame VO Kim Nga née le 19/06/1974 à My Phuoc (Vietnam) domiciliée 89 avenue du Coteau Fleuri
93320 CARQUEIRANNE
Elisant domicile en notre Etude

ET EN VERTU DE :

d'un bail d'habitation SSP signé entre les parties le 16 novembre 2023,

JE VOUS RAPPELLE :

Qu'en vertu d'un bail d'habitation sous seing privé signé entre les parties le **16 novembre 2023** , dont copie est annexée au présent acte, vous êtes locataires de divers locaux tels que désignés au bail sis **5 square du Diapason 95000 CERGY**

Que ledit contrat a été consenti pour une durée de trois années pleines et consécutives à compter du **20 novembre 2023** pour se terminer le **19 novembre 2026 à minuit** .

Votre propriétaire n'entend pas vous renouveler le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, afin de vendre ledit logement.

Qu'en conséquence, il vous donne par le présent acte congé desdits locaux afin que vous ayez à les quitter et rendre libres pour le **19 novembre 2026 à minuit** au motif que le requérant entend vendre lesdits locaux.

Le présent congé est relatif au bien immobilier tel que décrit à votre bail, et dans son ensemble. Il concerne donc le local principal et ses éventuels accessoires contractuellement visés au bail (cave, parking, autre dépendance s'il en existe).

Qu'à cette date et sauf à accepter l'offre de vente ci-après, vous devrez rendre les locaux libres de toute occupation, de vous-même, de vos meubles, et de tous occupants de votre chef, payer les loyers, charges et impôts locaux, faire procéder aux réparations locatives et satisfaire plus généralement à toutes les obligations des locataires sortants.

En application de l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989, j'ai en outre informé le signifié que le présent acte lui vaut offre de vente au prix de **CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (195 000 €)** payable au comptant entre les mains du notaire lors de la signature de l'acte de vente, non compris les frais et droits de l'acte de vente à la charge de l'acquéreur.

Faute par vous d'accepter au plus tard dans le délai de deux mois cette offre de vente aux conditions susvisées, vous serez déchu de votre droit de préférence comme acquéreur, de sorte que votre propriétaire pourra procéder à la vente du logement à tous tiers, et vous serez déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local que vous devez libérer à la date dans les conditions indiquées plus haut.

TRÈS IMPORTANT

Conformément à la Loi, sont ci-dessous reproduits les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la Loi précitée du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 :

« II. — Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant

SELAS
MYHUISSIER
Le Peillet & Darcq

Guillaume LE PEILLET
Commissaire de Justice Associé

Julie DARCQ
Commissaire de Justice Associé

Olivia PLANTARD
Commissaire de Justice

Léticia SAILLE
Commissaire de Justice

Guillaume LETURGIE
Commissaire de Justice

9, Place Saint LOUIS
BP 153
95300 PONTOISE

Tél : 0134353669
Fax : 01.34.35.36.62

etude@myhuissier.com
FR60 4063 1000 0100 0024 1322 F50
CDCG FR PP

www.myhuissier-id.com

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

1ère EXPEDITION

Emol.	220,00
Transport	0,87
H.T.	220,87
Tva 20,00%	45,97
T.T.C	276,84

REFERENCES A RAPPELER:
Cor : 10, MD :932583 - KL
KL 26/01/2026

les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification. »

Est annexée au présent acte, conformément aux dispositions de l'arrêté du 13 décembre 2017, la Notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire, en raison de la décision du bailleur de reprendre ou de vendre le logement.

Dont acte

Contrat type de location ou de colocation de logement nu à usage de résidence principale

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Mme KIM VO personne physique ayant pour mandataire **FONCIA VBDS** administrateur de biens, **Société par actions simplifiée**, au capital de **137729.54 €**, dont le siège social est à **95000 Cergy - 5 Rue des Pays de France**, titulaire de la carte professionnelle n° CPI9501201700002305 4 délivrée par la CCI de **CCIR PARIS ILE-DE-FRANCE** et ayant une garantie financière délivrée par la **GALIAN - 89 Rue de la Boétie 75008 Paris**, ladite société représentée aux présentes par **Vanessa TARDIEU FONCIA VEXIN - 5 Rue des Pays de France 95000 Cergy.**

désigné (s) ci-après « le bailleur »

M. ROMUALD KOULOUKOUI ODJO
Né (e) le : 19 juin 1994 à BENIN

désigné (s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit:

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé:

A. Consistance du logement

5 SQUARE DU DIAPASON
95000 CERGY

Dans un immeuble **collectif en copropriété**, construit le **1er janvier 1960**, d'une surface habitable de **68.19** m², comprenant **3** pièce(s) principale(s), Numéro de lot principal **1032**

Autres parties du logement

Lot 1032: un appartement de type t3 situé au 4ème étage du bat c: entrée, cuisine, séjour, dégagement, salle de bains, wc, placards, dressing et loggia lot 1132: un emplacement de stationnement au 1er sous-sol du bat c production eau chaude et chauffage: réseau de chaleur

Eléments d'équipement du logement:

Modalité de production de chauffage : _____

Mode de répartition : _____

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : _____

Mode de répartition : _____

B. Destination des locaux : usage d'habitation principale

Le locataire s'engage à occuper les locaux loués à titre de résidence principale durant toute la durée initiale de ce bail ainsi que chaque période supplémentaire résultant de son renouvellement ou de sa reconduction tacite, dès sa date d'effet jusqu'au dernier jour. Il reconnait que ce mode d'occupation constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du bailleur, sans laquelle il n'aurait pas contracté.
Le bailleur et son mandataire attirent l'attention du locataire sur le fait :

- Que le bien loué fait l'objet d'un dispositif de défiscalisation donnant droit à un avantage fiscal,
- Que cet avantage fiscal est soumis à plusieurs conditions,
- Que l'une de ces conditions consiste à ce que les locataires du bien l'occupent exclusivement et tout au long du bail à titre de résidence principale,
- Qu'en cas de non-respect de cette condition par le locataire signataire, le bailleur risque de perdre tout ou partie de l'avantage fiscal susmentionné,
- Que dans cette hypothèse, il incombera au locataire d'indemniser le bailleur de l'intégralité du préjudice résultant de cette perte totale ou partielle qui pourrait se chiffrer à plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Le locataire s'engage à justifier sans délai de l'occupation des locaux loués à titre de résidence principale, à première demande du bailleur ou de son Mandataire, par la remise de son dernier avis d'impôt sur le revenu ou avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'appartement à usage privatif du locataire :

parking

D. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : **20 novembre 2023**

B. Durée du contrat : **36 mois**

C. Le cas échéant, Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 806,27 EUR

b) Le cas échant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Non
- montant du loyer de référence : Non concerné,
- montant du loyer de référence majoré : Non concerné,
- complément de loyer : 0,00 EUR

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :
- *montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire* : **2 359,84 EUR**
- *date de versement* : __/__/__
- date de la dernière révision du loyer : **27 octobre 2022**

2. Modalités de révision :

Le loyer sera révisé tous les ans le 20 novembre en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. L'indice de base retenu est celui du 3ème trimestre 2023 d'une valeur 141,03.

L'indexation prendra effet à compter de la demande adressée par le bailleur.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables: provisions sur charges avec régularisation annuelle

2. Montant des provisions sur charges 135,00 EUR.

C. Le cas échéant, Contribution pour le partage des économies de charges: Art. 23-1 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : non concerné .
2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : non concerné.

D. Le cas échéant,En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : **non concerné**
2. Montant récupérable par couzième : **non concerné.**

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : **Mensuel**
- paiement: **d'avance**
- date ou période de paiement: le premier jour ouvrable du terme et pour la première fois à l'instant même pour la période à courir jusqu'à la fin.
- le cas échéant, Lieu de paiement : entre les mains du bailleur ou de son mandataire
- le cas échéant, montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

  Location : **806,27 EUR** Charges : **135,00 EUR**

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : NC.
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

G. Dépenses énergétiques (non-obligatoire)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : entre 1050 € et 1460 €.
Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : 2023

V. TRAVAUX

Le cas échéant, Montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité effectués depuis la fin du dernier contrat de location : 0,00 EUR

Nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location : non concerné

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : **806,27 EUR**

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ces derniers seront tenus solidairement à l'accomplissement de l'ensemble des obligations résultant du présent bail, ce qu'ils acceptent.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le locataire au titre du loyer ou des charges récupérables et six semaines après un commandement de payer délivré par huissier et resté sans effet, ou de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice *passée en force de chose jugée, la présente location est résiliée de plein droit et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.*

De même, en cas de défaut d'assurance du locataire contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet et si le locataire ne justifie pas dans ce délai qu'il est effectivement assuré, par la production d'une attestation d'assurance, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

IX. HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3: «La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.»

© SYLVESTRE ASSOCIÉS - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Plafonds applicables:

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail: 16,00 EUR/m2 de surface habitable;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3,00 EUR/m2 de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires TTC à la charge du bailleur :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : **681,90 EUR**
- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée: **204,58 EUR**
- autres prestations: **774,02 EUR**
- rétrocession: **715,02 EUR**

2. Honoraires TTC à la charge du locataire :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail: **681,90 EUR**
- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée: **204,58 EUR**
- rétrocession: **0,00 EUR**

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Le locataire devra faire assurer son mobilier contre l'incendie, toutes explosions ou tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou autres causes, s'assurer également contre les risques locatifs et les recours des voisins, pour les dégâts des eaux et les détériorations immobilières, le tout d'une façon suffisante, auprès d'une compagnie notoirement solvable.
Le locataire pourra être tenu responsable des bris de glace qu'il aurait occasionnés et pourra utilement se garantir contre ce risque.
Le locataire devra justifier au jour de son entrée dans les lieux de la souscription d'une police d'assurance garantissant les risques ci-dessus et du paiement de la prime afférente à l'année en cours en en remettant les photocopies. Le locataire s'engage à maintenir son contrat d'assurance pendant la durée de la location, à en payer les primes et à en justifier chaque année au bailleur ou à son mandataire.

2. Le locataire s'interdit d'user de poêles à combustion lente ainsi que d'utiliser des appareils à gaz en bouteille de type butane ou propane, tant pour le chauffage que pour la cuisine.

3. Le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'appartement et de toutes les installations, une fois par an sous réserve d'en aviser préalablement le locataire.

Il pourra également, en vue de la vente ou de la relocation de l'appartement loué(e), faire visiter les biens loués par toute personne mandatée par lui, chaque jour ouvrable durant deux heures. Cette obligation s'imposera en particulier au locataire qui aura reçu congé, même s'il conteste la validité de ce congé. Les moments de visite seront déterminés à la convenance des deux parties.

4. Le vide-ordures s'il en existe un ne pourra être utilisé que pour l'usage auquel il est destiné. En particulier il ne pourra en aucun cas être utilisé pour l'élimination de matières pondéreuses ou dangereuses (telles que bouteilles vides ou pleines, boîtes à conserves etc...) ou de matières faisonnantes ou compactées (telles que papiers et gros paquets, emballages, etc...). Les frais de dégorgement causés par un usage abusif seront supportés par les utilisateurs responsables.

5. Le locataire pourra détenir un animal familier à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'appartement ni aucun trouble de jouissance aux voisins.
La détention de tout animal n'entrant pas dans la catégorie des animaux familiers habituellement considérés comme des animaux de compagnie est interdite, et en particulier celle d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du Code rural et de la pêche maritime.

6. Le locataire qui souhaite installer une antenne extérieure ou une parabole ou qui désire se raccorder au réseau interne à l'appartement devra en avertir préalablement le bailleur, afin que celui-ci puisse, le cas échéant, formuler l'offre de raccordement à une antenne collective prévue par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et le décret n°67-1171 du 22 décembre 1967 et éventuellement s'y opposer, en invoquant un motif légitime et sérieux, comme le prévoit cette même loi.

Le locataire qui désire procéder à des travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibres optiques, à l'installation à l'entretien ou au remplacement de lignes de communication électronique à très haut débit en fibres optiques devra également en informer le bailleur par tous moyens permettant de donner une date certaine à la réception, en respectant les formalités prévues par l'article 1er du décret n°2009-53 du 15 janvier 2009.

7. Le preneur donne expressément son accord pour que l'avis d'échéance et la quittance de loyer lui soient transmis sous forme dématérialisée. Dès lors, ces documents seront disponibles dans son espace personnalisé MYFONCIA, gratuit et accessible 7j/7, 24 heures/24.

8. CLAUSES BAIL . 8a. Il est ici précisé et rappelé que les grilles de ventilations ne doivent jamais être obstruées ; elles sont nécessaires à la conservation d'un logement sain et à un air renouvelé. 8b. La taxe d'ordures ménagères est à la charge du preneur et sera facturée une fois par an, à réception de la taxe foncière par le propriétaire. 8c. Le preneur confirme avoir visité le bien et accepte de le prendre en l'état. 8d. Il est rappelé qu'il est interdit de percer les ouvrants (portes, fenêtres, caissons de volets, etc.) ainsi que les faïences. 8e. Les parquets s'entretiennent avec des produits adaptés à ce type de revêtement et non à grandes eaux, par exemple. 8f. Il est ici rappelé que lorsque les volets sont en position ouverte ils doivent être accrochés, à l'accroche prévue à cet effet. 8g. Il est ici rappelé que le preneur à l'obligation de donner accès au divers corps de métier pour d'éventuels travaux. 8h. Les éléments électroménagers, ne font pas partie de la location, ils sont laissés à disposition du locataire, s'ils tombent en panne au cours de la location, le propriétaire n'est pas tenu de les remplacer. 8i. Pour les locations dotées d'un jardin, il est rappelé que le preneur à l'obligation d'entretenir les espaces verts et de tailler les haies qui ne doivent pas dépasser, 1,80M 8j. Si le logement est équipé d'une chaudière individuelle, le preneur est dans l'obligation de souscrire à un contrat d'entretien annuel et d'en fournir le justificatif au bailleur. 8k. Il est rappelé ici qu'il est strictement interdit d'entreposer des encombrants ou tout autre objet sur l'emplacement de stationnement

9. CLAUSES BAIL SUITE. Il est expressément précisé qu'en accord entre les parties, les points suivants: - une visite annuelle obligatoire sera effectuée afin de contrôler l'état du logement. - les états des lieux d'entrée et de sortie seront dressés par ministère d'huissier et de constatimmo , expert habilité. - Toutes dégradations constatées feront l'objet d'une facturation irrévocable.

XI. CLAUSE RELATIVE À L'INFORMATION CONCERNANT LES SINISTRES RESULTANT DE CATASTROPHES TECHNOLOGIQUES OU NATURELLES

l'appartement loué(e) étant situé(e) dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans un zone de sismicité le bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L125-5 IV du code de l'environnement que l'appartement loué(e) ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

XII. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Le cas échéant, un exemplaire du règlement concernant la destination de l'immeuble, dont le locataire reconnaît qu'il lui a été communiqué.
B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.;
- le cas échéant, un état des risques et pollutions, aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
D. Un état des lieux fixé lors de la remise des clés
E. Grille de vétusté applicable en cas de dégradations
F. Le cas échéant, Les références des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

XIII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile : le bailleur chez son mandataire, le locataire dans les lieux loués.

XIV. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel recueillies par le cabinet FONCIA VBDS, Société par actions simplifiée, filiale de FONCIA, font l'objet d'un traitement automatisé pour les besoins de la gestion des biens immobiliers et des clients, et la réalisation d'opérations relatives à la prospection.

De plus, Foncia peut être amené à transmettre vos données à des prestataires de services tiers dans le cadre de de l'administration de certains services et de fonctionnalités. Ces derniers procéderont au traitement de données personnelles pour le compte de Foncia le cas échéant.

Nous partageons vos données avec l'ensemble des filiales de Emeria Europe (anciennement FONCIA Groupe), afin de vous proposer des offres de services analogues à ceux que vous avez souscrits sur la base de notre intérêt légitime. De plus, en fonction de vos souhaits exprimés dans l'encadré ci-dessous, des partenaires de Emeria Europe peuvent vous faire parvenir des offres de services.

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du Code civil et à l'article L. 561-12 du Code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par la société FONCIA VBDS, Société par actions simplifiée doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, vous disposez notamment d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, de limitation et de suppression des informations vous concernant - à formuler auprès du cabinet FONCIA VBDS, Société par actions simplifiée en contactant directement le Délégué à la protection des données (DPO) à l'adresse mail suivante : dpo@foncia.com.

Vous disposez également du droit de faire une réclamation auprès de la CNIL, sur son site internet ou par voie postale CNIL - 3 Place de Fontenoy TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 07.

J'autorise Emeria Europe (anciennement Foncia Groupe) à transférer mes données à ses partenaires afin qu'ils me fassent parvenir des informations sur leurs produits et services

Notice d'information annexée au contrat type de location

Préambule.

1. ÉTABLISSEMENT DU BAIL.

1.1. Forme et contenu du contrat.

1.2. Durée du contrat.

1.3. Conditions financières de la location.

1.3.1. Loyer.

1.3.1.1. Fixation du loyer initial.

1.3.1.2. Évolution du loyer en cours de contrat.

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.

1.3.1.2.2. Évolution du loyer consécutive à des travaux.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.

1.3.2. Charges locatives.

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.

1.3.4. Modalités de paiement.

1.4. Garanties.

1.4.5. Dépôt de garantie.

1.4.6. Garantie autonome.

1.4.7. Cautionnement.

1.5. État des lieux.

2. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES.

2.1. Obligations générales du bailleur.

2.2. Obligations générales du locataire.

2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles.

3. FIN DE CONTRAT ET SORTIE DU LOGEMENT.

3.1. Congés.

3.1.1. Congé délivré par le locataire.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur.

3.2. Sortie du logement.

3.2.1. État des lieux de sortie.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. DÉPART DU CONJOINT VICTIME DE VIOLENCES.

5. RÈGLEMENT DES LITIGES LOCATIFS.

5.1. Règles de prescriptions.

5.2. Règlement amiable et conciliation.

5.3. Action en justice.

5.3.1. Généralités.

5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.

5.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.

5.3.2.2. Résiliation judiciaire.

5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.

5.4. Prévention des expulsions.

5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative.

5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement.

5.4.1.2. La commission de surendettement.

5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO).

5.6. Procédure d'expulsion.

6. CONTACTS UTILES.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989). La liste de ce mobilier est fixée par décret (1).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1 (2)).

1. ÉTABLISSEMENT DU BAIL

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret (3).

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire ...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable (4) et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique incluant le DPE (diagnostic de performance énergétique) (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial (article 17)

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat.

Toutefois, depuis le 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (logements généralement qualifiés de passoires thermiques ou passoires énergétiques), aucune augmentation de loyer ne peut être effectuée à la nouvelle location.

En outre, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces zones de tension du marché locatif est fixée par décret (5).

a) Logements situés dans des zones de tension du marché locatif (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret (6) fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué.

Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif. Il en est de même pour les logements qui sortent d'un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), pour lesquels la fixation du loyer est libre sauf pour les "passoires énergétiques" (art. 18-1).

b) Logements situés dans certaines zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers agréé (article17 et article 140 de la loi dite ELAN) :

Un mécanisme complémentaire a été introduit à titre expérimental, par l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Il prévoit que, dans les zones tendues et dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place. Un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demanderesse sur lequel s'applique le dispositif, lorsqu'il existe un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ; un niveau de loyer médian élevé ; un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ; des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.

Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable, lequel varie notamment selon le nombre de pièces du logement, la période de construction de l'immeuble et le caractère meublé ou non de la location.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques de localisation ou de confort, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois, à partir de la signature du bail, pour contester ce complément de loyer en saisissant au préalable et obligatoirement la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge. Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

Des sites internet sont généralement mis à disposition des locataires et bailleurs par l'Etat ou les collectivités afin de leur permettre de connaître les loyers de références applicables au logement.

La liste des communes concernées par ce dispositif expérimental est disponible ici : https://www.ecologie.gouv.fr/encadrement-des-loyers.

1.3.1.2. Évolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1)

M. THIBAUT [illegible] - PROCÉDURE DU JUGE DES LOYERS - Page 5 sur 29 - [illegible]

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à réviser le loyer.

Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible, le bailleur étant alors présumé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Évolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1)

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

Toutefois, pour tous les baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter du 24 août 2022, lorsqu'un logement est classé F ou G par le diagnostic de performance énergétique (passoire thermique ou énergétique), le bailleur n'est pas autorisé à procéder à une majoration du loyer.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doivent fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. **Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)**

Hors zones de tension du marché locatif, le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Toutefois, depuis le 24 août 2022, aucune réévaluation du loyer ne peut être appliquée dans les logements de la classe F ou de la classe G (passoires thermiques ou énergétiques).

A l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice (anciennement appelé huissier de justice) ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 I) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Il s'agit d'un cas de saisine préalable obligatoire de la commission avant saisine du juge. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge du tribunal judiciaire qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge du tribunal judiciaire n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier (ou une SCI familiale), ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale (hors SCI familiale). Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Pour les logements meublés, la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones de tension du marché locatif, un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail (art. 18). Le loyer ne peut être réévalué que si le loyer est manifestement sous-évalué et dans les limites fixées par ce décret (7) ;

En outre, le dispositif expérimental de l'article 140 de la loi ELAN prévoit que dans les zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice ou lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement ;

- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

Pour le règlement des litiges liés à ces deux situations, comme pour les litiges relatifs à la réévaluation des loyers au renouvellement du bail en zones de tension du marché locatif, la saisine de la commission départementale de conciliation constitue également un préalable à la saisine du juge.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (8) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur ...) ;
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire, dans des conditions normales, l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). Depuis le 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur deux mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant fixe et non révisable ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes. Elle ne peut être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé et que le logement ait un niveau de performance compris entre la classe A et la classe E du diagnostic de performance énergétique.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer, hors charges (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Aucun dépôt de garantie ne peut être versé lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Applicable au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

Le terme caution désigne la personne qui, dans un document écrit appelé Acte de cautionnement, s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement ...).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

Lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'acte de cautionnement doit être écrit et signé par la caution. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'acte de cautionnement doit obligatoirement comporter certaines informations : il doit faire apparaître le montant du loyer, les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, et comporter la mention suivante : "Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation ".

En outre, la caution doit apposer elle-même la mention prévue par l'article 2297 du code civil selon laquelle elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 6-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi selon les modalités définies par décret (9). Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit sur support papier ou sous forme électronique contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire, au moment de la signature. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un commissaire de justice pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais de commissaire de justice sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixés et déterminés tous les deux ans par arrêté (10).

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

2. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Un décret (11) détermine le critère de performance énergétique à respecter et les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

A partir du 1er janvier 2023, et jusqu'au 1er janvier 2025, en France métropolitaine, ce critère de performance énergétique minimale est défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an. Le logement doit avoir une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (12).

A compter du 1er janvier 2025, le logement doit répondre à un niveau de performance minimal compris, au sens de l'art. L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F du diagnostic de performance énergétique ;

2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris :

a) A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;

b) A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

Le logement mis en location qui ne répond pas aux critères précités aux échéances fixées est considéré comme non décent.

Ces échéances sont résumées dans le tableau suivant (France métropolitaine uniquement) :

Echéance	1er janvier 2003	1er janvier 2025	1er janvier 2028	1er janvier 2034
Critère ou niveau de performance énergétique minimal	Consommation en énergie finale < 450 kWh/EF/ m2/ an	Classe DPE F	Classe DPE E	Classe DPE D
Textes de référence	Article 17, loi n° 2018-1147 du 9 novembre 2019 Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2023) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021	Article 160, loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (version en vigueur au 1er janvier 2023)		
Application	Application aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats.			

Le logement doit également assurer le clos et le couvert, disposer d'un gros œuvre en bon état d'entretien et de solidité, protéger le locataire contre l'humidité et les infiltrations d'eau et d'air parasites, permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés au regard des conditions d'occupation du logement et du fonctionnement des équipements, disposer de dispositifs de retenue dans un état conforme à leur usage, comporter des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentant pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires, disposer de réseaux, de branchements et d'équipements électriques et de gaz en bon état, être muni d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire conforme aux règles et normes de sécurité et être en bon état d'usage et de fonctionnement, disposer d'une aération et d'un éclairage suffisant.

Il doit disposer d'éléments d'équipements et de confort minimaux.

Il doit également disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Des adaptations particulières de ces critères ont été définies pour certains départements et régions d'outre-mer.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. Cette saisine est facultative. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Toutefois, à compter du 1er janvier 2023, le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie finale lorsque le logement est en copropriété et que le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptée aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal. Au 1er janvier 2025, il ne peut également ordonner de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal lorsque le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

Entretenir le logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire ...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage (art. 6-1).

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;

- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble (s'il existe), lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement); copropriété, le bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant notamment la destination de l'immeuble comme la jouissance et l'usage des parties privatives et communes. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;

- le locataire doit respecter la destination prévue par le contrat de location (à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation). Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ou professionnelle ;

- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures ...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation ou exiger la remise en état des lieux. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge. Toutefois, le locataire peut réaliser à ses frais des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, ou des travaux de rénovation énergétique, sans autorisation expresse du bailleur. Dans ces deux hypothèses, le locataire en fait la demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur, et sans réponse dans un délai de deux mois, le silence du bailleur vaut accord. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état (la liste des travaux concernés est fixée par décrets [13]) ;

- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours). A noter qu'en copropriété, les travaux nécessitant l'accès aux parties privatives doivent être notifiés au bailleur (et non au locataire) par le syndic de l'immeuble au moins huit jours avant leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer doit être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est délivré par décret (14) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Dans ce cas, les réparations incombent au bailleur ;

- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime. Si le locataire n'arrive pas à trouver une assurance habitation, il peut se rapprocher du Bureau central de tarification afin de désigner un assureur le garantissant au titre de sa responsabilité civile (Bureau central de tarification, 1, rue Jules-Lefebvre, 75009 Paris, 01-53-21-50-40, bct@agira.asso.fr).Pour une information juridique sur les punaises de lit, tant le bailleur

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

2.3. Obligations des parties en matière de lutte contre les nuisibles

Au titre de ses obligations en matière de décence du logement, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (art. 6). A ce titre, le bailleur est tenu de maintenir le logement en état de décence tout au long du bail.

Afin d'éviter l'infestation de son logement par des punaises de lit, le locataire est cependant invité à suivre les recommandations et mesures préventives consultables sur le site internet stop-punaises. gouv. fr.

En cas d'infestation du logement en cours de bail, une action rapide est nécessaire. Dans ce cas, le locataire est invité à adopter les gestes simples recommandés pour traiter et endiguer l'infestation et à contacter immédiatement le bailleur afin de lui demander de procéder au traitement des lieux ou s'entendre avec lui pour sa prise en charge financière.

En cas de désaccord ou de silence du bailleur, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation en application des dispositions de l'art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

Le locataire doit permettre l'accès aux lieux loués pour les travaux nécessaires à la désinsectisation par la société mandatée pour intervenir. Il doit également suivre les recommandations données pour traiter la situation et maintenir le logement exempt d'infestation.

Pour une information juridique sur les punaises de lit, tant le bailleur que le locataire peuvent contacter notamment le numéro de téléphone 0806 706 806, qui leur permettra d'échanger avec un conseiller d'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL).

3. FIN DE CONTRAT ET SORTIE DU LOGEMENT

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des zones de tension du marché locatif ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social, violences familiales lorsque le locataire est bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou lorsque son conjoint, partenaire ou concubin fait l'objet de poursuites ou d'une condamnation. Le locataire doit alors préciser dans tous les cas le motif permettant de bénéficier de la réduction du délai de préavis et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (conjoint, partenaire de pacs, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire). Dans ce cas, il doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Dans le cas d'un logement non meublé (art. 15 II), le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte de commissaire de justice, ou lettre remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage du commissaire de justice. La notification contient le motif du congé et les mentions obligatoires en fonction du motif invoqué.

Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucun frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

En cas de litige relatif au dépôt de garantie, la commission départementale de conciliation pourra être saisie.

4. DÉPART DU CONJOINT VICTIME DE VIOLENCES (ART. 8-2)

Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux.

5. RÈGLEMENT DES LITIGES LOCATIFS

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec de résolution amiable du litige, le tribunal compétent peut être saisi pour le trancher.

5.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision. En effet, à défaut d'avoir manifesté sa volonté d'appliquer la révision dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, celui-ci est réputé avoir renoncé à la clause de révision.

5.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer, action en diminution ou en réévaluation de loyer au renouvellement du bail) et pour ceux relatifs aux loyers déterminés en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers dans les zones tendues.

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des charges locatives, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

5.3. Action en justice

5.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

5.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

5.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail qui pourra ensuite déboucher sur l'expulsion du locataire. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'un commissaire de justice, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL) (cf. § 5.4.1.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par le commissaire de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 5.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant ou à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

L'objectif du commandement de payer est de permettre au locataire en situation d'impayé de loyer de rembourser sa dette locative dans l'intervalle de deux mois qu'il lui est accordé, afin d'éviter la résiliation de son bail et l'engagement d'une procédure judiciaire d'expulsion par son bailleur. Pour apurer sa dette locative, le locataire peut saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département et/ ou la commission de surendettement de son lieu de résidence. L'obtention d'une décision de prise en charge de la dette locative par l'un de ces dispositifs ou le remboursement effectif de la dette par tout autre moyen avant la fin du délai de deux mois du commandement de payer permet au locataire de conserver son bail et de se maintenir dans le logement. En revanche, si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

5.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail et procéder ensuite à l'expulsion du locataire. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

5.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge lorsque le bailleur souhaite procéder à l'expulsion de son locataire. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un commissaire de justice, par lequel le demandeur (le bailleur) prévient la partie adverse (le locataire) qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui afin de procéder à son expulsion.

Le bailleur personne morale, autre que les sociétés immobilières familiales, ne peut assigner à cette fin son locataire qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) (cf. § 5.4.2). Cette saisine est considérée comme réalisée lorsque le bailleur a effectué préalablement un signalement à la CAF/ CMSA afin d'assurer le maintien des aides au logement de son locataire.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par le commissaire de justice au préfet de département deux mois avant l'audience judiciaire. Ce délai de deux mois est prévu afin de permettre la réalisation par le locataire de démarches visant à prévenir son expulsion.

Il permet notamment la réalisation du diagnostic social et financier de la situation du locataire par un intervenant social ou juridique dans le cadre d'un entretien dédié, auquel il est important que le locataire participe. Ce diagnostic social et financier est transmis au juge avant l'audience afin qu'il puisse disposer des éléments nécessaires à la prise de sa décision : compréhension des éléments à l'origine de la dette locative, démarches réalisées par le locataire pour apurer sa dette, pour accéder à d'éventuelles prestations sociales ou rechercher un nouveau logement.

Le délai de deux mois avant l'audience permet également au locataire de solliciter l'assistance d'un avocat et, au besoin, si ses revenus ne le lui permettent pas, le bureau de l'aide juridictionnelle compétent pour son domicile afin de pouvoir bénéficier d'une prise en charge partielle ou totale des frais d'avocat par l'Etat.

A l'issue du délibéré qui suit l'audience, le juge peut :

- accorder au locataire des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans, pour régler sa dette locative, s'il est en mesure de reprendre le paiement du loyer au jour de l'audience et qu'il dispose d'une capacité de remboursement. En plus d'une reprise effective du paiement du loyer, le dépôt d'une demande de logement social ainsi que la saisine préalable d'un dispositif d'apurement de la dette locative (FSL, surendettement) pourra être pris en compte par le juge pour décider de l'octroi de ces délais de paiement. Si le locataire s'acquitte chaque mois sans défaut du remboursement de sa dette dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, en plus du paiement régulier de son loyer, le bail n'est pas résilié et l'expulsion n'est pas réalisée. Tout retard ou défaut de paiement de l'intégralité du loyer et de la dette entraîne à l'inverse la résiliation du bail et la reprise immédiate de la procédure d'expulsion ;

- ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (article L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution). La décision de justice est signifiée au locataire après le délibéré, par un commissaire de justice.

5.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

5.4.1. Les dispositifs de traitement de la dette locative

5.4.1.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers ...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;

- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement.

L'aide au maintien permet de prendre en charge la dette locative des locataires dont la situation financière s'est rétablie ou est sur le point de se rétablir. Elle vise à maintenir le locataire dans son logement. En plus des conditions d'attribution propres au département, cette aide ne peut être mobilisée que si le locataire a repris le paiement de son loyer et dispose des ressources nécessaires pour garantir le paiement sur la durée. Cette aide au maintien peut légalement être sollicitée dès le premier mois de la reprise du paiement du loyer, voire dès que la perspective de reprise est certaine à court terme (par exemple, en cas de signature d'un contrat de travail ou de prise de poste dans un nouvel emploi ou dans l'attente du versement certain du premier salaire à court terme).

L'aide "apurement-relogement" permet de prendre en charge la dette des locataires dont la situation financière ne s'est pas rétablie. Elle vise à assurer leur relogement lorsqu'ils ne peuvent plus se maintenir dans leur logement actuel. Cette aide doit être mobilisée afin de faciliter l'attribution d'un nouveau logement au locataire menacé d'expulsion, dans le parc social ou privé ;

- des impayés de factures d'eau et d'énergie. Cette aide permet la prise en charge des impayés de charges, d'eau, d'électricité, de gaz qui peuvent constituer tout ou partie de la dette locative du locataire assigné en justice.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services sociaux de son conseil départemental.

5.4.1.2. La commission de surendettement

La commission de surendettement peut proposer plusieurs modalités efficaces de prise en charge de la dette locative : plan d'apurement, effacement (plan de rétablissement personnel), effacement partiel, moratoire (suspension de l'exigibilité des créances).

La seule recevabilité du dossier de surendettement constitue une prise en charge de la dette locative répondant à l'injonction du commandement de payer.

Rappels :

- la dette locative est traitée en priorité par rapport aux autres dettes dans le cadre du surendettement. Cela signifie que toute capacité de remboursement disponible est affectée en priorité au remboursement de cette dette et, à l'inverse, qu'elle est effacée en dernier par rapport aux autres créances ;
- une fois le dossier de surendettement déposé, la commission de surendettement dispose de trois mois pour se prononcer sur la recevabilité de la demande.

5.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée de l'existence d'un impayé de loyer dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 5.3.2.1) puis de son évolution au stade de l'assignation, du commandement de quitter les lieux et enfin de la réquisition du concours de la force publique par le bailleur. En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

5.5. Recherche d'un nouveau logement plus adapté aux ressources du locataire et droit au logement opposable (DALO)

Le risque d'expulsion que représente tout impayé locatif, quelles que soient les démarches engagées pour y remédier, ou toute assignation en justice en vue de la résiliation du bail doit être anticipé par le locataire qui doit engager le plus tôt possible des démarches de relogement dans le parc privé mais aussi dans le parc social. A cette fin, le locataire peut déposer une demande de logement social en ligne ou auprès des services sociaux de son lieu de domicile dès que sa capacité de maintien dans son logement est compromise, notamment en raison d'une inadaptation de son loyer avec ses ressources.

Le dépôt d'une demande de logement social avant l'audience judiciaire ouvre entre autre la possibilité pour le locataire de déposer ultérieurement, uniquement après réception de la décision judiciaire et dans le cas où le juge prononce l'expulsion du locataire, un recours amiable dans le cadre du DALO afin d'être reconnu prioritaire au titre de celui-ci.

En effet, si le locataire dispose d'une demande de logement social valide et que le juge ordonne son expulsion, il peut déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation de son département afin d'être reconnu prioritaire et à reloger d'urgence par l'État dans le cadre du DALO. La décision de justice prononçant l'expulsion doit impérativement être jointe au recours amiable afin de démontrer l'existence d'une menace effective d'expulsion.

5.6. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :

La locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un commissaire de justice. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice d'expulsion, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un commissaire de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

A l'issue du commandement de quitter les lieux, si le locataire n'a pas quitté son logement, le commissaire de justice qui le

constate dresse un procès-verbal et sollicite les services du préfet afin de procéder à l'exécution de la décision de justice avec le concours de la force publique. L'État est en effet tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours. Le préfet dispose de deux mois pour rendre sa décision. Au cours de ce délai, le locataire est susceptible d'être convoqué au commissariat de police ou à la gendarmerie de son lieu de résidence afin de transmettre toutes les informations susceptibles d'éclairer la prise de décision du préfet.

En cas de refus du préfet d'octroyer le concours de la force publique, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ;
- ou d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

6. CONTACTS UTILES

Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (http://www.anil.org/votre-adil/).

Les organismes payeurs des aides au logement :

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
- l'Union pour le développement du logement intermédiaire (UDLI) ;
- la Fédération des entreprises immobilières (FEI) ;
- l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
- la Confédération nationale du logement (CNL) ;
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;

-la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;

- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ ou administratif. Le site http://www.annuaires.justice.gouv.fr vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative :

-ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires/ ministère de la transition énergétique : https://www.ecologie.gouv.fr/rapports-entre-proprietaires-et-locataires ;

Pour constituer un dossier de location : le service "DossierFacile" , le dossier de location numérique de l'Etat, propose aux candidats locataires du parc privé une aide pour la constitution d'un dossier de location conforme et sécurisé, et offre aux

propriétaires la possibilité de faire vérifier les dossiers de leurs candidats locataires (https://www.dossierfacile.fr/)

-site officiel de l'administration française : http://www.service-public.fr/ ;

-numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : service gratuit, coût de l'appel selon opérateur).

(1) Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

(2) Sauf indication contraire, les articles entre parenthèses mentionnés dans la présente notice renvoient à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

(3) Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

(4) Défini à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation.

(5) Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

(6) Modification annuelle du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

(7) Articles 5 et 7 du décret du 27 juillet 2017 susvisé.

(8) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

(9) Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.

(10) Articles A444-10 à A444-52 du code de commerce.

(11) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité b et au renouvellement urbain, modifié par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

(12) Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

(13) Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire et décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.

(14) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

FONCIA

Grille de vétusté

	DURÉE DE VIE (EN ANNÉES)	PÉRIODICITÉ (EN ANNÉES)	ABATTEMENT (AN N+1) (DÉCEMBRE)	ABATTEMENT (DÉCEMBRE AVANT LA DATE DE SORTIE)
Sols et murs				
Peintures-papier peint	7	1	15%	105%
Moquette aiguilete	7	1	15%	105%
Dalles et revêtements plastiques pieces humides	10	2	10%	20%
Dalles et revêtements plastiques autres pieces	15	3	8%	90%
Parquet - Carrelage - Faience	20	4	5%	20%
Plinthe et barre de sol	8	2	15%	10%
Menuiserie et serrurerie				
Stores intérieurs	5	1	21%	16%
Volets	10	1	9%	19%
Menuiseries exterieures en PVC dont vitrerie	15	3	7%	16%
Menuiseries exterieures autres dont vitrerie	20	4	5%	20%
Porte placard	15	1	6%	16%
Porte intérieure	20	10	8%	20%
Serrure - quincaillerie	8	1	12%	16%
Meubles sous évier - Sous lavabo - Tabliers de baignoires et autres	10	2	11%	12%
Sanitaire et chauffage				
Robinetterie et accessoire (y compris mécanisme de chasse et robinet de radiateur)	10	2	11%	12%
Appareils sanitaires en inox	16	4	7%	16%
Appareils sanitaires autres (faience notamment)	20	4	5%	20%
Plomberie canalisation, Vidange...	15	4	8%	12%
Appareils électriques de chauffage et / ou production d'ECS	10	2	11%	12%
Appareils autres de chauffage et / ou production d'ECS	15	3	7%	16%
Electricité				
Réseau électrique (y compris tableau)	20	4	5%	20%
Appareils ménagers : cuisinière, réfrigérateur	8	2	15%	10%
Appareillage : Prises, interphone...	10	4	15%	10%

En cas de détérioration d'un équipement durant la période de franchise(2), le PRENEUR supporte intégralement le coût de son remplacement. Passée cette période, la valeur de remplacement est minorée chaque année (franchise déduite) d'un coefficient d'abattement(3). Lorsqu'un équipement a dépassé sa durée de vie (1), et si le PRENEUR en a fait une utilisation anormale, une quote-part résiduelle(4) de la dépense restera à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR

[illegible]

Le BAILLEUR

Signature électronique de
FONCIA VBDS

FONCIA

Signé par ROMUALD KOULOUEGUI OOJO

Signé par FONCIA

codrive sign

En face à face, à distance ou en ligne, créez le parcours idéal pour votre client. Codrive Sign met la signature électronique au cœur de votre activité.
Offrez à votre application métier le meilleur de la signature électronique.

eIDAS

LE DOCUMENT EST ÉLECTRONIQUEMENT SIGNÉ ET CERTIFIÉ PAR CODRIVE_SIGN

Le document est un original électronique signé ayant une valeur probante

2512716f5f694ad5454a
3dbad9b2997b03465b00

o ANNEXE

Notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement prise en application de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 Préambule

1-Dispositions communes au congé pour vendre et au congé pour reprise

1-1-Forme de la notification

1-2-Auteur du congé

1-3-Destinataire du congé

1-4-Délai de préavis

1-5-Suspension de la possibilité de donner congé

1-6-Locataires protégés

1-6-1-Locataire âgé de plus de 65 ans

1-6-2-Locataire âgé de moins de 65 ans

1-6-3-Exceptions

1-7-Effet sur le locataire

2-Dispositions propres à chaque catégorie de congé

2-1-Congé pour reprise du logement

2-1-1-Auteur du congé

2-1-2-Bénéficiaires de la reprise

2-1-3-Destination du logement

2-1-4-Cas particulier

2-1-5-Mentions obligatoires

2-2-Congé pour vendre le logement

2-2-1-Auteur du congé

2-2-2-Cas particulier

2-2-3-Mentions obligatoires

2-2-4-Offre de vente au locataire

2-2-4-1-Durée de validité de l'offre de vente

2-2-4-2-Conséquence d'un refus par le locataire de l'offre de vente

2-2-4-3-Conséquences d'une acceptation par le locataire de l'offre de vente

2-2-4-4-Modification du prix ou des conditions de vente

2-2-5-Cas particulier d'un congé pour vente par lots

2-2-5-1-Droits spécifiques du locataire

2-2-5-2-Droit de préemption sans congé

3-Les litiges relatifs aux congés

3-1-Les litiges relatifs au congé pour reprise et au congé pour vendre

3-2-Le règlement des litiges

3-2-1-Le règlement amiable

3-2-1-1-La commission départementale de conciliation

3-2-1-2-Le conciliateur de justice

3-2-2-Le règlement judiciaire

3-2-2-1-Action en justice

3-2-2-2-Saisine du juge par le locataire

3-3-Les effets de la contestation de la validité d'un congé

3-3-1-Les suites du règlement amiable des différends

3-3-2-Les suites du règlement judiciaire d'un différend

3-3-2-1-Les effets sur le locataire d'un congé déclaré nul
3-3-2-2-Les effets sur le bailleur d'un congé déclaré nul
4-Contacts utiles
Préambule
Le congé délivré par le bailleur est la notification de sa décision de mettre fin au contrat de location. Il prend effet à l'échéance du contrat de location.
En application de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, la présente notice d'information rappelle les obligations du bailleur ainsi que les voies de recours et d'indemnisation du locataire lors d'un congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre pour y habiter ou y loger un proche ou de vendre le logement. Elle est obligatoirement jointe au congé délivré par le bailleur pour ces motifs.
Elle s'applique aux locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation loués non meublés soumis à la loi du 6 juillet 1989 précitée et qui constituent la résidence principale du locataire (logement occupé au moins huit mois par an) (art. 2).
Cette notice ne s'applique pas, notamment, aux logements loués meublés (art. 25-3), aux logements foyers, aux logements de fonction (art. 2), aux logements occupés par des travailleurs saisonniers (art. 2), aux logements faisant l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement (APL) (art. 40-III), aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (art. 40-I), aux logements faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) (art. 40) et aux logements dont les loyers sont fixés en application de la loi de 1948 (art. 40).
1-Dispositions communes au congé pour vendre et au congé pour reprise
1-1-Forme de la notification
Le congé délivré par le bailleur doit être porté à la connaissance du locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.
1-2-Auteur du congé
Le congé est délivré au locataire par le bailleur. Lorsque le bailleur est une personne morale, le signataire du congé doit être dûment habilité. S'il est délivré par l'intermédiaire d'un mandataire (par exemple une agence immobilière, un administrateur de biens ou un notaire) et non directement par le bailleur, le congé doit mentionner le nom ou la dénomination sociale du bailleur.
1-3-Destinataire du congé
Le congé doit être adressé à tous les signataires du bail.
Les époux sont, de droit, cotitulaires du bail (art. 1751 du code civil), même si un seul des époux est signataire du bail. Si le bailleur a été informé du mariage, il doit délivrer congé à chacun des deux époux.
Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité (Pacs) sont cotitulaires du bail si les noms des deux partenaires figurent dans le bail ou s'ils en font la demande conjointement (art. 1751 du code civil). Dans ce cas, le bailleur doit délivrer congé aux deux partenaires.
Si le bailleur n'a pas été informé du mariage ou du Pacs, le congé délivré est opposable au conjoint ou au partenaire lié par un Pacs (art. 9-1).
Le bailleur n'est pas tenu de notifier le congé au concubin du locataire, si celui-ci n'est pas signataire du bail.
1-4-Délai de préavis
Pour que le congé soit régulier, un délai de six mois au moins doit s'être écoulé entre la date de notification du congé au locataire et le terme du contrat de location. A défaut, le contrat de location sera reconduit tacitement. Le terme du bail s'apprécie en fonction de la date d'effet du contrat de location.
Le point de départ du délai de préavis est la notification du congé :

-lorsque le congé est délivré par acte d'huissier, le délai court à compter du jour de la signification de l'acte d'huissier au locataire ;
-lorsque le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée par le locataire, c'est-à-dire à partir de la remise effective de la lettre à son destinataire ;
-lorsque le congé est remis en main propre, le délai court à compter de la date de cette remise contre récépissé ou émargement.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois, il expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que le jour de l'acte. A défaut, le délai expire le dernier jour du mois (art. 641 du code de procédure civile).
Exemples :
Si le contrat de location arrive à terme le 15 juin, la lettre de congé doit être notifiée au locataire au plus tard le 15 décembre de l'année précédente.
Si le contrat de location arrive à terme le 30 juin, la lettre de congé doit être notifiée au locataire au plus tard le 31 décembre de l'année précédente. De même, si le contrat de location expire le 31 août, la lettre de congé doit être notifiée au plus tard le 28 février (ou 29 pour les années bissextiles), il s'agit bien du dernier jour du mois.
Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul : si le délai de préavis s'achève un dimanche, il finit ce jour-là et non le vendredi précédent ou le lundi suivant. Si le congé est donné de manière anticipée bien avant le délai de six mois, il est valable, et prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné. Ainsi, pour un contrat de location dont l'échéance arrive au 20 septembre, un congé délivré le 13 mars est valable ; en revanche, le délai de préavis ne commence à courir qu'à compter du 20 mars.
1-5-Suspension de la possibilité de donner congé
Lorsque le bâtiment où se situe le logement fait l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril, le bailleur ne peut pas délivrer de congé au locataire tant que cette procédure n'a pas été abandonnée ou annulée par un tribunal.
1-6-Locataires protégés
1-6-1-Locataire âgé de plus de 65 ans
Le bailleur ne peut délivrer congé à un locataire âgé de plus de 65 ans (1) et dont les ressources annuelles (2), à la date de notification du congé, sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement (3).
1-6-2-Locataire âgé de moins de 65 ans
Le bailleur ne peut délivrer congé à un locataire ayant à sa charge une personne de plus de 65 ans (1) vivant habituellement dans le logement lorsque ce dernier remplit la condition de ressources évoquée au point 1-6-1 et lorsque le montant cumulé des ressources annuelles (2) de l'ensemble des personnes vivant au foyer est, à la date de notification du congé, inférieur au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement (3).
1-6-3-Exceptions
Le locataire remplissant les conditions exposées aux 1-6-1 et 1-6-2 peut toutefois se voir délivrer un congé si le bailleur :

-est âgé de plus de 65 ans (1) ;
-ou si ses ressources annuelles (2) sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement (3) ;
-ou propose, pendant la période de préavis, une solution de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du locataire, dans les limites géographiques suivantes :
-si la commune est divisée en arrondissements : dans le même arrondissement, les arrondissements limitrophes ou dans les communes limitrophes de l'arrondissement ;

-si la commune est divisée en cantons : dans le même canton, ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;
-dans les autres cas : sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, dans un rayon de 5 kilomètres (art. 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948).

1-7-Effet sur le locataire
Le locataire qui a reçu un congé pour vendre ou pour reprise doit quitter les lieux, au plus tard, le dernier jour du préavis.
Il peut cependant quitter les lieux quand il le souhaite pendant la durée du préavis, il n'est alors redevable du loyer et des charges que jusqu'à la date de remise des clés.
Il est alors conseillé d'informer le bailleur de son départ dans un délai raisonnable afin de fixer une date pour l'établissement de l'état des lieux de sortie.
2-Dispositions propres à chaque catégorie de congé
2-1-Congé pour reprise du logement
2-1-1-Auteur du congé
L'auteur du congé peut être :

-le bailleur, personne physique ;
-le bailleur, société civile immobilière de famille constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;
-tout membre de l'indivision, lorsque le logement est en indivision, sous réserve de l'accord requis des co-indivisaires.

2-1-2-Bénéficiaires de la reprise

-le conjoint du bailleur personne physique, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire ;
-l'un des associés d'une société civile immobilière (qui peuvent être enfants, parents, petits-enfants, grands-parents, arrière-petits-enfants, arrière-grands-parents, frères, sœurs, neveux, nièces, oncles, tantes, petits-neveux, petites-nièces, grands-oncles, grandes-tantes et cousins germains) ;
-lorsque le logement est en indivision, tout membre de l'indivision peut le reprendre afin d'y habiter ou d'y faire habiter son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

2-1-3-Destination du logement
Lorsque le congé est motivé par une reprise du logement, celui-ci devra être occupé par le bénéficiaire de la reprise et à titre de résidence principale.
2-1-4-Cas particulier
En principe, le congé pour reprise prend effet au terme du bail. Toutefois, lorsque le logement occupé par le locataire change de propriétaire en cours de bail, et que le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition du logement, le congé pour reprise donné par le bailleur ne prendra effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.
Exemple : si un logement est acquis le 15 juin 2016 et que le terme du bail intervient le 20 juillet 2017, le bailleur doit nécessairement donner congé six mois avant le terme du bail, soit le 20 janvier 2017. Ce congé, tout en devant respecter le préavis de six mois, ne prendra effet qu'au 15 juin 2018 afin que la durée d'occupation de deux ans soit respectée.

2-1-5-Mentions obligatoires
La notification du congé pour reprise doit comporter plusieurs mentions spécifiques :

-la mention que le bailleur entend reprendre le logement pour l'habiter ou pour y loger l'un de ses proches ;
-les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ;
-la nature du lien de parenté qui existe entre le bénéficiaire et le bailleur ;
-une mention justifiant du caractère réel et sérieux de la décision de reprise ;
-dans le cas où le bailleur est une société civile immobilière familiale, le congé doit indiquer le nom et l'adresse de l'associé bénéficiaire de la reprise.

2-2-Congé pour vendre le logement
2-2-1-Auteur du congé
Le congé pour vendre peut être délivré par un bailleur personne physique ou par un bailleur personne morale.
2-2-2-Cas particulier
En principe, le congé pour vendre prend effet au terme du bail. Toutefois, lorsque le logement occupé par le locataire change de propriétaire en cours de bail et que le terme du bail intervient moins de trois ans après l'acquisition du logement par le nouveau propriétaire, le congé pour vendre ne pourra être délivré par le bailleur qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours, dans le respect du délai de préavis.
Exemple : pour un contrat de location arrivant à échéance le 31 mai 2017, lorsque le logement a changé de propriétaire le 1er mars 2015, le congé pour vendre pourra être notifié, si le bailleur est une personne physique, au plus tard le 30 novembre 2019, soit six mois avant le terme de la première reconduction, qui intervient le 31 mai 2020.
2-2-3-Mentions obligatoires
La notification du congé pour vendre doit comporter plusieurs mentions spécifiques :

-la mention que le bailleur entend reprendre le logement pour le vendre ;
-le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée des seuls locaux et éventuelles dépendances loués. A cet effet, le congé reprend la désignation des locaux loués figurant au bail ;
-le congé doit décrire avec exactitude les locaux loués et quelles sont leurs dépendances éventuelles. En revanche, il n'est pas obligatoire que la superficie du logement soit mentionnée dans le congé ;
-la notification du congé doit reproduire les cinq premiers alinéas du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, lesquels indiquent quelles sont les conditions de l'offre de vente au profit du locataire.

2-2-4-Offre de vente au locataire
Dans le cas d'un congé pour vendre, la loi donne au locataire du logement mis en vente un droit de préemption : le locataire a priorité sur tout autre acquéreur potentiel du logement pour en faire l'acquisition à sa place et dans les mêmes conditions.
En cas de pluralité de locataires, chacun d'eux bénéficie du droit de préemption.
A noter que le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption lorsque la vente se fait au profit d'un proche parent du bailleur, c'est-à-dire d'un parent jusqu'au troisième degré inclus (4), ou lorsque le logement qu'il occupe est inhabitable, notamment en cas d'arrêté de péril ou d'insalubrité.
Le congé en lui-même constitue une offre de vente au profit du locataire.
2-2-4-1-Durée de validité de l'offre de vente
Le congé, en tant qu'offre de vente, ouvre au locataire un délai de deux mois pour l'accepter. Elle doit être maintenue pendant toute la durée de ce délai. La contestation éventuelle du congé par le locataire n'a pas pour effet de prolonger ce délai d'acceptation de l'offre de vente.
2-2-4-2-Conséquence d'un refus par le locataire de l'offre de vente

Si le locataire n'accepte pas l'offre de vente du logement, garde le silence ou émet une contre-proposition non acceptée par le bailleur, il doit quitter les lieux au plus tard le dernier jour du préavis.

2-2-4-3-Conséquences d'une acceptation par le locataire de l'offre de vente

Si le locataire accepte l'offre de vente du logement dans le délai fixé, toute éventuelle promesse de vente signée par le bailleur et un autre acquéreur est nulle.

2-2-4-4-Modification du prix ou des conditions de vente

Le prix indiqué dans le congé est laissé à la discrétion du propriétaire. Le prix doit être ferme. En l'absence d'intermédiaire, le prix ne comporte aucun honoraire de négociation.

Si le propriétaire décide de vendre à un tiers à des conditions ou à un prix plus avantageux que ceux prévus dans l'offre de vente initiale, ce prix ou ces conditions doivent être notifiés au locataire par le bailleur ou par le notaire si le bailleur ne s'en est pas chargé. Si cette notification n'est pas faite, la vente consentie est nulle. Cette notification doit reproduire les termes des cinq alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 précitée.

Si le locataire a communiqué au bailleur sa nouvelle adresse, la notification sera faite à cette adresse. S'il ne la fournit pas, la notification est faite à l'adresse du logement mis en vente.

Cette notification constitue une nouvelle offre de vente au profit du locataire. Pour accepter cette offre, le locataire dispose d'une période d'un mois à compter de sa réception.

S'il accepte cette nouvelle offre de vente, le locataire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse pour signer l'acte de vente. S'il fait part de son intention de recourir à un prêt bancaire, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

2-2-5-Cas particulier d'un congé pour vente par lots

La vente par lots désigne la première vente, appartement par appartement, des lots issus de la division ou de la subdivision d'un immeuble.

2-2-5-1-Droits spécifiques du locataire

Dans le cas où un congé a été délivré en vue de la vente de plus de cinq logements situés dans le même immeuble et où le bailleur est une personne morale (autre qu'un organisme d'habitations à loyer modéré, qu'un bailleur personne physique ou qu'une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus), alors le locataire bénéficie d'un droit spécifique au maintien dans les lieux.

En effet, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à six ans. Si le congé intervient moins de deux ans avant le terme du contrat de location, le locataire obtient de droit, à sa demande, que son bail soit reconduit de manière à ce qu'il puisse disposer du logement pendant deux ans à compter de la notification du congé.

Cette reconduction est établie entre les parties au plus tard 4 mois avant l'expiration du bail en cours. A l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit.

2-2-5-2-Droit de préemption sans congé

Les règles relatives au congé pour vendre sont applicables seulement dans le cas où le bailleur décide de vendre le logement libre de tout occupant. Dans ce cas, les locataires bénéficient d'un droit de préemption pour acquérir le logement qu'ils occupent (article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975) et l'offre de vente notifiée au profit du locataire ne vaut pas congé.

Le bailleur peut cependant décider de vendre le logement occupé. Dans ce cas, il ne délivre pas de congé au locataire qui ne bénéficie alors pas du droit de préemption accessoire au congé pour vendre.

3-Les litiges relatifs aux congés

Différents litiges peuvent naître de la décision du propriétaire de mettre un terme au contrat de location. Le règlement de ces conflits peut se faire de manière amiable ou judiciaire.

3-1-Les litiges relatifs au congé pour reprise et au congé pour vendre

Le congé peut être contesté pour les motifs suivants (5) :

-défaut des mentions obligatoires du congé : comme l'absence d'indication du motif du congé (6) ;
-l'auteur du congé n'est pas habilité pour délivrer le congé ;
-contestation du destinataire du congé : par exemple, lorsque les époux sont locataires, en raison de la cotitularité du bail, le congé doit être délivré à chacun d'entre eux. Cependant, le congé n'est pas nul mais privé de toute efficacité puisque inopposable à l'époux à qui il n'a pas été adressé ;
-contestation de la forme de la notification : par exemple, le congé adressé par lettre simple ne peut être considéré comme un congé ;
-contestation du délai de préavis du congé : lorsque le délai de préavis ne respecte pas le délai de six mois au moins avant la date d'expiration du bail ;
-le non-respect des règles sur les locataires protégés ;
-défaut de notification en cas de proposition de vente à des conditions ou à un prix plus avantageux.

3-2-Le règlement des litiges

En cas de conflit relatif au congé délivré au locataire par le bailleur, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable, entre elles ou avec l'aide de la commission départementale de conciliation ou du conciliateur de justice. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.
La durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit. Si une conciliation amiable est initiée, elle doit s'inscrire dans ce délai.

3-2-1-Le règlement amiable

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie, relatant les faits le plus précisément possible. Ce courrier constitue une première étape importante, si le litige n'est pas résolu à l'amiable, pour engager un recours éventuel devant le juge.
Si aucun accord n'est trouvé entre les parties elles-mêmes, la saisine de la commission départementale de conciliation (CDC) ou du conciliateur de justice peut être envisagée.

3-2-1-1-La commission départementale de conciliation

Présente dans chaque département, la CDC est composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal ; elle a pour rôle de concilier les parties, afin d'éviter le recours au juge.
La CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle. Lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige de même origine, ils peuvent se faire représenter en justice par une association siégeant à la Commission nationale de concertation.
La saisine de la commission, qui est facultative et gratuite, doit être formulée et adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, il est utile que la lettre de saisine soit accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, la notification du congé, etc.).
Lors de la séance de conciliation, les parties peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée.
Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties. Si aucun accord n'est trouvé, la CDC rend un avis comportant l'exposé du litige, la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission. Dans le cas d'une action en justice, cet avis pourra ensuite être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties.

3-2-1-2-Le conciliateur de justice

Le recours à un conciliateur de justice, en dehors de toute saisine d'une juridiction, constitue un mode alternatif de règlement des conflits qui permet de trouver une issue amiable à un désaccord notamment entre un bailleur et un locataire (art. 1536 et suivants du code de procédure civile). La saisine du

conciliateur de justice est gratuite. Il convient de contacter par courrier, par téléphone ou de se rendre à la permanence du conciliateur dont les coordonnées se trouvent sur le site :
https : / www. conciliateurs. fr/ Trouver-une-permanence.
Le conciliateur réunit les parties, qui peuvent être accompagnées d'une personne de leur choix.
Si un accord est trouvé, le conciliateur peut établir un constat d'accord signé par les parties et le conciliateur actant leurs engagements. En cas d'échec de la conciliation, les parties peuvent faire régler le litige par le tribunal compétent.
3-2-2-1.e règlement judiciaire
3-2-2-1-Action en justice
Si le bailleur n'a pas respecté ses obligations en matière de délivrance du congé, le locataire peut exercer une action en justice auprès du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se situe le logement, sans que le recours à un avocat ne soit obligatoire.
Le locataire peut contester un congé pour reprise alors même qu'il a déjà quitté le logement.
3-2-2-2-Saisine du juge par le locataire
En cas de litige relatif au congé délivré par le bailleur, le locataire peut saisir le juge de deux façons : l'assignation ou la déclaration au greffe.
L'assignation, utilisée quel que soit le montant du litige, est un acte qui permet de saisir le tribunal mais qui nécessite l'intervention d'un huissier de justice. Un acte est établi et délivré par l'huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est intentée contre lui.
La déclaration au greffe du tribunal est un mode simplifié de saisine du tribunal ne pouvant être utilisé que lorsque le litige porte sur un montant inférieur ou égal à 4 000 €.
Dans l'hypothèse d'une procédure initiée par déclaration au greffe, la justification d'une tentative de conciliation préalable par le conciliateur de justice est une condition de recevabilité de la saisine du tribunal et apparaît donc obligatoire (art. 4 de loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXIe siècle).
Toutefois, l'obligation de tentative de conciliation préalable auprès du conciliateur de justice n'est pas systématiquement nécessaire.
En effet, trois exceptions à cette nouvelle obligation ont été prévues :
Outre l'hypothèse dans laquelle les parties sont déjà parvenues à un accord qu'elles souhaitent simplement faire homologuer par le juge, les parties sont dispensées de l'obligation de justification d'une tentative de conciliation lorsqu'elles démontrent avoir déjà tenté de trouver une solution amiable à leur litige par une autre voie que la conciliation ou en cas de motif légitime. Il appartiendra alors au juge saisi du litige d'apprécier si la tentative de conciliation par la commission départementale de conciliation est une tentative de résolution amiable du litige permettant de considérer que la condition de recevabilité de la saisine du tribunal est remplie.
3-3-Les effets de la contestation de la validité d'un congé
La contestation du congé par le locataire peut se faire lorsqu'il est ou non dans le logement. A l'amiable ou devant le juge, la résolution du différend a des conséquences variables suivant que le locataire a ou non quitté le logement et suivant la nature de l'irrégularité du congé.
3-3-1-Les suites du règlement amiable des différends
Lorsque les parties trouvent une solution à l'amiable, ce sont les termes de l'accord qui s'appliquent.
En cas d'échec, les parties peuvent toujours faire régler le litige par le tribunal.
3-3-2-1.es suites du règlement judiciaire d'un différend
Lorsque le juge est saisi d'un litige relatif à la validité du congé, il peut déclarer la nullité du congé.
En effet, s'agissant des irrégularités relatives aux conditions de forme et de délai, le juge déclare, de manière générale, la nullité du congé. Dans les autres cas, notamment l'absence des mentions obligatoires inscrites dans chaque congé, le juge apprécie au cas par cas. La jurisprudence considère, en effet, que l'irrégularité seule n'est pas de nature à justifier la nullité et exige parfois que l'irrégularité cause un grief au

locataire.
3-3-2-1-Les effets sur le locataire d'un congé déclaré nul
Si le congé est déclaré nul, les effets sur le locataire varient suivant qu'il a quitté ou non le logement :

-lorsque le locataire est encore dans les lieux au moment de la nullité du congé, il peut éviter la déchéance de son titre locatif et bénéficier de la reconduction tacite de son bail ;
-lorsque le locataire a quitté le logement au moment où le congé est déclaré nul, les juges tendent à refuser la réintégration du locataire et à octroyer de préférence des dommages-intérêts pour compenser le préjudice causé (par exemple pour compenser les frais et perturbations diverses causés par le déménagement, pour compenser les difficultés à trouver un logement équivalent ou un nouveau loyer plus élevé).

3-3-2-2-Les effets sur le bailleur d'un congé déclaré nul
Si le congé est déclaré nul alors que le locataire est encore dans le logement, le bail est reconduit. Le bailleur doit donc attendre la prochaine échéance pour délivrer un nouveau congé.
Par ailleurs, en cas de congé frauduleux, une sanction pénale est encourue par le bailleur. La peine encourue est une amende pouvant aller jusqu'à 6 000 €, s'il s'agit d'une personne physique, et à 30 0000 €, s'il s'agit d'une personne morale.
4-Contacts utiles

-Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire : http : / www. anil. org/ votre-adil.
-Les associations représentatives des bailleurs et des locataires.

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.
Au niveau national, les organisations représentatives des locataires et des bailleurs sont celles siégeant à ce titre à la Commission nationale de concertation :

-organisations nationales représentatives des bailleurs :
-l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
-l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
-la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
-organisations nationales représentatives des locataires :
-la Confédération nationale du logement (CNL) ;
-la Confédération générale du logement (CGL) ;
-la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
-la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
-l'Association Force ouvrière consommateurs (AFOC).

-Maisons de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ ou administratif.

Le site http : / www. annuaires. justice. gouv. fr vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.
Information administrative :
Ministère de la cohésion des territoires : http : / www. cohesion-territoires. gouv. fr ;

Site officiel de l'administration française : http : / www. service-public. fr ;
Numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

(1) Age apprécié à la date d'échéance du contrat.

(2) Le montant de ressources retenu est celui qui est déclaré à l'administration fiscale avant tout abattement ou déduction

(3) Arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

(4) Exemples : enfants, parents, petits-enfants, grands-parents, frères, sœurs, neveux, nièces, oncles, tantes.

(5) Cette liste n'est pas exhaustive.

(6) Congé pour reprise, voir § 2-1-5 ; congé pour vendre, voir § 2-2-3.

1ère EXPEDITION

MyHuissier - Le Peillet & Darcq
Commissaires de Justice Associés
9 Place Saint-Louis
95300 PONTOISE

MD :932583

Acte : 682390

SIGNIFICATION DE L'ACTE A PERSONNE PHYSIQUE

le vingt-trois janvier deux-mille-vingt-six

L'acte destiné à : **Monsieur KOULOUKOUI ODJO Romuald demeurant bat c, lot 1032, 4eme étage porte de droite en sortant de l'ascenseur 5 square du Diapason 95000 CERGY,** a été signifié par Clerc Assermenté, et lui a été remis **à sa personne** ainsi déclarée.

Le présent acte n'est pas soumis à enregistrement et comporte 47 feuilles sur l'original et 47 feuilles sur la copie,.

Cout définitif de l'acte :

COUT DE L'ACTE:	
Emolument	220,00
Transport	9,87
H.T.	229,87
Tva 20,00%	45,97
Coût de l'acte	275,84

Signature et Visa par le Commissaire de Justice signataire
Des mentions relatives à la signification

Me Julie DARCQ

Veuillez trouver votre rapport d'expertise énergétique et technique

contact@seven-france-energie.fr

www.seven-france-energie.fr

**Ce document a été conçu pour une consultation numérique. L'impression responsable est encouragée*

Résumé de l'expertise n° 26/IMO/0022

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Adresse : ..... **5 SQUARE DU DIAPASON, (1032)**
Commune : ..... **95000 PONTOISE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
4 -ème ét, BAT A, Lot numéro 1032

Périmètre de repérage : ... **Ensemble des parties privatives. Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice de présence d'autres agents de dégradation biologique.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	DPE	142 kWh/m²/an | 14 kg CO_2/m²/an C Estimation des coûts annuels : entre 740 € et 1 050 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2695E1270725X
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 68,00 m² Surface au sol totale : 68,00 m²

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez le QR code
n° : 2695E1270725X

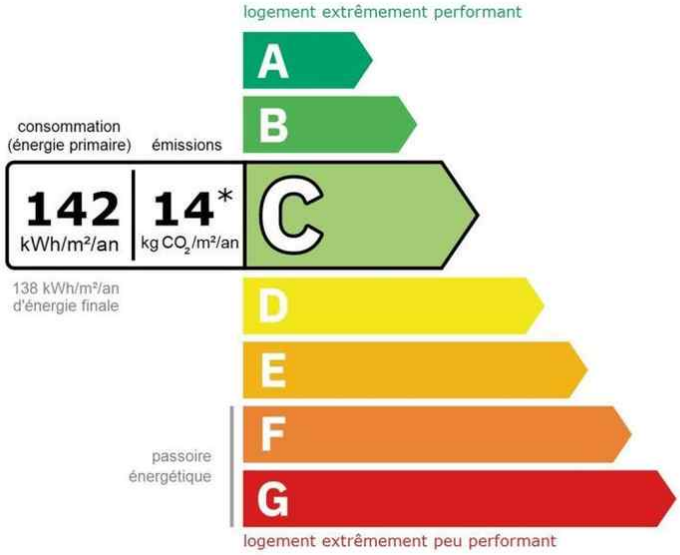
Etabli le : 11/05/2026
Valable jusqu'au : 10/05/2036

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe*

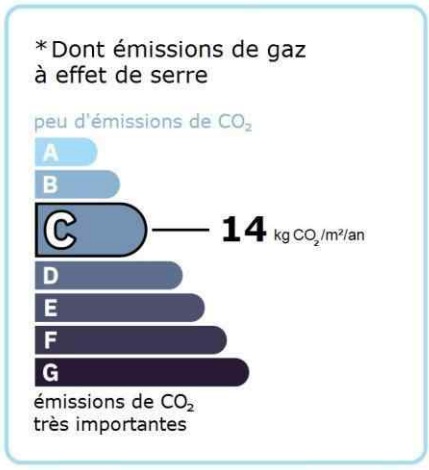
Adresse : **5 SQUARE DU DIAPASON,, 95000 PONTOISE**
4 ème ét, BAT A, N° de lot: 1032
Type de bien : Appartement
Année de construction : 1978 - 1982
Surface de référence : **68 m²**

Propriétaire : Mme VO Kim nga
Adresse : 5 SQUARE DU DIAPASON, 95000 PONTOISE

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6



Ce logement émet 966 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 5 007 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.

entre **740 €** et **1 050 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

Comment réduire ma facture d'énergie ?
Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

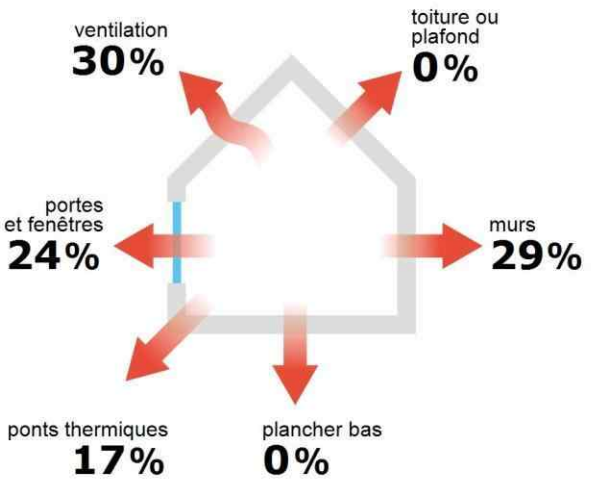
Seven Diagnostic
44 avenue de la cour de France
91260 Juvisy-sur-Orge
tel : 0698727980

Diagnostiqueur : SAIDI ALI
Email : contact@seven-france-energie.fr
N° de certification : C2022-SE11-092
Organisme de certification : WE.CERT

LICIEL

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

Système de ventilation en place

Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*

Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :

bonne inertie du logement

Pour améliorer le confort d'été :

Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :

réseau de chaleur ou de froid vertueux

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

pompe à chaleur

chauffe-eau thermodynamique

panneaux solaires photovoltaïques

panneaux solaires thermiques

géothermie

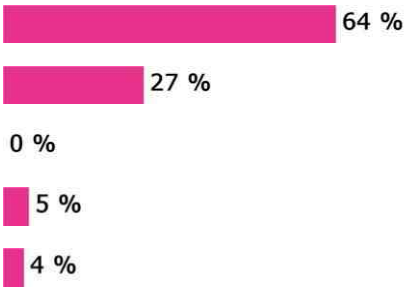
chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)
chauffage	Réseau de chaleur	6 385 (6 385 é.f.)	entre 480 € et 660 €
eau chaude	Réseau de chaleur	2 712 (2 712 é.f.)	entre 200 € et 280 €
refroidissement			
éclairage	Electrique	244 (129 é.f.)	entre 30 € et 60 €
auxiliaires	Electrique	339 (178 é.f.)	entre 30 € et 50 €
énergie totale pour les usages recensés :		9 680 kWh (9 404 kWh é.f.)	entre **740** € et **1 050** € par an

Répartition des dépenses



Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 109ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément

à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -23% sur votre facture **soit -166€ par an**

Astuces
- → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- → Chauffez les chambres à 17° la nuit.

Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces
- → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- → Aérez votre logement la nuit.

Consommation recommandée → 109ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

44ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture **soit -99€ par an**

Astuces
- → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- → Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 1978 et 1982) donnant sur l'extérieur / Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur un local chauffé / Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un local chauffé	insuffisante
Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée / Fenêtres fixes bois, simple vitrage / Fenêtres fixes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée / Portes-fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée / Porte(s) bois opaque pleine	bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Réseau de chaleur vertueux isolé réseau isolé (système collectif). Emetteur(s): radiateur monotube sans robinet thermostatique
Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
Climatisation	Néant
Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance

Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1 Les travaux essentiels

Montant estimé : 2100 à 3200€

Lot	Description	Performance recommandée
Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 4,5 m².K/W
Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmateur, robinets thermostatique, isolation réseau)	
Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	

2 Les travaux à envisager

Montant estimé : 6000 à 9000€

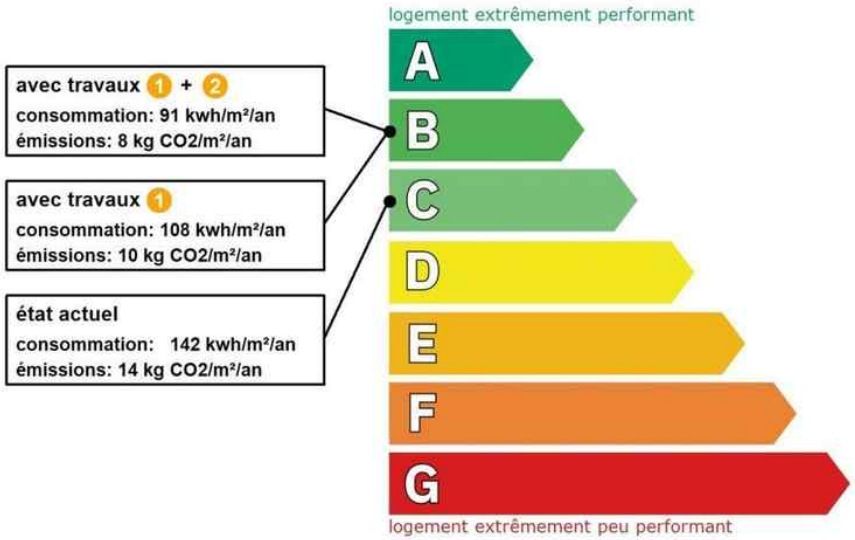
Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	Uw = 1,3 W/m².K, Sw = 0,42
Eau chaude sanitaire	Mettre en place un système Solaire ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	

Commentaires :

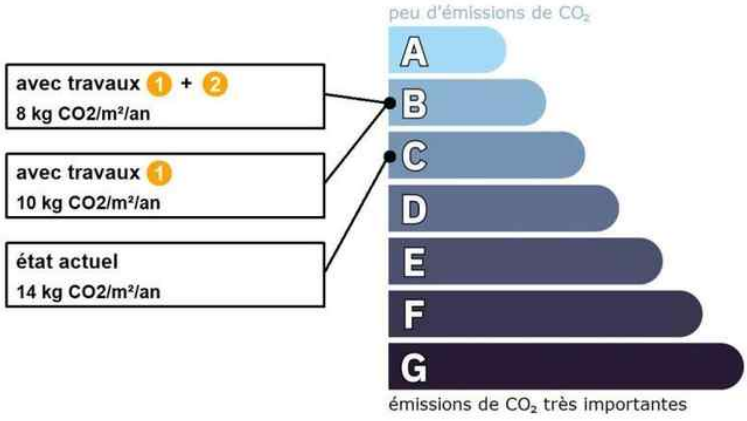
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : https://france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
WE.CERT - 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2025.11.1.0]**
Référence du DPE : **26/IMO/0022**
Date de visite du bien : **06/05/2026**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale :
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant

La surface de référence d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :
Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	95 Val d Oise
Altitude	Donnée en ligne	45 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	1978 - 1982
Surface de référence du logement	Observé / mesuré	68 m²
Surface de référence de l'immeuble	Observé / mesuré	5714 m² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,4 m

Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Nord, Est	Surface du mur	Observé / mesuré	12,18 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Valeur par défaut	1978 - 1982
Mur 2 Sud, Est	Surface du mur	Observé / mesuré	25,98 m²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	Observé / mesuré	≤ 20 cm

	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Année isolation		Valeur par défaut	1978 - 1982
Mur 3 Sud, Ouest	Surface du mur		Observé / mesuré	3,43 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
Mur 4 Sud, Ouest	Surface du mur		Observé / mesuré	1,3 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Année isolation		Valeur par défaut	1978 - 1982
Mur 5 Nord, Ouest	Surface du mur		Observé / mesuré	0,5 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	0 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
Mur 6 Nord, Ouest	Surface du mur		Observé / mesuré	28,44 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)		Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Plancher	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	68 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non
Plafond	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	68 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation		Observé / mesuré	non
Fenêtre 1 Nord	Surface de baies		Observé / mesuré	1,43 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	18 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche

	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	1,3
Fenêtre 2 Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	4,28 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Sud, Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	18 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	1,3
Fenêtre 3 Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	0,58 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Sud, Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres fixes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage		Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	5,4
Fenêtre 4 Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	2,49 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 4 Sud, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres fixes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	18 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie en fond de balcon
	Avancée l (profondeur des masques proches)		Observé / mesuré	< 2 m
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	1,8
Porte-fenêtre Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	9,41 m²

	Placement		Observé / mesuré	Mur 4 Sud, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres coulissantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	18 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie en fond de balcon
	Avancée l (profondeur des masques proches)		Observé / mesuré	< 2 m
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	1,7
Porte	Surface de porte		Observé / mesuré	1,9 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 5 Nord, Ouest
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est / Plafond
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,7 m
Pont Thermique 2	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,7 m
Pont Thermique 3	Type PT		Observé / mesuré	Mur 2 Sud, Est / Plafond
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	12,8 m
Pont Thermique 4	Type PT		Observé / mesuré	Mur 2 Sud, Est / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	12,8 m
Pont Thermique 5	Type PT		Observé / mesuré	Mur 4 Sud, Ouest / Plafond
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,5 m
Pont Thermique 6	Type PT		Observé / mesuré	Mur 4 Sud, Ouest / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,5 m

Systèmes

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation		Observé / mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées		Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant		Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré	Installation de chauffage simple

	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	6
	Type générateur		Observé / mesuré	Réseau de chaleur isolé
	Année installation générateur		Observé / mesuré	1978 - 1982
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Réseau de chaleur
	Raccordement réseau urbain		Observé / mesuré	Réseau de Cergy - Pontoise
	Sous-station du réseau urbain isolés		Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement		Observé / mesuré	non
	Type émetteur		Observé / mesuré	Radiateur monotube sans robinet thermostatique
	Température de distribution		Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur		Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage		Observé / mesuré	central
	Equipement d'intermittence		Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Présence comptage		Observé / mesuré	0
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	6
	Type générateur		Observé / mesuré	Réseau de chaleur isolé
	Année installation générateur		Observé / mesuré	1978 - 1982
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Réseau de chaleur
	Type production ECS		Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement		Observé / mesuré	non
	Type de distribution		Observé / mesuré	Réseau collectif isolé bouclé sans traçage, majorité des logements avec pièces alimentées non contiguës
	Bouclage pour ECS		Observé / mesuré	oui
	Type de production		Observé / mesuré	instantanée

Références réglementaires utilisées :
Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : Seven Diagnostic 44 avenue de la cour de France 91260 Juvisy-sur-Orge
Tél. : 0698727980 - N°SIREN : 937685998 - Compagnie d'assurance : Klarity n° CDIAGK001561

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :
Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.
Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (https://observatoire-dpe.ademe.fr/).

N°ADEME
2695E1270725X

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier :	26/IMO/0022
Date du repérage :	06/05/2026
Heure d'arrivée :	11 h 00
Durée du repérage :	02 h 20

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-l.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **Val-d'Oise**
Adresse : ..... **5 SQUARE DU DIAPASON, (1032)**
Commune : ..... **95000 PONTOISE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
4 ème ét, BAT A, Lot numéro 1032

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Mme VO Kim nga**
Adresse : ..... **5 SQUARE DU DIAPASON, 95000 PONTOISE**

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SERGIC PONTOISE**
Adresse : ..... **3 Rue Thiers 95300 PONTOISE**

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives.Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **SAIDI ALI**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Seven Diagnostic**
Adresse : ..... **44 avenue de la cour de France 91260 Juvisy-sur-Orge**
Numéro SIRET : **937685998000018**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Klarity**
Numéro de police et date de validité : ..... **CDIAGK001561 - 01/12**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 68,00 m² (soixante-huit mètres carrés)
Surface au sol totale : 68,00 m² (soixante-huit mètres carrés)

Certificat de superficie n° 26/IMO/0022

Résultat du repérage

Date du repérage : **06/05/2026**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Aucun accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
4ème étage - Entrée	4,35	4,35	
4ème étage - cellier	3,72	3,72	
4ème étage - Dgt	3,25	3,25	
4ème étage - Chambre	11	11	
4ème étage - Chambre 2	11,91	11,91	
4ème étage - Sdb	3,5	3,5	
4ème étage - Wc	1,09	1,09	
4ème étage - Cuisine	7,26	7,26	
4ème étage - Séjour	21,92	21,92	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

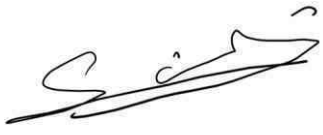
Surface loi Carrez totale : 68,00 m² (soixante-huit mètres carrés)
Surface au sol totale : 68,00 m² (soixante-huit mètres carrés)

Résultat du repérage – Parties annexes

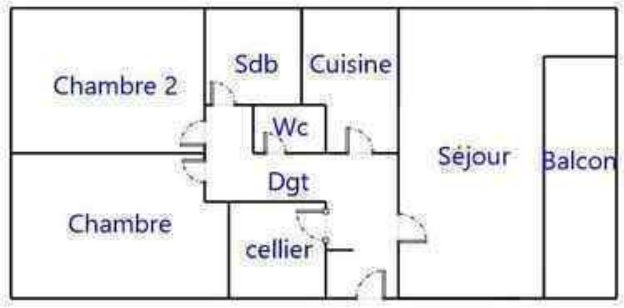
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
4ème étage - Balcon	0	5,33	

Fait à **PONTOISE**, le **06/05/2026**

Par : SAIDI ALI



Aucun document n'a été mis en annexe



----- 4ème étage -----

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 26/IMO/0022
Date du repérage : 06/05/2026

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1er juin 2015.

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : ..... **5 SQUARE DU DIAPASON, (1032)** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: **4 ème ét, BAT A, Lot numéro 1032** Code postal, ville : . **95000 PONTOISE**
Périmètre de repérage :	..... **Ensemble des parties privatives. Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	..... **Appartement - T3** ..... **Habitation (partie privative d'immeuble)** ..... **Date du permis de construire non connue**

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom **:** ... **Mme VO Kim nga** Adresse : ..... **5 SQUARE DU DIAPASON,** **95000 PONTOISE**
Le commanditaire	Nom et prénom : ... **SERGIC PONTOISE** Adresse : ..... **3 Rue Thiers** **95300 PONTOISE**

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	**Fonction**	**Organisme certification**	**Détail de la certification**
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage --- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	SAIDI ALI	Opérateur de repérage	WE. CERT 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE	Obtention : 18/08/2025 Échéance : 15/01/2030 N° de certification : C2022-SE11-092
Raison sociale de l'entreprise : **Seven Diagnostic** (Numéro SIRET : **937685998000018)** Adresse : **44 avenue de la cour de France, 91260 Juvisy-sur-Orge** Désignation de la compagnie d'assurance : **Klarity** Numéro de police et date de validité : **CDIAGK001561 - 01/12**				

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 11/05/2026, remis au propriétaire le 11/05/2026
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 16 pages, la conclusion est située en page 2.

Sommaire

1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
3.1 L'objet de la mission
3.2 Le cadre de la mission
3.2.1 L'intitulé de la mission
3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
3.2.3 L'objectif de la mission
3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
4 Conditions de réalisation du repérage
4.1 Bilan de l'analyse documentaire
4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
4.4 Plan et procédures de prélèvements
5 Résultats détaillés du repérage
5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
6 Signatures
7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse : ..... -
Numéro de l'accréditation Cofrac : ..... -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

« Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

Liste A	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de menuiseries)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

4ème étage - Entrée,
4ème étage - cellier,
4ème étage - Dgt,
4ème étage - Chambre,
4ème étage - Chambre 2,
4ème étage - Sdb,
4ème étage - Wc,
4ème étage - Cuisine,
4ème étage - Séjour,
4ème étage - Balcon,
Sous-Sol - Parking

Localisation	Description
4ème étage - Entrée	Sol : Béton et Carrelage Mur : plâtre et toile de verre peinte Plafond : plâtre et peinture Plinthes : bois Porte : bois
4ème étage - Balcon	Sol : béton Gardes-corps : métal et peinture Mur : Béton et Peinture Plafond : Ciment et Peinture
4ème étage - Séjour	Sol : Béton et Carrelage Mur : plâtre et toile de verre peinte Plafond : plâtre et peinture Plinthes : bois Fenêtre 1 : Métal Porte : bois Fenêtre 2 : pvc Fenêtre 3 : bois et Peinture
4ème étage - Cuisine	Sol : béton et carrelage Mur : plâtre et papier peint Plafond : ciment et peinture Plinthes : bois Fenêtre 1 : bois et peinture Fenêtre 2 : pvc Porte : bois
4ème étage - cellier	Sol : béton et carrelage Mur : plâtre et Peinture Plafond : ciment et peinture Plinthes : bois et Peinture Porte : bois et Peinture
4ème étage - Dgt	Sol : béton et carrelage Mur : plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et peinture Plinthes : bois et Peinture
4ème étage - Wc	Sol : béton et carrelage Mur : plâtre et lambris pvc Plafond : Plâtre et lambris pvc Plinthes : bois et Peinture Porte : bois et Peinture
4ème étage - Sdb	Sol : béton et carrelage Mur : plâtre et Carrelage Plafond : Plâtre et lambris pvc Porte : bois et Peinture
4ème étage - Chambre	Sol : béton et carrelage Mur : plâtre et toile de verre peinte Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : bois et Peinture Porte : bois et Peinture Fenêtre : pvc Volet : pvc
4ème étage - Chambre 2	Sol : béton et carrelage Mur : plâtre et Peinture Plafond : plâtre et peinture Plinthes : bois et peinture Fenêtre 1 : pvc Fenêtre 2 : Bois et Peinture Porte : bois et Peinture Volet : pvc
Sous-Sol - Parking	Sol : béton Mur : Béton Plafond : Ciment et isolant

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 05/05/2026
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 06/05/2026
Heure d'arrivée : 11 h 00
Durée du repérage : 02 h 20
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Aucun accompagnateur

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

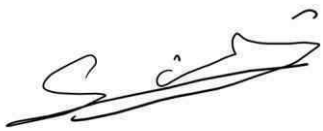
Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE***

Fait à **PONTOISE**, le **06/05/2026**

Par : SAIDI ALI



Signature du représentant :

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 26/IMO/0022

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

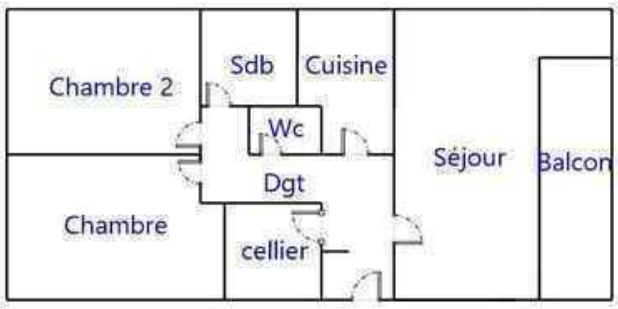
7.2 Rapports d'essais

7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



----- 4ème étage -----

Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage
	Brides		Colle de revêtement
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites

Nom du propriétaire **:**
Mme VO Kim nga
Adresse du bien :
5 SQUARE DU DIAPASON, (1032)
95000
PONTOISE

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entrainer rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc…) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc…

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
   a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
   b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
   a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
   c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
   Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
   a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
   Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
   b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
   c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
   En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

Klarity.

ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

Valable du 01/12/2025 au 01/12/2026

Nous soussignés **Klarity Assurance** SAS - Courtage en Assurance – dont le centre de gestion se situe au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

Seven Diagnostic
Représenté par : Bourahli Mehdi
7 Rue Léonard de Vinci
92160 ANTONY
N° SIREN : 937685998
Date de création : 20-11-2024
Téléphone : 0698727980
Email : seven.france.energie@gmail.com

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnostiqueur Immobilier** auprès de **Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine** sous le n°**CDIAGK001561** souscrit à effet du 02/12/2024.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Les activités de diagnostiqueur immobilier résultant des obligations visées aux articles L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation que ce soit dans le cadre de la vente d'un bien ou en dehors de la vente.

Les diagnostics assurés au titre des présentes sont exclusivement les suivants :

Énergie, polluants, assainissement, immobilier, air

- Audit énergétique réglementaire **(C)**
- Attestation de fin de travaux (RT 2012 et RE 2020)
- Constat de risque exposition au plomb (CREP) **(C sans mention)**
- Contrôle des certificats d'économie d'énergie
- Contrôle des travaux d'isolation des combles
- Diagnostic amiante avant-vente **(C mention)**
- Diagnostic contrôle de système de ventilation (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic d'infiltrométrie et de perméabilité (RT 2012 et RE 2020) **(AF)**
- Diagnostic déchets / PEMD
- Diagnostic thermographique (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C sans mention)**
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C avec mention)**
- Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic sécurité piscine **(AF)**
- Diagnostic Technique Global (DTG) **(AF et niveau bac+3 bâtiment)**
- Diagnostic Amiante avant-vente **(C sans mention)**

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le dossinnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest - 75436 Paris

Klarity.

- Dossier Technique Amiante (DTA) **(C sans mention max ERP <300 PERS, CAT 5)**
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) **(C sans mention)**
- Diagnostic accessibilité aux personnes handicapées **(AF)**
- Diagnostic du risque de plomb dans l'eau **(AC prélèvement)**
- Diagnostic sécurité incendie (périmètres arrêté 2013 et détecteurs de fumée **(AF)**
- Établissement d'états descriptifs de division (calcul millième de copropriété) **(AF)**
- Estimation de mise en valeur vénale
- Etat de l'installation d'assainissement non-collectif **(AF)**
- Etat de l'installation d'assainissement collectif
- État de l'installation intérieure de l'électricité **(C sans mention)**
- État de l'installation intérieure du gaz **(C sans mention)**
- État des lieux dans le cadre de l'établissement d'un prêt **(AF PTZ)**
- État des lieux locatifs **(AF)**
- État des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- État des nuisances sonores aériennes
- État des risques et pollution (ERP) **(AF)**
- Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site)
- Expertise amiable
- Formateur et examinateur pour le compte d'organismes de certification
- Mesurage de concentration en radon **(AF)**
- Mesurage "loi Carrez" **(AF)**
- Mesurage surface habitable (dont Boutin) **(AF)**
- Plan Pluriannuel des Travaux du bâtiment **(BAC+3 dans le domaine Technique du Bâtiment ou VAE équivalente)**
- Qualité de l'air intérieur : hors accréditation
- Qualité de l'air intérieur : sous accréditation

Diagnostics complémentaires

Amiante et plomb avant travaux

- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante **(AC)**
- Diagnostic amiante sur enrobés, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C **(C mention)** ou F SS4 **(C sans mention)**
- Examen visuel après travaux **(C mention)**
- Mesures d'empoussièrement en fibre d'amiante dans l'air **(AC prélèvement)**
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition **(C mention)**
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à une activité **(C mention)**
- Repérage amiante sur navires battant pavillon français **(C mention)**
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site **(C mention)**
- Diagnostic Plomb avant travaux

L'activité "Amiante avant travaux" n'est pas couverte pour les surfaces diagnostiquées supérieures à 1500m²

Prérequis par activité :
C : certification
AF : formation
AC : accréditation COFFRAC

Les montants des garanties et des franchises :

La Responsabilité Civile Professionnelle :

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 76240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 068 227 à Versailles (dénommé « le dénommé ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris

Klarity.

Intitulé des garanties	Montant de Garantie*	Franchise*
Dommages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs ou non	Tous dommages confondus : **300 000 € par sinistre** **500 000 € par année d'assurance**	Socle : 3.000 € par **sinistre** État parasitaire, Amiante avant travaux, Audit Energétique, Loi Carrez : 3 000 € par **sinistre**

* Pour les créateurs de – de 18 mois et pour la formule CA < à 50.000 € :
Franchise : Socle 1.000 € par **sinistre**, État parasitaire 3.000 € par **sinistre**, Amiante : 3.000 € par **sinistre**, Audit énergétique réglementaire : 7.000 € par **sinistre**

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à CHAMBOURCY,
le 5 décembre 2025

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 068 227 à Versailles (dénommé « le distributeur ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest - 75436 Paris

Numéro d'accréditation 4-0634
Portée disponible sur www.cofrac.fr

WE-CERT
CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 06»
REV 00

Décerné à : **SAIDI Ali** Sous le numéro : **C2022-SE11-092**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE **(SANS MENTION)**	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE **(MENTION)**	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
REALISATION DE L'AUDIT ENERGETIQUE ***	**Du 18/08/2025 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BÂTIS **(SANS MENTION)**	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BÂTIS **(MENTION)**	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES (MÉTROPOLE)	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES (DROM-COM)	**X**

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-6 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que les arrêtés applicables relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification réussie. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers opérations de contrôle/surveillance soient pleinement satisfaisants et sous réserve du respect des dispositions contractuelles. Ce certificat ne doit en aucun cas être reproduit ou falsifié. Toute tentative de copie ou de falsification sera passible de poursuites judiciaires conformément aux lois en vigueur. La validité de ce certificat est vérifiée par la présence des certifications concernées dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de WE-CERT (Qualit'Compétences) : www.qualit-competences.com

* Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
** Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
*** Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers En vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation

Délivré à Thionville, le 30/03/2026
Par WE-CERT
Président

VÉRIFIEZ MA CERTIFICATION EN SCANNANT LE QR CODE

WE-CERT "Qualit'compétences" - 9 rue de Santignon, 57100 THIONVILLE
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualit-competences.com
SAS au capital de 7500 Euros – RCS de Thionville – Code APE / NAF, 7120B N°SIRET 88851968600021

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier :	26/IMO/0022
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage :	06/05/2026
Heure d'arrivée :	11 h 00
Temps passé sur site :	02 h 20

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Val-d'Oise**
Adresse : ..... **5 SQUARE DU DIAPASON, (1032)**
Commune : ..... **95000 PONTOISE**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **4 ème ét, BAT A, Lot numéro 1032**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :
☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**
☐ **Présence de termites dans le bâtiment**
☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**
Documents fournis:
..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
..... **Ensemble des parties privatives.Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
..... **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral.**

B. - Désignation du client

Désignation du client :
Nom et prénom : ..... **Mme VO Kim nga**
Adresse : ..... **5 SQUARE DU DIAPASON, 95000 PONTOISE**
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom : ..... **SERGIC PONTOISE**
Adresse : ..... **3 Rue Thiers**
95300 PONTOISE

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Etat relatif à la présence de termites n° 26/IMO/0022

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **SAIDI ALI**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Seven Diagnostic**
Adresse : ..... **44 avenue de la cour de France**
91260 Juvisy-sur-Orge
Numéro SIRET : **937685998000018**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Klarity**
Numéro de police et date de validité : ..... **CDIAGK001561 - 01/12**

Certification de compétence **C2022-SE11-092** délivrée par : **WE.CERT**, le **18/08/2025**

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

4ème étage - Entrée,
4ème étage - cellier,
4ème étage - Dgt,
4ème étage - Chambre,
4ème étage - Chambre 2,
4ème étage - Sdb,
4ème étage - Wc,
4ème étage - Cuisine,
4ème étage - Séjour,
4ème étage - Balcon,
Sous-Sol - Parking

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
4ème étage		
Entrée	Sol - Béton et Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et toile de verre peinte	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Béton et Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et toile de verre peinte	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
cellier	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - ciment et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - ciment et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Dgt	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et toile de verre peinte	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et toile de verre peinte	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Chambre 2	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 1 - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 2 - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 1 - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 2 - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
Sdb	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et lambris pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et lambris pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Wc	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et lambris pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et lambris pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et lambris pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et lambris pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - ciment et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 1 - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 2 - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - béton et carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - ciment et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 1 - bois et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 2 - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour	Sol - Béton et Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et toile de verre peinte	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 1 - Métal	Absence d'indices d'infestation de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	Porte - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 2 - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 3 - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Béton et Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - plâtre et toile de verre peinte	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - plâtre et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 1 - Métal	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 2 - pvc	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre 3 - bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Balcon	Sol - béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Garde-corps - métal et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Ciment et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Garde-corps - métal et peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Ciment et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Sous-Sol		
Parking	Sol - béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Ciment et isolant	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...
(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- ***Les termites souterrains***, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- ***Les termites de bois sec***, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- ***Les termites arboricoles***, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :
- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels règlementaires :
L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

Note 1: Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Aucun accompagnateur

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, …) :

Néant

J. – VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.
Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

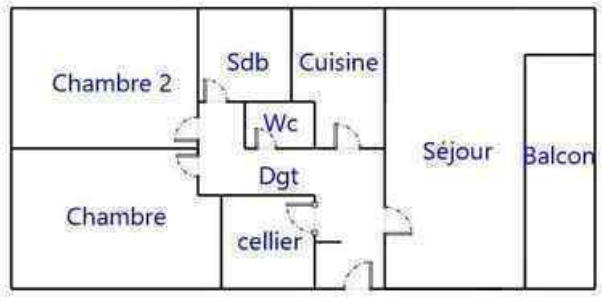
Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles R.126-2 et L.126-4 du code de la construction et de l'habitation.
Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE***

Visite effectuée le **06/05/2026.**
Fait à **PONTOISE**, le **06/05/2026**

Par : SAIDI ALI

Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage



----- 4ème étage -----

Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

Klarity.

ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

Valable du 01/12/2025 au 01/12/2026

Nous soussignés **Klarity Assurance** SAS - Courtage en Assurance – dont le centre de gestion se situe au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

Seven Diagnostic
Représenté par : Bourahli Mehdi
7 Rue Léonard de Vinci
92160 ANTONY
N° SIREN : 937685998
Date de création : 20-11-2024
Téléphone : 0698727980
Email : seven.france.energie@gmail.com

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnostiqueur Immobilier** auprès de **Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine** sous le n°**CDIAGK001561** souscrit à effet du 02/12/2024.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Les activités de diagnostiqueur immobilier résultant des obligations visées aux articles L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation que ce soit dans le cadre de la vente d'un bien ou en dehors de la vente.

Les diagnostics assurés au titre des présentes sont exclusivement les suivants :

Énergie, polluants, assainissement, immobilier, air

- Audit énergétique réglementaire **(C)**
- Attestation de fin de travaux (RT 2012 et RE 2020)
- Constat de risque exposition au plomb (CREP) **(C sans mention)**
- Contrôle des certificats d'économie d'énergie
- Contrôle des travaux d'isolation des combles
- Diagnostic amiante avant-vente **(C mention)**
- Diagnostic contrôle de système de ventilation (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic d'infiltrométrie et de perméabilité (RT 2012 et RE 2020) **(AF)**
- Diagnostic déchets / PEMD
- Diagnostic thermographique (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C sans mention)**
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C avec mention)**
- Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic sécurité piscine **(AF)**
- Diagnostic Technique Global (DTG) **(AF et niveau bac+3 bâtiment)**
- Diagnostic Amiante avant-vente **(C sans mention)**

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 068 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris

Klarity.

- Dossier Technique Amiante (DTA) **(C sans mention max ERP <300 PERS, CAT 5)**
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) **(C sans mention)**
- Diagnostic accessibilité aux personnes handicapées **(AF)**
- Diagnostic du risque de plomb dans l'eau **(AC prélèvement)**
- Diagnostic sécurité incendie (périmètres arrêté 2013 et détecteurs de fumée **(AF)**
- Établissement d'états descriptifs de division (calcul millième de copropriété) **(AF)**
- Estimation de mise en valeur vénale
- Etat de l'installation d'assainissement non-collectif **(AF)**
- Etat de l'installation d'assainissement collectif
- État de l'installation intérieure de l'électricité **(C sans mention)**
- État de l'installation intérieure du gaz **(C sans mention)**
- État des lieux dans le cadre de l'établissement d'un prêt **(AF PTZ)**
- État des lieux locatifs **(AF)**
- État des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- État des nuisances sonores aériennes
- État des risques et pollution (ERP) **(AF)**
- Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site)
- Expertise amiable
- Formateur et examinateur pour le compte d'organismes de certification
- Mesurage de concentration en radon **(AF)**
- Mesurage "loi Carrez" **(AF)**
- Mesurage surface habitable (dont Boutin) **(AF)**
- Plan Pluriannuel des Travaux du bâtiment **(BAC+3 dans le domaine Technique du Bâtiment ou VAE équivalente)**
- Qualité de l'air intérieur : hors accréditation
- Qualité de l'air intérieur : sous accréditation

Diagnostics complémentaires

Amiante et plomb avant travaux

- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante **(AC)**
- Diagnostic amiante sur enrobés, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C **(C mention)** ou F SS4 **(C sans mention)**
- Examen visuel après travaux **(C mention)**
- Mesures d'empoussièrement en fibre d'amiante dans l'air **(AC prélèvement)**
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition **(C mention)**
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à une activité **(C mention)**
- Repérage amiante sur navires battant pavillon français **(C mention)**
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site **(C mention)**
- Diagnostic Plomb avant travaux

L'activité "Amiante avant travaux" n'est pas couverte pour les surfaces diagnostiquées supérieures à 1500m²

Prérequis par activité :
C : certification
AF : formation
AC : accréditation COFFRAC

Les montants des garanties et des franchises :

La Responsabilité Civile Professionnelle :

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 068 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris

Klarity.

Intitulé des garanties	Montant de Garantie*	Franchise*
Dommages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs ou non	Tous dommages confondus : **300 000 € par sinistre** **500 000 € par année d'assurance**	Socle : 3 000 € par **sinistre** État parasitaire, Amiante avant travaux, Audit Energétique, Loi Carrez : 3 000 € par **sinistre**

* Pour les créateurs de – de 18 mois et pour la formule CA < à 50,000 € :
Franchise : Socle 1,000 € par **sinistre**, Etat parasitaire 3,000 € par **sinistre**, Amiante : 3,000 € par **sinistre**, Audit énergétique réglementaire : 7,000 € par **sinistre**

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à CHAMBOURCY,
le 5 décembre 2025

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 068 227 à Versailles (dénommé « le Souscripteur ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris

QUALIT' COMPÉTENCES CERTIFICATIONS

Numéro d'accréditation 4-0634
Portée disponible sur www.cofrac.fr

WE-CERT
CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 06»
REV 00

Décerné à : **SAIDI Ali** Sous le numéro : **C2022-SE11-092**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE **(SANS MENTION)**	Du 16/01/2023 Au 15/01/2030
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE **(MENTION)**	Du 16/01/2023 Au 15/01/2030
REALISATION DE L'AUDIT ENERGETIQUE ***	Du 18/08/2025 Au 15/01/2030
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ	Du 16/01/2023 Au 15/01/2030
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 16/01/2023 Au 15/01/2030
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 16/01/2023 Au 15/01/2030
DIAGNOSTIC DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BÂTIS **(SANS MENTION)**	Du 16/01/2023 Au 15/01/2030
DIAGNOSTIC DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BÂTIS **(MENTION)**	Du 16/01/2023 Au 15/01/2030
DIAGNOSTIC ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES (MÉTROPOLE)	Du 16/01/2023 Au 15/01/2030
DIAGNOSTIC ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-6 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que les arrêtés applicables relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification réussie. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers opérations de contrôle/surveillance soient pleinement satisfaisants et sous réserve du respect des dispositions contractuelles. Ce certificat ne doit en aucun cas être reproduit ou falsifié. Toute tentative de copie ou de falsification sera passible de poursuites judiciaires conformément aux lois en vigueur. La validité de ce certificat est vérifiée par la présence des certifications concernées dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de WE-CERT (Qualit'Compétences) : www.qualit-competences.com

* Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
** Arrêté du 25 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
*** Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers En vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation

Délivré à Thionville, le 30/03/2026
Par WE-CERT
Président

VÉRIFIEZ MA CERTIFICATION EN SCANNANT LE QR CODE

WE-CERT "Qualit'compétences" - 9 rue de Santignon, 57100 THIONVILLE
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualit-competences.com
SAS au capital de 7500 Euros – RCS de Thionville – Code APE / NAF : 7120B N°SIRET 89851956600021

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier :	26/IMO/0022
Date du repérage :	06/05/2026
Heure d'arrivée :	11 h 00
Durée du repérage :	02 h 20

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la règlementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité est valable 3 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :
Type d'immeuble : ..... **Appartement**
Adresse : ..... **5 SQUARE DU DIAPASON, (1032)**
Commune : ..... **95000 PONTOISE**
Département : ..... **Val-d'Oise**
Référence cadastrale : ..... , identifiant fiscal : **N/A**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
4 ème ét, BAT A, Lot numéro 1032
Périmètre de repérage : ..... **Ensemble des parties privatives.Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**
Année de construction : .....
Année de l'installation : ..... **> 15 ans**
Distributeur d'électricité : ..... **Engie**
Parties du bien non visitées : ..... **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom et prénom : ..... **SERGIC PONTOISE**
Adresse : ..... **3 Rue Thiers**
95300 PONTOISE
Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :
Nom et prénom : ..... **Mme VO Kim nga**
Adresse : ..... **5 SQUARE DU DIAPASON,**
95000 PONTOISE

3. – Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **SAIDI ALI**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Seven Diagnostic**
Adresse : ..... **44 avenue de la cour de France**
..... **91260 Juvisy-sur-Orge**
Numéro SIRET : **937685998000018**
Désignation de la compagnie d'assurance : **Klarity**
Numéro de police et date de validité : ..... **CDIAGK001561 - 01/12**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE. CERT** le **18/08/2025** jusqu'au **15/01/2030**. (Certification de compétence **C2022-SE11-092**)

4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits ;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

☐ **L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

☑ **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- ☐ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☑ Dispositif de protection contre les surintensités adaptées à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☑ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☑ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- ☑ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies	Photo
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre. **(Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)**	
	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. **(Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)**	
	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. **(Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)**	

Domaines	Anomalies	Photo
3. Dispositif de protection contre les surintensités adaptées à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté.	
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquant ou détérioré. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations	
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste. Remarques : Présence de matériel électrique vétuste (douilles, interrupteurs, socles de prise...) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels électriques vétustes	
	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé	

Anomalies relatives aux installations particulières :

☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

☐ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Mesures compensatoires Point à vérifier : Etiquette mentionnant l'absence de P. de terre dans l'IC, installation protégée par différentiel 30 mA + LES en cuisine.

Domaines	Points de contrôle
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Constitution et mise en œuvre Point à vérifier : Qualité satisfaisante des connexions visibles du conducteur de liaison équipotentielle principale sur éléments conducteurs
	Présence Point à vérifier : Présence d'une dérivation Ind. de Terre
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire
	Mise en œuvre Point à vérifier : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et masses
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	Matériels inadaptés à l'usage : conducteur repéré par la double coloration vert et jaune utilisé comme conducteur actif Point à vérifier : Absence de conducteur repéré par la double coloration vert et jaune utilisé comme conducteur actif

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

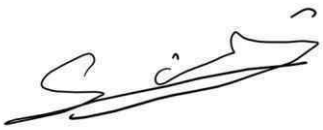
7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***WE.CERT - 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE***

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **06/05/2026**
Etat rédigé à **PONTOISE**, le **06/05/2026**

Par : SAIDI ALI



Signature du représentant :

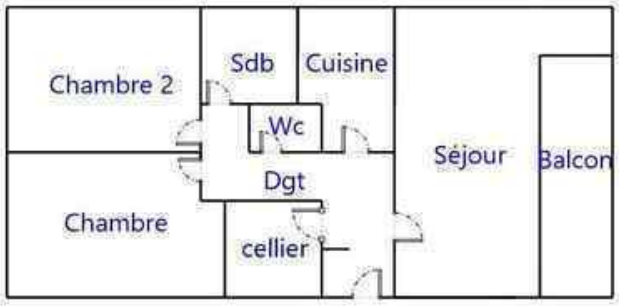
8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation **Électrique :** L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.
Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Croquis de repérage



----- 4ème étage -----

Annexe - Photos

	Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B4.3 j1 Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté.
	Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : B7.3 a L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquant ou détérioré. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations

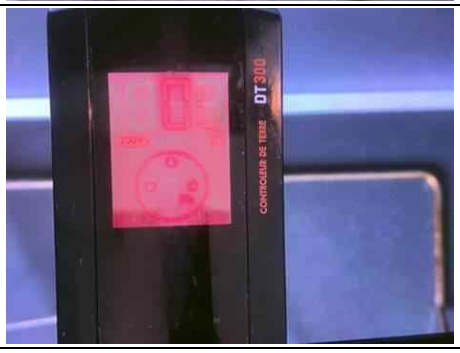
	Photo PhEle003 Libellé de l'anomalie : B8.3 a L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste. Remarques : Présence de matériel électrique vétuste (douilles, interrupteurs, socles de prise...) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels électriques vétustes
	Photo PhEle004 Libellé de l'anomalie : B8.3 b L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé
	Photo PhEle005 Libellé de l'anomalie : B6.3.1 a Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).
	Photo PhEle006 Libellé du point de contrôle : B3.3.6 a1 Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.
	Photo PhEle007 Libellé du point de contrôle : B3.3.6 a2 Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.

	Photo PhEle008 Libellé du point de contrôle : B3.3.6 a3 Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

WE CERT

QUALIT' COMPÉTENCES
CERTIFICATIONS

cofrac
Numéro d'accréditation
4-0634
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

WE-CERT
CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 06»
REV 00

Décerné à : **SAIDI Ali** Sous le numéro : **C2022-SE11-092**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE **(SANS MENTION)**	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE **(MENTION)**	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
REALISATION DE L'AUDIT ENERGETIQUE ***	**Du 18/08/2025 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BÂTIS **(SANS MENTION)**	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BÂTIS **(MENTION)**	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES (MÉTROPOLE)	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES (DROM-COM)	**X**

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que les arrêtés applicables relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification réussie. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers opérations de contrôle/surveillance soient pleinement satisfaisants et sous réserve du respect des dispositions contractuelles. Ce certificat ne doit en aucun cas être reproduit ou falsifié. Toute tentative de copie ou de falsification sera passible de poursuites judiciaires conformément aux lois en vigueur. La validité de ce certificat est vérifiée par la présence des certifications concernées dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de WE-CERT (Qualit'Compétences) : www.qualit-competences.com

* Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de vérification.
** Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
*** Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers En vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

Délivré à Thionville, le 30/03/2026
Par WE-CERT
Président

VÉRIFIEZ MA CERTIFICATION EN SCANNANT LE QR CODE

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **26/IMO/0022** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 5 SQUARE DU DIAPASON, (1032) 95000 PONTOISE.

Je soussigné, **SAIDI ALI**, technicien diagnostiqueur pour la société **Seven Diagnostic** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Diagnostics	SAIDI ALI	WE.CERT	C2022-SE11-092	15/01/2030

- Avoir souscrit à une assurance (Klarity n° CDIAGK001561 valable jusqu'au 01/12) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.
-

Fait à **PONTOISE**, le **06/05/2026**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

Numéro d'accréditation
4-0634
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

WE-CERT
CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 06»
REV 00

Décerné à : **SAIDI Ali** Sous le numéro : **C2022-SE11-092**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE **(SANS MENTION)**	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE **(MENTION)**	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
REALISATION DE L'AUDIT ENERGETIQUE ***	**Du 18/08/2025 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BÂTIS **(SANS MENTION)**	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BÂTIS **(MENTION)**	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES (MÉTROPOLE)	**Du 16/01/2023 Au 15/01/2030**
DIAGNOSTIC ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES (DROM-COM)	**X**

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que les arrêtés applicables relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification réussie. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers opérations de contrôle/surveillance soient pleinement satisfaisants et sous réserve du respect des dispositions contractuelles. Ce certificat ne doit en aucun cas être reproduit ou falsifié. Toute tentative de copie ou de falsification sera passible de poursuites judiciaires conformément aux lois en vigueur. La validité de ce certificat est vérifiée par la présence des certifications concernées dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de WE-CERT (Qualit'Compétences) : www.qualit-competences.com

* Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
** Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
*** Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers En vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

Délivré à Thionville, le 30/03/2026
Par WE-CERT
Président

VÉRIFIEZ MA CERTIFICATION EN SCANNANT LE QR CODE

Ce rapport a été établi en toute indépendance, dans le respect des exigences réglementaires et des standards de qualité professionnelle

Seven France Énergie

Expertise énergétique & ingénierie du bâti

E.B.A. – SAS G.R.E au capital de 7.500 €
206 avenue Daumesnil – 75012 PARIS
RCS NANTERRE 492002609
Tel. : 01 49 28 90 03 Fax : 01 40 02 00 02

Le(s) propriétaire(s) :

Nom et prénom : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse : 2/3/4/5/6/7 SQUARE DU DIAPASON
95000 CERGY

PARTIES EXTERIEURES COMMUNES
2/3/4/5/6/7 SQUARE DU DIAPASON
95000 CERGY

Le donneur d'ordre :

Nom et prénom : SERGIC PONTOISE
Adresse : 3 RUE THIERS
95300 PONTOISE

Entreprise :

Nom : E.B.A
Numéro SIRET : 48290260800017
R.C.P. (date validité) : ALLIANZ N°53.210.095 (31/12/2016)
Date du repérage : 20/04/2016
N° de Dossier : 12-09-077115

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : **2/3/4/5/6/7 SQUARE DU DIAPASON** Code postal, ville : **95000 CERGY** Type de logement ; Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: **PARTIES EXTERIEURES COMMUNES**
Périmètre de repérage :	**Ensemble des éléments extérieurs du ou des bâtiment(s) situés en parties communes**
Fonction principale du bâtiment : Année de construction : Accompagnateur ou personne ayant fournie l'accès à l'immeuble :	**Habitation (parties communes)** **< 1997** **Aucun accompagnateur/Accès SYNDIC**

Rapport de mission complémentaire de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante »
(liste B § « 4. Eléments extérieurs » de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Références réglementaires et normatives	
Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-17, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêté liste B du 12 décembre 2012, Arrêté du 21 décembre 2012, décret 2011-629 du 3 juin 2011.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 de décembre 2008 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	**Fonction**	**Organisme certification**	**Détail de la certification**
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	Andry RAMAROVELO	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	Obtention : 22/10/2014 Échéance : 21/10/2019 N° de certification : 2863202
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Andry RAMAROVELO	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	Obtention : 22/10/2014 Échéance : 21/10/2019 N° de certification : 2863202

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 20/04/2016
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 13 pages

Sommaire

1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
3.1 L'objet de la mission
3.2 Le cadre de la mission
3.2.1 L'intitulé de la mission
3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
3.2.3 L'objectif de la mission
3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
4 Conditions de réalisation du repérage
4.1 Bilan de l'analyse documentaire
4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
4.4 Plan et procédures de prélèvements
5 Résultats détaillés du repérage
5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
5.3 Liste des matériaux ou produits, n'ayant pas fait l'objet d'analyse laboratoire, ne contenant pas d'amiante mentionnés pour éclaircissement
6 Signatures
7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, Il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Bâtiments - Terrasses	Toutes	Privatives

Certains locaux n'ont pas pu être visités, des investigations complémentaires doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du(des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes «A» et «B»)

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : EUROFINS Analyses pour le Bâtiment Ile de France
Adresse : 117, Quai de Valmy F-75010 Paris, FRANCE
Numéro de l'accréditation Cofrac : 1-1592

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage complémentaire des matériaux du paragraphe « 4. Eléments extérieurs »de la liste B au titre des articles 4 et 5 du décret 2011-629 du 3 juin 2011 et conformément à l'article R1334- 21 du code de la santé publique à intégrer au dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage sur les matériaux du paragraphe « 4. Eléments extérieurs »de la liste B à intégrer au dossier technique « amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 du code de la construction et de l'habitation prévoit que *«Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante»*
L'article 5 décret 2011-629 du 3 juin 2011 prévoit que les « dossiers techniques amiante » mentionnés à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique devront être mis à jour conformément à l'article 4 du présent décret.
L'article 4 du décret 2011-629 indique que « – Les matériaux de la liste B n'ayant pas fait l'objet d'un repérage préalablement à la date d'entrée en vigueur du présent décret doivent faire l'objet d'un repérage complémentaire"

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés dans le paragraphe « 4. Eléments extérieurs »de la liste B en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini par l'Annexe 13.9 (« 4. Eléments extérieurs » Liste B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Liste A	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
1. Murs verticaux intérieurs	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiserie)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau synthétique)
	Entourages de poteaux (carton-plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Plafonds et planchers	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifugeage
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tissus)
	Joints (mastics)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Liste des pièces visitées

Bâtiments - Toitures terrasses,
Bâtiments - Façades,
Annexe - Toiture,
Annexe - Façades,
Cour

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 20/04/2016
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 20/04/2016

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision de décembre 2008.

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation**, obligations et/ou préconisations *
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits, n'ayant pas fait l'objet d'analyse laboratoire, ne contenant pas d'amiante sur justificatif

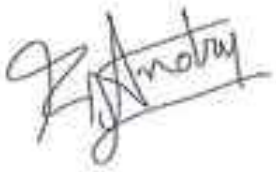
Localisation	Identifiant + Description
Bâtiments - Toitures terrasses	Identifiant: M001 Description: conduits en métal Justificatif: matériau qui par nature ne contient pas d'amiante
Bâtiments - Façades	Identifiant: M002 Description: Briques en terre cuite Justificatif: matériau qui par nature ne contient pas d'amiante
Annexe - Toiture	Identifiant: M003 Description: Toiture type bac acier Justificatif: matériau qui par nature ne contient pas d'amiante
Annexe - Façades	Identifiant: M004 Description: 1 conduit en métal Justificatif: matériau qui par nature ne contient pas d'amiante

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)***

Fait à **Paris**, le **20/04/2016**

Par : Andry RAMAROVELO



ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 12-09-077115

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).
L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en oeuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma(s) de repérage

7.2 Rapports d'essais

7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Documents annexés au présent rapport

7.6 Consignes générales de sécurité

7.1 - Annexe - Schéma(s) de repérage

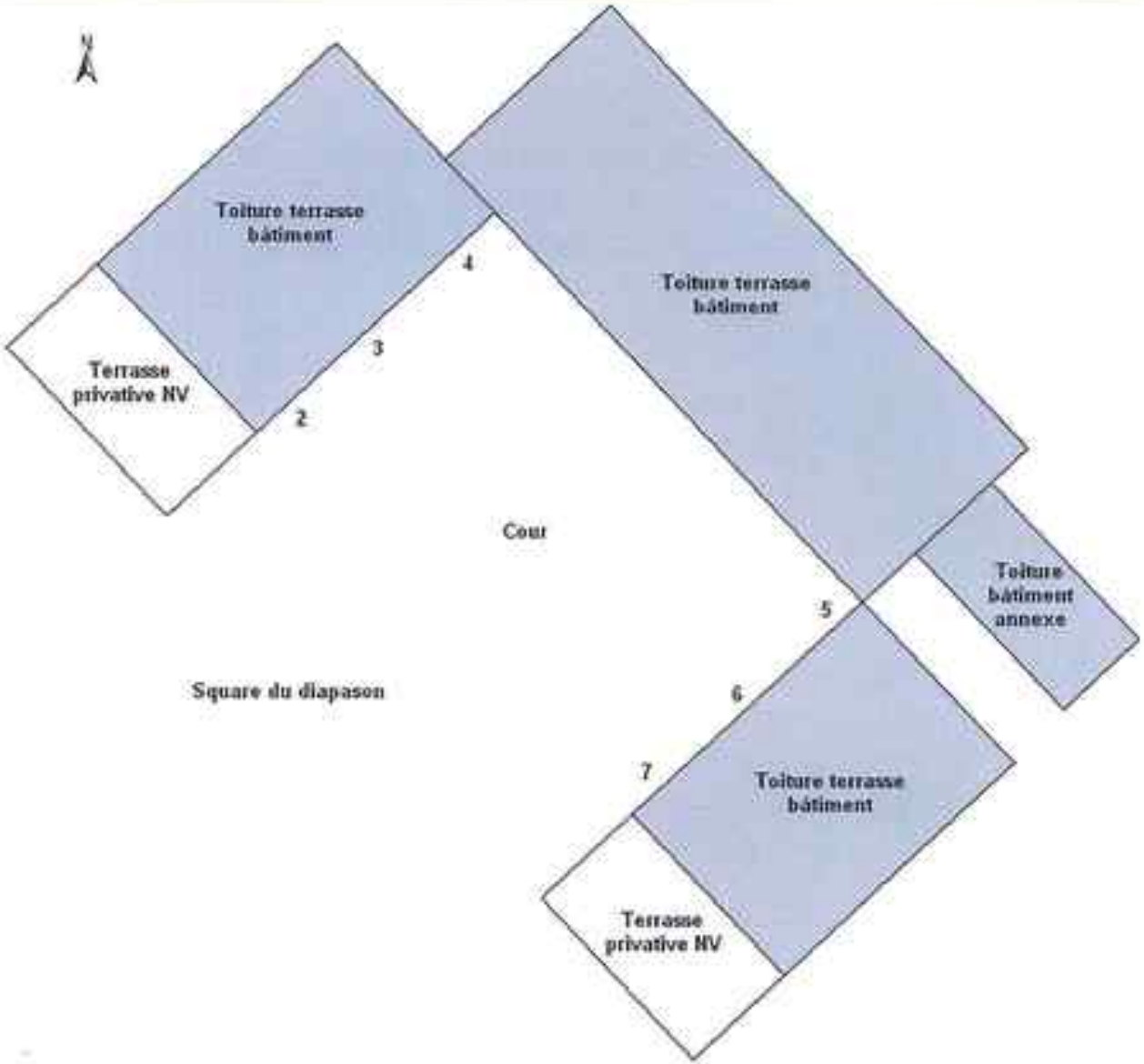


PLANCHE DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE PRÉSENTS DANS LES « ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS » COMMUNS

(liste B §4. « éléments extérieurs » de l'annexe 13-9 du CSP)

Adresse de l'immeuble :

2/3/4/5/6/7 SQUARE DU DIAPASON
95000 CERGY

LÉGENDE

a — MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE : (avéré ou après analyse)

ABSENCE DE MATÉRIAUX ET PRODUITS SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE

LIMITES DES COPROPRIÉTÉS DU SITE

BÂTI

ESPACES VERTS

NV — ZONE OU LOCAL NON VISITÉ (Inaccessible ou hors cadre du diagnostic)

288 avenue Daumesnil 75012 PARIS

Opérateur de repérage : Andry RAMAROVELO	Date : 20/04/2016
Dossier n° : 12-09-077115	Planche n° 1/1
Niveau : PLAN DE MASSE	Croquis de repérage sans échelle

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
Néant	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entrainer rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc) selon que les risque est probable ou avéré ;

- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

de Clarens

Courtage / Assurances

ATTESTATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE
Valable du 1er janv er 2016 au 31 décembre 2016

SASU G.R.E.
E.B.A. et PREVENTIM
86/1 4 avenue Louis Roche
92230 GENNEVILLIERS

Adhérent n° 83668293190

Ce contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels non consécutifs causés à des tiers dans le cadre des activités garanties ci-après définies et lors de l'exécution de travaux professionnels de l'Assuré.

Montants de garanties Responsabilité Civile Professionnelle :

Tous dommages confondus : Par Diagnostiqueur : 800.000 € par sinistre et 700.000 € par année d'assurance

- **Diagnostics Techniques Immobiliers Réglementés**
  - Le repérage **AMIANTE** avant travaux (art R1334-21 du Code de la Santé Publique) avant travaux (art R1334-27 du Code de la Santé Publique) avant démolition (art R1334-27 du Code de la Santé Publique), en matière Toutes les Amiante (art R1334-29 du Code de la Santé Publique) et le diagnostic Amiante.
  - L'état des risques d'accessibilité au **PLOMB (CREP)** et le constat des risques d'exposition au **PLOMB (CREP)** et le diagnostic Plomb (peinture) et son environnement (béton).
  - L'Etat de l'installation intérieure d'électricité de **TERMITES**.
  - Diagnostic de performance énergétique – **DPE** - (obligatoire à la réglementation en vigueur – Décret n° 2006-1147 du 14/09/2006 et n° 2007-1467 du 12/10/2007 et de la loi du 03/08/2007).
  - L'état des lieux intérieur **GAZ** (art n° 2003-8 du 03 janvier 2003, arrêté n° 2003-1147 du 14-09-03).
  - Diagnostic de l'état des installations intérieures **ELECTRIQUES** (Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008).
  - Les mesurages réalisés dans le cadre de la **Loi CARREZ**.
  - Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de zone d'exposition au radon (art L 6Q/66 1612/9 et réglementations en vigueur (décret 2006-1141 du 14/09/06)

  La garantie est acquise uniquement aux diagnostiqueurs figurant sur l'annexe jointe, titulaires d'un certificat de compétence en cours de validité, délivré par un Organisme accrédité par le COFRAC selon la norme 17024).

- **Diagnostics Techniques Immobiliers non réglementés et autres missions d'expertises**
  - Mesurages réalisés dans le cadre de la **Loi Boutin**
  - Mesurages hors Loi Carrez (autres non-conformités)
  - Etat des risques relatifs à la présence de Termites,
  - Diagnostic des installations collectives et chauffages fonctionnels,
  - Diagnostic Technique SRU (avant vente en copropriété (article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, créé par l'article 24 de la loi SRU du 13 décembre 2000),
  - Recherche du Plomb (article L1334-5 du Code de la Santé Publique et arrêté du 8 décembre),
  - Le bilan énergétique (artificiel générale accompagnant un complément du DPE) en tenant à prendre une étude sur les travaux à réaliser en vue d'économie d'énergie,
  - Le diagnostic d'Accessibilité aux Handicapés (décret du 15/05/2006 et de l'arrêté du 21/03/2007),
  - Les états des lieux locatifs,
  - L'évaluation des risques pour la sécurité et la santé des travailleurs (décret n° 1001-1016 du 5 janvier (de 2001),
  - Diagnostic de performance énergétique non réglementé – DPE Volontaire (période garantie sous réserve que le diagnostiqueur soit certifié DPE),
  - Réalisation de l'Audit Energétique (associé aux Diagnostiqueurs certifiés DPE ayant suivi par l'affiliation un stage de formation spécifique « Audit Energétique ») comprenant :
    - La réalisation de diagnostics de performances énergétiques environnementales,
      La réalisation d'une étude hors cadre réglementaire,
    - La rédaction de rapport consistant à la mise en œuvre ou la réalisation de travaux pour améliorer de la performance énergétique avec une estimation chiffrée des travaux et du montant des gains énergétiques réalisés,
      L'étude devra être assez précise pour cette réglementation pour satisfaire un propriétaire de travaux souhaitant en optimiser les coûts et sur l'investissement. Ces recommandations pouvant faire porter des économies du devoir d'entre autres correspondre à des nécessités exigées par le diagnostiqueur.

(*) : activités soumises à obtention d'une formation et à production par l'Assuré du certificat de compétence correspondant

Le présent document, à tout objet d'attestation, relatives d'un contrat, il ne constitue pas une présomption d'application de garanties et ne peut engager l'Assureur au-delà des termes et limites du contrat auquel il se réfère. Les exclusions de garantie opposables à l'Assuré le sont également aux bénéficiaires éventuels, ayants droit, légataires, héritiers, ayants cause, successeurs, etc.

Toute adjonction, rature ou surcharge du représentant de la présente est réputée non écrite.

Fait à Neuilly sur Seine en double exemplaires originaux

DE CLARENS

BUREAU VERITAS
Certification

Certificat

Attribué à

Monsieur Andry RAMAROVELO

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des entités relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R.271-1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat*
Amiante	Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	22/10/2014	21/10/2019

Date : 22/10/2014 Numéro de certificat : 2553202

Jacques MAILLOT - Directeur Général

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.fr/certification

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
60, avenue du Général de Gaulle – Immeuble Le Guillaumet - 92046 Paris La Défense

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

7.6 - Annexe - RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussiérement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits «diagnostiqueurs» pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple:
-perçage d'un mur pour accrocher un tableau;
-remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante;
-travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.
L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante: www.amiante.inrs.fr.
De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L.541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a) Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décretno88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b) Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.
A partir du 1erjanvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c) Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.
Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.
Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d) Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès:
–de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement;
–du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux;
–de la mairie;
–ou sur la base de données «déchets» gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante: www.sinoe.org.

e) Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).
Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.
Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

D iagnostic
E nvironnement
P révention

SAGEFRANCE
Document adressé
Pour information
A : ...Th...G.A.4..... 2.....
LE : .....20.0.5./.02.A.....

ÉTUDE DES RESEAUX INTERIEURS COMMUNS DE CANALISATIONS D'EAU POTABLE

ÉVALUATION DU RISQUE SANITAIRE LIÉ AU PLOMB

RECOMMANDATIONS DE TRAVAUX

FAISABILITÉ DE L'INDIVIDUALISATION DES CONSOMMATIONS

2/7 Square du DIAPASON
95000 CERGY PONTOISE

Commanditaire :	Cabinet GESTRIM VAL D'OISE

Diagnostic réalisé par :	D.E.P. - VAZ José
Date de visite :	15/12/06
Date d'émission :	29/01/07
Code site :	95000DIAP000200
N° de référence :	KEOPW/JVA/APR/

Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle	AGF IART n° 100234/407 0 4 324

SOMMAIRE

I - LES CONCLUSIONS

1. *Conclusions sur les canalisations*
2. *Conclusions sur l'individualisation des compteurs*

II - LES RISQUES SANITAIRES LIÉS À LA CONSOMMATION D'EAU

1. *Rappels Historiques*
2. *Le risque d'intoxication*

III - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

IV - LA METHODOLOGIE

1. *La norme NF P 41-021*
2. *Système d'analyse et conclusions*
3. *Le potentiel de dissolution du plomb*
4. *Étendue du repérage*
5. *Le déroulement de l'intervention*

V - COMPTE RENDU D'INTERVENTION

VI - SCHEMA TYPE DU RESEAU

VII - TABLEAU BILAN

VIII - CONCLUSIONS

1. *Branchement au réseau public*
2. *Réseau intérieur commun*
3. *Recommandations d'ordre général*

IX - PHOTOS

X - TRAVAUX RECOMMANDES CONCERNANT LA SUPPRESSION DU RISQUE LIE AU PLOMB DANS LES CANALISATIONS

1. *Branchement*
2. *Réseaux intérieurs communs de distribution d'eau potable*
3. *Remarque de portée générale*

XI - COMPTEURS INDIVIDUELS - ETUDE DE FAISABILITÉ

1. *Principes de l'étude*
2. *Données*
3. *Économies réalisables*
4. *Conclusions et suites à donner*

[redacted]

I - CONCLUSIONS

Branchement au réseau public.

IL N'EXISTE PAS DE RISQUE DE DISSOLUTION DU PLOMB DANS LE BRANCHEMENT AU RESEAU PUBLIC.

Réseau intérieur commun.

IL N'EXISTE PAS DE RISQUE DE DISSOLUTION DU PLOMB DANS LE RESEAU INTERIEUR COMMUN DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE.

PAS DE TRAVAUX

Le réseau ne présentant aucun critère de risque de dissolution du plomb suite à notre étude, il n'y a pas de travaux à envisager à court terme dans l'immeuble, pour respecter les normes en vigueur vis à vis de la teneur en plomb dans l'eau destinée à la consommation humaine.

INDIVIDUALISATION DES CONSOMMATIONS

Sans objet : L'INDIVIDUALISATION DES CONSOMMATIONS EXISTE DEJA

[redacted]

II - LES RISQUES SANITAIRES LIES A LA CONSOMMATION D'EAU

II-1 Rappels historiques

Le plomb a largement été utilisé pour la constitution des réseaux d'adduction d'eau froide du fait de ses propriétés physiques : malléabilité, point de fusion bas (327°C), résistance à la corrosion, imperméabilité.

Son utilisation, hormis pour les branchements publics s'est progressivement raréfiée au lendemain de la première guerre mondiale.

Il a définitivement été interdit en 1995 pour les canalisations, puis en 1996 pour les soudures et brasures.

II-2 Risques d'intoxication

Le saturnisme est une intoxication par le plomb ou ses dérivés.

Le plomb est dénué de toute fonction physiologique, et n'exerce que des effets toxiques dans les organismes où il s'accumule. L'intoxication peut emprunter deux vecteurs : l'inhalation (poussières, fumées, vapeurs) ou l'ingestion (poussières, écailles de peinture, eau de boisson, aliments).

La nocivité du plomb et le risque hydrique sont connus de longue date. Dès le 1er Siècle avant J.C., Vitruve, architecte et ingénieur militaire romain, écrivait : *"Les tuyaux en terre cuite ont cet avantage que [...] l'eau y est meilleure que dans les tuyaux en plomb. Ce qui la rend mauvaise dans ces derniers, c'est qu'il s'y forme de la céruse, matière que l'on dit être très nuisible au corps de l'homme. Or, si le plomb produit des matières malsaines, nul doute qu'il ne soit lui-même contraire à la santé. Nous pouvons en voir la preuve dans les plombiers, dont le teint est d'une extrême pâleur. Lorsque le plomb est en fusion, la vapeur qui s'en exhale pénétrant dans les corps, les dessèche de plus en plus, et finit par enlever au sang ses qualités essentielles ;* ***aussi semble-t-il qu'il faille ne point se servir de tuyaux en plomb pour conduire les eaux, si l'on veut les avoir bonnes.***"

Ayant pénétré dans l'organisme, le plomb est diffusé via la circulation sanguine vers différents organes (cerveau, rein, ...), et vers les tissus fortement calcifiés (os et dents), où il est durablement stocké (sa demi-vie y est de 10 à 20 ans, contre environ 30 jours dans les tissus mous et le sang), et dont il sera périodiquement relargué. Les effets toxiques peuvent être réversibles (anémie, colique de plomb,...) ou irréversibles (atteintes du système nerveux) .

Le saturnisme se manifeste chez l'enfant par des troubles psychomoteurs, des troubles du sommeil, des retards intellectuels et des retards de croissance, de l'anémie, des atteintes du rein,... Chez l'adulte, on retrouve également l'anémie parmi les symptômes, mais aussi des diminutions de facultés intellectuelles, de l'hypertension artérielle, des coliques de plomb, des paralysies musculaires de l'avant-bras ou de la main...
Pour plus d'informations, se reporter à la synthèse du rapport d'expertise de l'INSERM : *"Plomb dans l'environnement : quels risques pour la santé ?"*, dossier de presse du 19/01/1999, disponible sur

Ainsi, sur les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé et dans le but de diminuer l'absorption du plomb par l'eau du robinet, et plus particulièrement pour les personnes les plus sensibles (bébés, femmes enceintes), la directive européenne n° 98/83 du 3 novembre 1998 a demande à la France d'abaisser la valeur limite du plomb dans l'eau : de 50 microgrammes par litre le seuil devrait passer à 25 microgrammes par litre fin 2003, puis ne devra pas dépasser 10 microgrammes par litre fin 2013.

[redacted]

III - CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La qualité de l'Eau Destinée à la Consommation Humaine est régie par :

La Directive Européenne 98/83/CE du Conseil du 3 novembre 1998 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine. (JOCE de 5 décembre 1998)

Le Code de la santé publique :
Articles L.1321-1 à L.1321-10 : dispositions concernant les eaux potables.
Articles R.1321-1 à R.1321-68 et les annexes 13-1, 13-2, 13-3, relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine, codifiant le décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001.

Les articles R1321-64 et R.1321-65, prévoient de réduire la teneur maximale admissible en plomb dans l'eau au robinet du consommateur, en deux étapes :

Depuis le 25 Décembre 2003 : Teneur maximale en plomb dans l'eau potable 25 µg/l.

A partir du 25 Décembre 2013 : Teneur maximale en plomb dans l'eau potable 10 µg/l.

Le code explicite clairement la responsabilité du (des) propriétaire(s) (et de leurs mandants) des canalisations de distribution.

L'article R 1321-43 délimite les installations de distribution :

"Les réseaux publics de distribution qui incluent les branchements publics reliant le réseau public au réseau intérieur de distribution, [...]
Le réseau intérieur de distribution [...] qui comprend l'installation privée de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, c'est-à-dire les canalisations et appareillages installés entre les robinets qui sont normalement utilisés pour la consommation humaine et le réseau public de distribution,

Selon l'article R 1321-45, *"lorsque les limites de qualités fixées ne sont pas respectées"* au robinet du consommateur, *"la personne publique ou privée responsable du réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est réputée avoir rempli ses obligations lorsqu'il peut être établi que ce fait est imputable à l'installation privée de distribution ou à son entretien, ou à la qualité de l'eau qu'elle fournit."*

De fait, si la responsabilité du propriétaire d'immeuble est établie (réseau intérieur à risque), il incombe à ce dernier de procéder à la mise en conformité de la qualité de l'eau.

L'article L 1321-1 précise que *"quiconque offre au public de l'eau au vu de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou gratuit, et sous quelque forme que ce soit, est tenu de s'assurer que cette eau est propre à la consommation."* Ce même code prévoit aussi désormais des sanctions pénales (article L 1324-3) si l'article L 1321-1 n'est pas respecté.

Ainsi, dans le strict respect de la réglementation , des risques sanitaires encourus (voir I) et du principe de précaution inscrit dans la constitution française, le propriétaire , qui est le responsable de son réseau intérieur de distribution d'eau , se doit d'ores et déjà de garantir à l'usager, sous peine de sanctions civiles et pénales, une eau dont la teneur en plomb est inférieure à 25 microgrammes par litre , puis d'ici à 2013, une eau dont la teneur en plomb soit inférieure à 10 microgrammes par litre.

IV - METHODOLOGIE

IV-1 La norme NF P41-021

La norme NF P 41-021, "Repérage du plomb dans les réseaux intérieurs de distribution d'eau potable", définit la méthodologie des missions de repérage des canalisations en plomb et des facteurs du réseau favorisant la dissolution du plomb

En avant-propos, on y considère que *"pour disposer d'une eau dont la teneur en plomb soit inférieure aux limites de qualités fixées, il convient d'éviter tout contact entre l'eau et le plomb qui peut être présent dans les branchements publics et les réseaux intérieurs d'eau potable"*.

"Le repérage des canalisations en plomb et des facteurs du réseau favorisant la dissolution du plomb constitue une étape importante pour atteindre cet objectif".

DEP a choisi de s'inspirer de la norme NF P41-021 pour le présent diagnostic.

IV-2 Système d'analyse et conclusions

La norme NF P41-021 propose un système d'analyse multicritères qui permet de déterminer un niveau de risque propre à chaque réseau.

Ce système est basé sur le repérage de quatre critères :

- contact plomb-eau (longueur cumulée de canalisations en plomb supérieure à 5m) : la corrosion du métal au contact de l'eau entraîne la dissolution du plomb,
- effets de pile (alternances de métaux et mises à la terre[1]) : l'alternance de métaux provoque une corrosion électrolytique relâchant des ions plomb ; la mise à la terre, quant à elle, accentue la réaction électrolytique,
- température de l'eau (canalisations en plomb à proximité ou en aval d'une source de chaleur : local surchauffé ou calorifugeage) : l'accroissement de la température de l'eau favorise la dissolution du plomb,
- hydraulique (bras morts en plomb) : l'eau qui y stagne se charge fortement en plomb, et peut être ponctuellement renvoyée dans le réseau à cause de phénomènes de retours.

et sur la classe de Potentiel de Dissolution du Plomb.

L'estimation des coûts des travaux est réalisée sur la base d'un coût moyen par colonne et par linéaire de canalisation pour les parties privatives.

L'étude pour l'individualisation des consommations est réalisée sur la base d'un appartement moyen au sens de l'étude de la DGCCRF.

[1] Article R1321-58 du Code de la Santé Publique : *"L'utilisation des canalisations intérieures d'eau pour la mise à la terre des appareils électriques est interdite. Pour les installations de distribution existant avant la date du 22 décembre 2001 et lorsqu'il n'existe pas de dispositif de mise à la terre, cette mesure peut, à titre dérogatoire, ne pas être appliquée à condition que la sécurité des usagers et des personnels d'exploitation des installations de distribution d'eau soit assurée. [...]"*

IV-3 Potentiel de Dissolution du Plomb (PDP)

L'arrêté du 4/11/2002 relatif aux modalités d'évaluation du potentiel de dissolution du plomb pris en application de l'article 36 du décret 2001-1220, détermine que le PDP résulte directement du pH, et s'échelonne en quatre classes de valeur

	pH	< 7	PDP très élevé
7 ≤	pH	< 7,5	PDP élevé
7,5 ≤	pH	< 8	PDP moyen
8 ≤	pH		PDP faible

Le PDP est étudié par les compagnies de distribution, puis communiqué au préfet qui se charge de le rendre public. Si le PDP n'est pas connu au jour du diagnostic, l'opérateur de repérage procédera à un prélèvement d'eau afin d'en mesurer le pH, et ainsi classer le PDP.

La présence d'au moins un des quatre critères et d'un potentiel de dissolution du plomb moyen, élevé ou très élevé, permet de conclure qu'il existe un risque significatif de dissolution du plomb dans le réseau intérieur d'eau potable.

On considère que, en présence d'au moins un des quatre critères :
- un PDP faible correspond à des teneurs en plomb moyennes prévisibles[2], inférieures à 15µg/l
- un PDP moyen correspond à des teneurs en plomb moyennes prévisibles[2] comprises entre 15µg/l et 25µg/l,
- un PDP élevé correspond à des teneurs en plomb moyennes prévisibles[2] comprises entre 25µg/l et 50µg/l,
- un PDP trés élevé correspond à des teneurs en plomb moyennes prévisibles[2] supérieures à 50µg/l,

IV-4 Étendue du repérage

Un repérage est considéré *"complet s'il couvre l'ensemble de réseau intérieur de distribution d'eau potable (parties communes et privatives) pouvant avoir une répercussion sur la teneur en plomb dans l'eau délivrée aux robinets utilisés pour la consommation humaine." (5.1 Définition de la mission de repérage).*

Le présent repérage ne couvrant pas les parties privatives, il est considéré partiel au sens de la norme NF P41-021, et ses conclusions ne concernent que le réseau de distribution intérieur commun.

---

[2] *Source : Avis du 21/10/2002 de l'Agence Française de Sécurité Sanitaire des Aliments sur le projet d'arrêté relatif au potentiel de dissolution du plomb dans l'eau pris en application de l'article 36 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 concernant les eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales naturelles.*

IV-5 Déroulement de l'intervention

Dans chaque immeuble, l'opérateur de repérage procède au repérage visuel et au marquage, sans démontage ni détérioration, pour le branchement public, et pour le réseau intérieur commun de distribution d'eau potable :

des canalisations et des matériaux les constituant, du plomb en particulier, de leurs dimensions,
des effets de piles et mises à la terre,
des bras morts et canalisations circulantes,
des risques d'élévation de température de l'eau dans ou en amont d'une canalisation en plomb
des fuites d'eau apparentes et de l'état général des canalisations.

Pour les parties non visibles, il détermine la nature des canalisations par analyse constructive. Il établit *"un indice de certitude de la présence de canalisations en plomb, ... et estimera au mieux le linéaire des canalisations en plomb non visibles" (5.5.1.2 Identification du réseau intérieur de distribution d'eau potable, b) Parties non visibles).*

[redacted]

V- COMPTE-RENDU D'INTERVENTION

V-1 Commanditaire du diagnostic

Cabinet GESTRIM VAL D'OISE
3 Avenue BEGUINES
95891 CERGY PONTOISE CEDEX

V-2 Descriptif de l'immeuble

Localisation	Amplitude	Date de construction
CAGE 2 : Secours	R+7	1980
CAGE 3 : Secours	R+7	1980
CAGE 4 : Secours	R+6	1980
CAGE 5 : Secours	R+6	1980
CAGE 6 : Secours	R+5	1980
CAGE 7 : Secours	R+5	1980

V-3 Potentiel de dissolution du plomb :

Valeur non communiquée pour 2006.
DEP a donc fait réaliser des analyses par un laboratoire agréé (mesure réalisée sur prélèvement du 15/12/06).
La valeur du potentiel de dissolution du plomb retenue est : faible.

V-4 Nombre de compteurs généraux : 1

Afin de réduire la dissolution du plomb dans les réseaux, certaines compagnies de distribution traitent l'eau au niveau des unités de production. Ces traitements, dits inhibiteurs de corrosion, ou traitements filmogènes, consistent le plus souvent en l'injection d'acide phosphorique ou d'orthophosphates. Ces traitements permettent de réduire jusqu'à 90% les teneurs en plomb dans l'eau. Il est ainsi possible de respecter dans la plupart des cas la teneur limite de 25µg/l. Cependant ces traitements sont soumis à autorisation préfectorale annuelle, et leur usage n'est que transitoire. Leur abandon est donc susceptible d'aggraver fortement le risque de dissolution du plomb dans le réseau intérieur d'eau potable.

V-5 Descriptif sommaire du réseau :

BRANCHEMENT :

Le branchement en provenance du réseau public est en acier galvanisé
Mode d'assemblage : vissage / bride

DISTRIBUTION HORIZONTALE BASSE :

Le réseau horizontal bas est en acier galvanisé
Mode d'assemblage : vissage

COLONNES MONTANTES :

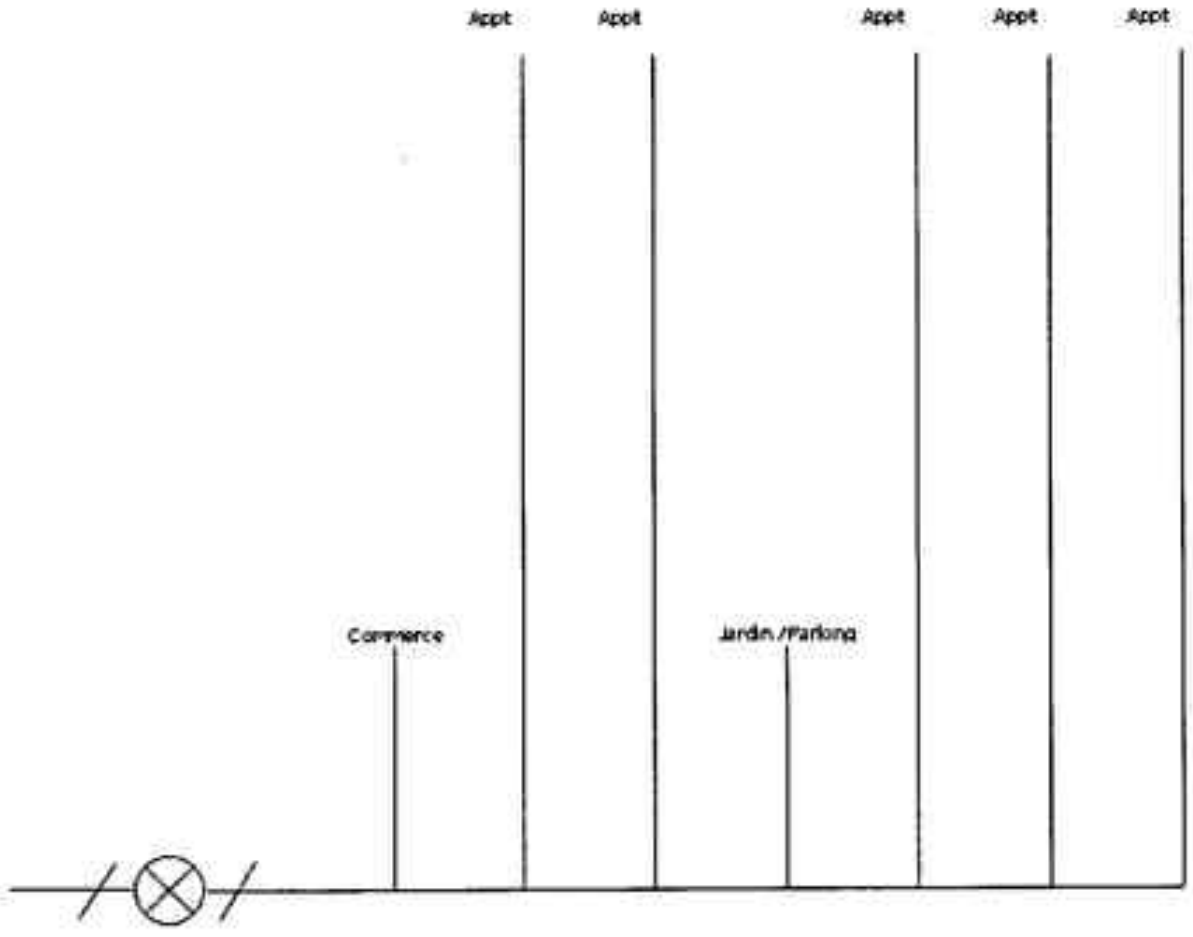
Aucune colonne montante ne comporte de plomb

Indice de certitude : sûr

Immeuble récent (environ 1980)
Pieds de colonnes visibles en acier galvanisé
Colonnes en acier galvanisé visibles en parties privatives

[redacted]

VI - SCHEMA TYPE DU RESEAU



VII - TABLEAU BILAN

BRANCHEMENT						1		2	3	4			
Compteur n° 1													
Cage	N°	Localisation	Début	Fin	Matériau	L	Diam.	Fils	T°	Type	Faïn	Etat	Photo
**	1	Local rez au niveau -1	Sol rue	20cm vanne	Acier	1,5	74			B		B	

Linéaire plomb total estimé : 0

RESEAU INTERIEUR COMMUN						1		2	3	4			
Compteur n° 1													
Cage	N°	Localisation	Début	Fin	Matériau	L	Diam.	Pile	T°	Type	Fuite	Etat	Photo
**	2	Local eau au niveau -1	2ème vanne	Mur surpresseur	Acier	5	74			C		B	
**	3	Local surpresseur au -1	Mur local eau	Mur copropriété	Acier	3	74			C		B	
2	4*	Vide sanitaire au -1	Mur (local eau)	Mur bâtiment 3	Acier	20				C			
2	5	Couloir du RDC au +7	Section 4	Appartement droite	Acier	21				V			
2	6	Couloir du RDC au +7	Section 4	Appartement gauche	Acier	21				V			
3	7*	Vide sanitaire au -1	Mur bâtiment 2	Mur	Acier	20				C			
3	8	Couloir du RDC au +7	Section 7	Appartement droite	Acier	21				V			
3	9	Couloir du RDC au +7	Section 7	Appartement gauche	Acier	21				V			
4	10*	Vide sanitaire au -1	Mur bâtiment 3	Mur bâtiment 5	Acier	19				C			
4	11	Couloir du RDC au +6	Section 10	Appartement droite	Acier	18				V			
4	12	Couloir du RDC au +6	Section 10	Appartement gauche	Acier	18				V			
5	13*	Vide sanitaire au -1	Mur bâtiment 4	Mur bâtiment 6	Acier	20				C			
5	14	Couloir du RDC au +6	Section 13	Appartement droite	Acier	18				V			
5	15	Couloir du RDC au +6	Section 13	Appartement gauche	Acier	18				V			
6	16*	Vide sanitaire au -1	Mur bâtiment 5	Mur bâtiment 7	Acier	20				C			
6	17	Couloir du RDC au +5	Section 16	Appartement droite	Acier	15				V			
6	18	Couloir du RDC au +5	Section 16	Appartement gauche	Acier	15				V			
7	19*	Vide sanitaire au -1	Mur bâtiment 6	Plafond	Acier	18				C			
7	20	Couloir du RDC au +5	Section 19	Appartement droite	Acier	15				V			
7	21	Couloir du RDC au +5	Section 19	Appartement gauche	Acier	15				V			

Linéaire plomb total estimé : **0**

L : Linéaire (en mètres)
Diam : Diamètre (en millimètres)
Pile : Effet de pile par alternance de métaux (A) ou mise à la terre (T)
T° : Risque d'élévation de la température par local surchauffé (L) ou calorifugeage (C)
Type : B = Branchement ; C = Canalisation circulante ; M = Bras morts ; E = Equipement ; V = Colonne montante
Etat : B = Bon ; M = Moyen ; D = Dégradé
1, 2, 3, 4 : Critère(s) favorisant la dissolution du plomb (Cf page 4)

* : Le vide sanitaire étant difficilement accessible (hauteur insuffisante), notre technicien n'a pu relever le diamètre et l'état de vétusté du matériau.

** : Le local eau se situe au niveau -1 du btiment 12 (immeuble mitoyen)

[redacted]

VIII- CONCLUSIONS

VIII-1 Branchement au réseau public

Éléments d'analyse	Oui	Non	Observations
Au moins un critère vérifié		X	
Potentiel de dissolution du plomb moyen/élevé/très élevé		X	faible

IL N'EXISTE PAS DE RISQUE DE DISSOLUTION DU PLOMB DANS LE BRANCHEMENT AU RESEAU PUBLIC.

VIII-2 Réseau intérieur commun

Éléments d'analyse	Oui	Non	Observations
Au moins un critère vérifié		X	
Potentiel de dissolution du plomb moyen/élevé/très élevé		X	faible

IL N'EXISTE PAS DE RISQUE DE DISSOLUTION DU PLOMB DANS LE RESEAU INTERIEUR COMMUN DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE.

PAS DE TRAVAUX

Le réseau ne présentant aucun critère de risque de dissolution du plomb suite à notre étude, il n'y a pas de travaux à envisager à court terme dans l'immeuble, pour respecter les normes en vigueur vis à vis de la teneur en plomb dans l'eau destinée à la consommation humaine.

VIII-3 Recommandations d'ordre général

Il est recommandé de :

- Toujours laisser couler quelques minutes avant usage, l'eau destinée à la consommation humaine ou à des usages alimentaires, en particulier après une période de stagnation prolongée (nuit, vacances, ...).
- Ne pas utiliser l'eau chaude sanitaire pour des usages alimentaires.

[redacted]

DEP
SAS au capital de 41 040 €
9, rue Edmond Michelet
ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE
Tél. : 0 820 000 [illegible] - Fax : 0 820 321 102

IX- PHOTOS

Sans objet

X - TRAVAUX RECOMMANDES CONCERNANT LA SUPPRESSION DU RISQUE LIÉ AU PLOMB DANS LES CANALISATIONS

X-1 Branchement

Lorsque le branchement est encore en plomb, il est de la responsabilité de la compagnie de distribution d'eau de procéder à son remplacement. Ces travaux peuvent être réalisés indépendamment de toute autre intervention sur le réseau intérieur d'eau potable.

X-2 Réseau intérieur commun de distribution d'eau potable

Sans objet

X-2-1 Réseau horizontal bas :

Sans objet

X-2-2 Colonnes montantes comportant du plomb :

Sans objet

X-2-3 Coût total estimé des travaux :

Sans objet

X-2-4 Échéance :

Sans objet

X-3 Remarques de portée générale

X-3-1 Qualification des intervenants

Sans objet

X-3-2 Traitement de l'eau

L'article R1321-55 du Code de la Santé Publique précise que :

"Les réseaux intérieurs [...] peuvent comporter un dispositif de traitement complémentaire de la qualité de l'eau, sous réserve du respect des conditions suivantes :

1°) dans les installations collectives, le traitement complémentaire mis en œuvre ne doit concerner qu'une partie des eaux livrées dans les immeubles desservis, de telle sorte que le consommateur final puisse disposer d'une eau froide non soumise à ce traitement complémentaire ;

2°) les produits et les procédés utilisés doivent être autorisés par le ministre chargé de la santé, après avis motivé du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France."

Le consommateur doit disposer d'eau froide non traitée au moins au robinet de la cuisine. Il est donc interdit d'appliquer un quelconque traitement à l'ensemble du réseau intérieur de distribution d'eau potable.

[redacted]

XI - COMPTEURS INDIVIDUELS - ETUDE DE FAISABILITE

Sans objet : L'INDIVIDUALISATION DES CONSOMMATIONS EXISTE DEJA

CONSTATIMM
ÉTATS DES LIEUX ET DIAGNOSTICS

CONSTAT D'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE ODM N°11292817

Dressé contradictoirement entre les soussignés
Vendredi 24 avril 2026

Propriétaire :	VO KIM
Mandataire :	Foncia VBDS
Adresse :	5 Rue Du Pays De France 95000 Cergy
Types de bien :	T3
Adresse du bien :	5 Square Du Diapason 95000 Cergy
Locataire(s) :	ROMUALD KOULOUKOUI ODJO
Date d'entrée :	lundi 20 novembre 2023
Appartement :	1032 - Etage 4 - Batiment 5 Square Du Diapason
Effectué par :	MORANDI Fabien

Un compteur d'eau se relève en m3, c'est-à-dire uniquement les chiffres en noir avant la virgule.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

COMPTEUR EAU	
En service	OUI
Index	1769
Numéro compteur	5122484
Localisation	WC

COMPTEUR D'ÉLECTRICITÉ	
En service	OUI
Numéro PDL/PRM	21252243024905
Heures pleines	16181
Localisation	partie commune

COMPTEUR EAU

COMPTEUR D'ÉLECTRICITÉ

1 Détecteur(s) de fumée

Conforme — 1 - Dégagement

NETTOYAGE GÉNÉRAL

INCOMPLET

Une chaudière à gaz fait l'objet d'un entretien annuel. Une attestation doit être remise au moment de la sortie des lieux.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

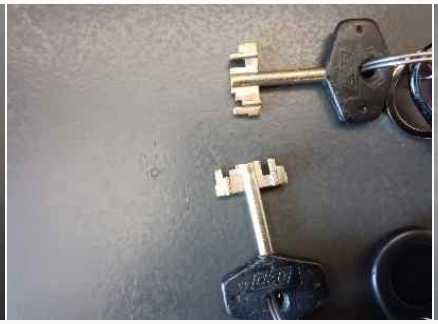
Paraphes

CLES

Destination	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Observations
3 Clé non identifiée				
2 Clé porte palière				
1 Clé boite aux lettres				
1 Clé local vélo				
1 Emetteur (bip)		BE		
2 Badge magnétique		EU		Sauf, Ne fonctionne(nt) pas x1
1 Clé accès aux communs placard fibre				

11 ELEMENTS AU TOTAL

CLÉ NON IDENTIFIÉE



CLÉ PORTE PALIÈRE

CLÉ BOITE AUX LETTRES

L'état des lieux constate l'état du bien, de ses équipements et de ses annexes, à un instant T.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

CLES

CLÉ LOCAL VÉLO

EMETTEUR (BIP)

BADGE MAGNÉTIQUE

CLÉ ACCÈS AUX COMMUNS PLACARD FIBRE

Une comparaison est établie entre l'état des lieux d'entrée et de sortie afin de déterminer d'éventuelles retenues dont la charge est locative.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

ANNEXES

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
PARKING INTERIEUR N° :38 / lot:	Vide,	BE			

PARKING INTERIEUR N° :38

Toutes les clés, badges et émetteurs sont décomptés et répertoriés lors d'un état des lieux.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

BOITE AUX LETTRES

Equipement	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Porte de boîte aux lettres	EU			Sauf traces de colle
Serrure de boîte aux lettres	BE			

Serrure de boîte aux lettres

Le bon état de marche et l'entretien du détecteur de fumée (DAAF) incombent à l'occupant du logement (hors meublé).

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

ACCES / ENTREE

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	BE			
Plinthes	Bois,	EU			Traces noires Moyen
Murs	Toile de verre peinte,	EU			Traces noires, Taches Moyen, Trous de chevilles bouchés
Plafond	Peinture,	BE			
Porte palière	Bois peint,	EU			Traces noires Moyen
1 Serrure	3 points,	BE			
Plaque / Poignée		EU			Rayures Moyen
Judas		BE			
Portier audio / vidéo	Interphone,	EU			Sauf, Tache(s) de peinture
3 Interrupteur	Simple,	BE			
2 Eclairage plafond	Douille(s) simple(s), Ampoule(s) économie d'énergie,	BE			
1 Prise électrique NC		BE			
1 Tableau électrique NC		BE			
1 Placard	Sans porte,	BE			

Un compteur d'eau se relève en m3, c'est-à-dire uniquement les chiffres en noir avant la virgule.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

ACCES / ENTREE

PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

Une chaudière à gaz fait l'objet d'un entretien annuel. Une attestation doit être remise au moment de la sortie des lieux.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

DRESSING

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage	BE			Tache(s) de peinture - Un peu
Plinthes		EU			Sauf, Trace(s) noire(s)
Murs		EU			Sauf, Trace(s) noire(s)
↳ 6 Etagère(s)		EU			Sauf, Champ(s) absent(s), Champ(s) se décolle(nt)
1 Porte	Bois peint	EU			Sauf, Trace(s) noire(s)
↳ 1 Miroir(s) fixé(s)		BE			
↳ 1 Plaque(s) / Poignée(s)		BE			
1 Interrupteur	Simple	BE			
1 Eclairage plafond	Douille(s) simple(s), Ampoule(s) économie d'énergie	BE			
2 Prise électrique NC		BE			

PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

L'état des lieux constate l'état du bien, de ses équipements et de ses annexes, à un instant T.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

DEGAGEMENT

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	BE		Non nettoyé(e)	
Plinthes	Bois,	BE			
Murs	Peinture,	EU			Taches Un peu trace de lessivage, ecailles
Plafond	Peinture,	BE			
2 Interrupteur	Simple,	EU			Sauf, Tache(s) de peinture
1 Eclairage plafond	Douille(s) simple(s), Ampoule(s) économie d'énergie,	BE			
1 Prise électrique NC		EU			sauf Mal fixées Moyen, résidus de colle
1 Détecteur de fumées (DAAF)		BE			

PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

SOL

Une comparaison est établie entre l'état des lieux d'entrée et de sortie afin de déterminer d'éventuelles retenues dont la charge est locative.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

CHAMBRE

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	BE			
Plinthes	Bois,	BE			
Murs	Toile de verre peinte,	EU			Sauf Traces noires , Tache(s) - Un peu, résidus de scotch
Plafond	Peinture,	BE			sauf Écailles Un peu, résidus de scotch, terni
1 Porte	Bois peint,	EU			Sauf, Trace(s) noire(s)
↳ 1 Plaque(s) / Poignée(s)		BE			
1 Serrure	Sans clé,	BE	NC		
1 Fenêtre	PVC,	BE			
↳ 1 Entrée d'air (barrette)		BE			
↳ 1 Tringle(s)		BE			
↳ 1 Vitrage	Double(s),	BE		Non nettoyé(e)	
1 Volet	Roulant électrique,	BE			
1 Interrupteur	Simple,	BE			
3 Prise électrique NC		EU			sauf Mal fixées Moyen
1 Radiateur NC		EU			Noirci(s) - Un peu
1 Placard	2 portes, Coulissante(s),	EU			Traces noires, Sauf, Porte(s) coulisse(nt) mal
↳ 1 Rayon(s)		BE			
↳ 1 Tringles(s)		BE			

Toutes les clés, badges et émetteurs sont décomptés et répertoriés lors d'un état des lieux.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

CHAMBRE

PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

PLAFOND

Le bon état de marche et l'entretien du détecteur de fumée (DAAF) incombent à l'occupant du logement (hors meublé).

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

CHAMBRE N°2

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	BE			
Plinthes	Bois,	BE			
Murs	Peinture, Papier peint sur un demi pan	EU			Terni, Trous de chevilles bouchés Moyen, Traces noires trace de lessivage sauf Trous de chevilles x4, Fissures structurelles, Sticker(s), papier peint mal posé
Plafond	Peinture,	BE			
1 Porte	Bois peint,	EU			Traces noires Moyen, Ecailles
↳ 1 Plaque(s) / Poignée(s)		BE			
1 Fenêtre	PVC,	BE			
↳ 1 Entrée d'air (barrette)		BE			
↳ 1 Vitrage	Double(s),	BE			
↳ 1 Vitrage	Double(s),	ME			scotché fendu
1 Volet	Roulant électrique,	BE			
1 Interrupteur	Simple,	EU			sauf Mal fixés Un peu
3 Prise électrique NC		EU			sauf Mal fixées x2
1 Radiateur NC		EU			Traces noires

Un compteur d'eau se relève en m3, c'est-à-dire uniquement les chiffres en noir avant la virgule.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

CHAMBRE N°2

PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

MURS

MURS

VITRAGE

Une chaudière à gaz fait l'objet d'un entretien annuel. Une attestation doit être remise au moment de la sortie des lieux.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

SALLE DE BAINS

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	EU		Non nettoyé(e)	joint noirci
Plinthes			ABS		
Murs			ABS		
Faïence murale / crédence	Faïence,	EU			Sauf, Trou(s) de cheville : 2
↳ 1 Miroir(s)		EU			Piqué(s)
Plafond		BE			
1 Porte	Bois peint,	EU			Sauf, Sticker(s), Trace(s) noire(s)
↳ 1 Plaque(s) / Poignée(s)		ME			Ne fonctionne pas de l'intérieur
1 Serrure	Condamnation,	BE			Bloquée
1 Interrupteur	Simple,	BE			
4 Eclairage plafond	Spot(s),	BE			
1 Prise électrique NC		BE			
1 Lavabo / vasque	Grès,	BE			
↳ 1 Siphon(s)		BE			
↳ Joint d'étanchéité	Silicone,	BE			
↳ 1 Robinetterie	Mitigeur(s),	EU		Tartre	
↳ 1 Vidage	Bonde mécanique,	EU			Sauf, Bouchon(s) absent(s)
Bac douche		BE			
↳ Joint d'étanchéité	Silicone,	BE			
↳ Robinetterie	Mitigeur(s),	BE			

L'état des lieux constate l'état du bien, de ses équipements et de ses annexes, à un instant T.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

SALLE DE BAINS

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
↳ Flexible		BE			
↳ Douchette		BE			
↳ Vidage / siphon NC	Grille cloche,	BE			
↳ Cabine / Paroi de douche	Verre,	BE			
1 Ventilation	VMC,	BE		Non nettoyé(e)	
1 Radiateur NC	Type sèche-serviettes,	BE			

PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

FAÏENCE MURALE / CRÉDENCE

PLAQUE(S) / POIGNÉE(S)

Une comparaison est établie entre l'état des lieux d'entrée et de sortie afin de déterminer d'éventuelles retenues dont la charge est locative.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

SALLE DE BAINS

ROBINETTERIE

VENTILATION

Toutes les clés, badges et émetteurs sont décomptés et répertoriés lors d'un état des lieux.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

WC

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	BE		Non nettoyé(e)	
Plinthes	Bois,	EU			sauf mal fixé
Murs		BE			
Faïence murale / crédence			ABS		
Plafond		EU			Sauf, Tache(s)
1 Porte	Bois peint,	EU			Sauf, Sticker(s)
↳ 1 Plaque(s) / Poignée(s)		BE			
1 Serrure	Condamnation,	BE			
1 Interrupteur	Simple,	BE			
2 Eclairage plafond	Spot(s),	BE			
Cuvette		BE			
↳ Abattant		BE			
↳ Réservoir		BE			
↳ Robinet chasse d'eau		BE			
↳ Chasse d'eau (mécanisme)		BE			
1 Ventilation	VMC,	BE			
1 Armoire de toilette		BE			

Le bon état de marche et l'entretien du détecteur de fumée (DAAF) incombent à l'occupant du logement (hors meublé).

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

WC

PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

Un compteur d'eau se relève en m3, c'est-à-dire uniquement les chiffres en noir avant la virgule.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

CUISINE

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	EU			Taches de peinture Moyen joint ué
Plinthes	Bois,	EU			Ecailles
Murs	Papier peint,	EU			Traces noires Moyen, Décollement Un peu, Tache(s)
Faïence murale / crédence	Inox,	BE			
Plafond	Peinture,	EU			Mal peint, Tache(s)
1 Porte	Bois peint,	EU			Ecailles, Trace(s) noire(s), tâches
1 Fenêtre	PVC,	EU			Sauf résidus de colle
↳ 1 Vitrage	Double(s),	BE			
↳ 1 Vitrage	Double(s),	BE		Non nettoyé(e)	
2 Interrupteur	Simple,	BE			
1 Eclairage plafond	Douille(s) simple(s), Ampoule(s) économie d'énergie,	EU			sauf Mals fixés
2 Eclairage mural		ME			Ne fonctionnent pas
5 Prise électrique NC		EU			
Evier	1 bac, Inox,	EU			Sauf, Rayé
↳ Joint d'étanchéité		BE			
↳ Robinetterie	Mitigeur,	BE			
↳ 1 Vidage	Bouchon(s) panier,	BE			
↳ Siphon		BE			
Meuble sous évier	2 portillons,	EU			Sauf tâches , bloc porte
1 Plan de travail	Stratifié,	EU			Rayures taches

Une chaudière à gaz fait l'objet d'un entretien annuel. Une attestation doit être remise au moment de la sortie des lieux.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

CUISINE

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
↳ Joint d'étanchéité		BE			
4 Elément bas	Portillon(s) Nbre :4, Tiroir(s) Nbre :6,	EU		Non nettoyé(e)	
2 Elément haut	Portillon(s) Nbre :3,	EU		Non nettoyé(e)	
Bar - Ilot central	Plateau bois massif,	BE			
1 Robinet machine à laver NC		BE			
1 Ventilation	Grille(s) d'entrée d'air,	EU		Non nettoyé(e)	
1 Radiateur NC	Robinet(s) simple(s),	EU			Traces noires
Plaque de cuisson	4 feux, Induction (NC),	EU			Graisses brûlées Moyen
Four NC		EU			Graisses brûlée
Hotte aspirante		EU		Non nettoyé(e)	Grasses

PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

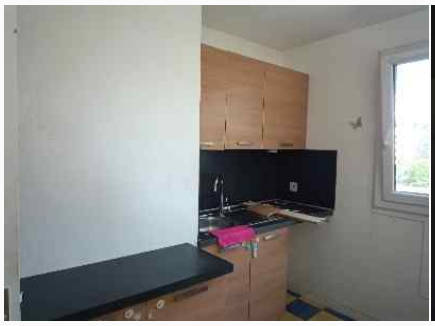


PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

FENÊTRE

L'état des lieux constate l'état du bien, de ses équipements et de ses annexes, à un instant T.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

CUISINE

ECLAIRAGE MURAL

MEUBLE SOUS ÉVIER

ELÉMENT BAS

ELÉMENT BAS

ELÉMENT HAUT

VENTILATION

Une comparaison est établie entre l'état des lieux d'entrée et de sortie afin de déterminer d'éventuelles retenues dont la charge est locative.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

CUISINE

PLAQUE DE CUISSON

FOUR NC

HOTTE ASPIRANTE

Toutes les clés, badges et émetteurs sont décomptés et répertoriés lors d'un état des lieux.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

SEJOUR

Equipement	Nature/Descriptif	Etat	NC/ABS	Propreté	Observations
Sol	Carrelage,	BE		Non nettoyé(e)	
Plinthes	Bois,	EU			Traces noires Un peu
Murs	Toile de verre peinte, Papier peint sur un demi pan	EU			Trous de chevilles bouchés Moyen, Traces noires moyen
Plafond	Peinture,	EU			Traces noires, résidus adhésifs
1 Porte	Bois peint,	EU			Ecailles Moyen, Traces noires Moyen, ne clenche pas
1 Fenêtre	PVC,	EU			trace noire, résidus de colle
↳ 1 Entrée d'air (barrette)		EU			Sauf, Bouchée(s)
↳ 1 Vitrage	Double(s),	BE			
↳ 1 Vitrage	Double(s),	BE		Non nettoyé(e)	
1 Porte-fenêtre	PVC,	EU			trace noire, ne verrouille pas, serrure ME bloquée
↳ 10 Vitrage	Double(s),	BE		Non nettoyé(e)	
1 Balcon / Loggia	Sol brut,	EU			Eclats Moyen
↳ 1 Garde-corps / Séparation	Avec canisses (ml) : 3	EU			
2 Interrupteur	Simple,	BE			
2 Eclairage mural	Rampe(s) de spots,	BE			sauf x1, Ne fonctionnent pas
5 Prise électrique NC		EU			
1 Prise téléphonique NC		EU			
1 Radiateur NC	Robinet(s) simple(s)	BE			

Le bon état de marche et l'entretien du détecteur de fumée (DAAF) incombent à l'occupant du logement (hors meublé).

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

SEJOUR

PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

PHOTO GÉNÉRALE DE LA PIÈCE

FENÊTRE

PORTE-FENÊTRE

BALCON / LOGGIA

ECLAIRAGE MURAL

Un compteur d'eau se relève en m3, c'est-à-dire uniquement les chiffres en noir avant la virgule.

Propriétaire
VO KIM

Mandataire
Foncia VBDS

Locataire
ROMUALD KOULOUKOUI ODJO

Adresse
5 Square Du Diapason
95000 Cergy
T3
Etage 4
Batiment 5 Square Du Diapason

Effectué par
Fabien MORANDI

Paraphes

LÉGENDE

NF	Neuf
BE	Bon état
EU	Etat d'usage
ME	Mauvais état
HS	Hors service
AN	Ancienne norme
HN	Hors norme
NC	Non contrôlé, sous réserve de contrôle ultérieur
ABS	Absent
DCL	Dispositif de connexion luminaire

CONTRAT

Les soussignés reconnaissent exactes les constatations sur l'état du logement, sous réserve du bon fonctionnement des canalisations, appareils et installations sanitaires, électriques et du chauffage qui n'a pu être vérifié ce jour de la période de chauffe en ce qui concerne les éléments de chauffage, toute défectuosité dans le fonctionnement de ceux-ci devant être signalée dans le délai maximum de dix jours, et pendant le premier mois.

Les co-signataires reconnaissent avoir reçu chacun un exemplaire du présent état des lieux et s'accordent pour y faire référence lors du départ du locataire

Le présent état des lieux, a été établi contradictoirement entre les parties qui le reconnaissent exact.

Le présent état des lieux, a été envoyé à l'adresse kodjoromuald@gmail.com pour le/les locataire(s).

NOUVELLE(S) ADRESSE(S) DU/DES LOCATAIRE(S) :
133 boulevard de l'oise 95490 Vauréal

SIGNATURES

Présent document transmis et accepté par le(s) locataire(s) sortant(s).

Présent document transmis et accepté par le propriétaire ou par son mandataire.

État des Risques et Pollutions

5 Square du Diapason 95000 Cergy

Scannez pour consulter ce document en ligne

ADRESSE
5 Square du Diapason 95000 CERGY
CADASTRE
AX 55
COORDONNÉES GPS
49.037407, 2.082827

COMMUNE	CODE INSEE
CERGY	**95127**

REFERENCE D'ÉDITION	DATE D'ÉDITION
3668577	**11/05/2026**

VENDEUR	ACQUÉREUR
Mme VO Kim nga	

OLD	PEB	CASIAS	BASOL	ICPE	Radon	Séisme
Non	Non	14	0	11	niv. 1	niv. 1

Table des matières

1. Page de synthèse
2. Synthèse des risques
3. Formulaire réglementaire de l'état des risques
4. Cartographies des risques
5. Formulaire réglementaire de Pollution Sonore Aérienne
6. Cartographie de Pollution Sonore Aérienne
7. Liste des différentes pollutions des sols
8. Cartographies des pollutions des sols
9. Formulaire réglementaire des catastrophes naturelles

Documents réglementaires et references

https://www.info-risques.com/short/FNKQG

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

Synthèse des risques

TYPE	EXPOSITION	PLAN DE PREVENTION		
Informatif **OLD**	**Non**	La commune n’est pas concernée par l’obligation légale de débroussaillement au titre de l’article R.125-23		
Informatif **PEB**	**Non**	Le bien n’est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel **SEISME**	**Oui**	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1		
PPR Naturel **RADON**	**Oui**	Commune à potentiel radon de niveau 1		
PPR Naturels **Mouvement de terrain**	**Non**	Mouvement de terrain cormeilles	Approuvé	08/04/1987
PPR Naturels **Inondation**	**Non**	Inondation ✓ 22communes de la Vallée del'Oise	Approuvé	05/07/2007
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau 22communes de la Vallée del'Oise	Approuvé	05/07/2007
PPR Miniers	**Non**	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Miniers**		
PPR Technologiques	**Non**	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Technologiques**		

Article R.125-25 : Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Etat des risques

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTEECPR / DGPR janvier 2025

Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

Adresse de l'immeuble ou parcelle(s) concernée(s)	Code postal	Nom de la commune
5 Square du Diapason	95000	CERGY
AX 55		

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **NATURELS** — oui [ ] non [X]

prescrit(1) [ ] anticipé(2) [ ] approuvé(3) [ ] approuvé et en cours de révision(4) [ ] date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque:

- L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — oui [ ] non [ ]
- Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés — oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **MINIERS** — oui [ ] non [X]

prescrit(1) [ ] anticipé(2) [ ] approuvé(3) [ ] approuvé et en cours de révision(4) [ ] date

Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque:

- L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — oui [ ] non [ ]
- Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés — oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **TECHNOLOGIQUES** — oui [ ] non [X]

prescrit(1) [ ] approuvé(3) [ ] approuvé et en cours de révision(4) [ ] date

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription, sont liés à :

effet toxique [ ] effet thermique [ ] effet surpression [ ]

- L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement — oui [ ] non [ ]
- L'immeuble est situé en zone de prescription — oui [ ] non [ ]
- si la transaction concerne un logement, l'ensemble des travaux prescrits ont été réalisés — oui [ ] non [ ]
- si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location(5) — oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillement (OLD)

Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement — oui [ ] non [X]

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en

zone 1 très faible [X] zone 2 faible [ ] zone 3 modérée [ ] zone 4 moyenne [ ] zone 5 forte [ ]

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 — oui [ ] non [X]

Information relative à la pollution des sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) — oui [ ] non [X]

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*

L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* — oui [ ] non [ ]

*naturelle, minière ou technologique

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 — oui [ ] non [X]

L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme. — oui [ ] non [X]

- Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est: d'ici à 30 ans [ ] compris entre 30 et 100 ans [ ]
- L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone — oui [ ] non [ ]
- L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser — oui [ ] non [ ]

Documents à fournir obligatoirement

[X] La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité

vendeur	Date / Lieu	**acquéreur**
Mme VO Kim nga		
Signature:	Le, 11/05/2026 Fait à CERGY	Signature:

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée

Cartographies des risques

Inondations

Pas de risque

Inondation

Mouvements de terrains

Pas de risque

Mouvements De Terrains

Mouvements de terrains (carrière)

Pas de risque

Carriere

Mouvements de terrains (mines)

Pas de risque

Risque Minier

Mouvements de terrains (Argiles)

Pas de risque

Faible
Moyen
Fort

Radon

Risque Niveau 1

Niveau 1
Niveau 2
Niveau 3

Zones sismiques

Risque Niveau 1

1- Très Faible
2- Faible
3- Modérée
4- Moyenne
5- Fort

Etat des **nuisances sonores aériennes**

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112 -3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble	code postal **ou** Insee	**commune**
5 Square du Diapason	95000	CERGY

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PEB** [1] **oui** **non** X

révisé **approuvé** date

[1] **Si oui,** nom de l'aérodrome:

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation [2] **oui** **non**

[2] **Si oui,** les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre **PEB** [1] **oui** **non**

révisé **approuvé** date

[1] **Si oui,** nom de l'aérodrome:

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans unezone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A [1] très forte	**zone B** [2] forte	**zone C** [3] modérée	**zone D** [4] faible

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

[3] (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts.(et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene: Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prisent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante: https://www.geoportail.gouv.fr/

vendeur	date / lieu	**acquéreur**
Mme VO Kim nga	11 mai 2026 / CERGY	

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/

Cartographie de Pollution Sonore Aérienne

Plan d'exposition aux bruits (PEB)

Pas de risque

Zone A: Très Forte (Lden 70)
Zone B : Forte (Lden 65-62)
Zone C : Modérée (Lden 57-55)
Zone D : Faible (Lden 50)

Liste des sites CASIAS (à moins de 500 mètres)

Carte des **A**nciennes **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervices

3 centre commercial des Fontaines CERGY — *60 mètres*

SSP3900938 | Indéterminé | BASIAS | *Développement de photo*

Photo service, Société

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900938

3 Centre commercial des Fontaines CERGY — *71 mètres*

SSP3898883 | Indéterminé | BASIAS

CCR, Syndicat copropriétaire

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3898883

3 centre commercial des Fontaines CERGY — *87 mètres*

SSP3900937 | Indéterminé | BASIAS | *Développement de photo*

Fujifilm SA

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900937

3 Centre Commercial des Fontaines CERGY — *91 mètres*

SSP3898941 | Indéterminé | BASIAS | *Hypermarché*

Auchan

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3898941

3 avenue Fontaines des CERGY — *133 mètres*

SSP3899070 | Indéterminé | BASIAS | *Parc de stationnement*

Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise (EPA)

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3899070

1 Croix des Maheux CERGY — *169 mètres*

SSP3898943 | Indéterminé | BASIAS | *Station service, garage*

Shell

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3898943

3 centre commercial des Fontaines CERGY — *181 mètres*

SSP3900936 | Indéterminé | BASIAS | *Parc de stationnement*

SAMADOC

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900936

parvis de la Préfecture CERGY — *229 mètres*

SSP3899080 | Indéterminé | BASIAS | *EDF*

EDF-GDF

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3899080

Patinoire d'Agglomération de Cergy Ponto CERGY — *242 mètres*

SSP614858 | En arrêt | GUNEnv | *CARILIS*

CARILIS

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP614858

5 boulevard Hautil de l' PONTOISE — *286 mètres*

SSP3898900 | Indéterminé | BASIAS

Matériel de Pontoise, ETS de

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3898900

5 Avenue Bernard Hirsch CERGY — *323 mètres*

SSP613690 | En arrêt | GUNEnv | *PREFECTURE DU VAL D'OISE*

PREFECTURE DU VAL D'OISE

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP613690

Ecole Nationale d'Art de la Ville Nouvelle CERGY — *351 mètres*

SSP3899083 | Indéterminé | BASIAS | *Parc de stationnement*

Etablissement Public d'Aménagement de Cergy-Pontoise

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3899083

avenue Trois Fontaines des CERGY — *384 mètres*

SSP3899071 | Indéterminé | BASIAS | *Parc de stationnement*

Cergy 3

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3899071

rue Chauffours des CERGY — *418 mètres*

SSP3898942 | Indéterminé | BASIAS | *Parc de stationnement*

Bureaux de Cergy

https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3898942

SSP3899065 Générale d'environnement de Cerygy-Pontoise, Cie EX Cie Générale de Chauffe | BASIAS
Quartier Saint-christophe de CERGY

SSP3899072 Paris Parc SA | BASIAS
Zone d'activité Saint Appoline CERGY

SSP3899075 Pressing Bontemps | BASIAS
Parc d'activités du Moulin à Vent CERGY

SSP3899087 Bernal Mr. | BASIAS
Sente Rigoles des CERGY

SSP3899088 BP France | BASIAS
boulevard Oise de l' CERGY

SSP3899089 Erable, Société l' | BASIAS
centre administratif et culturel CERGY

SSP3899093 Etudes et de réalisations Immobilières, Société d' (SEERI) | BASIAS
Quartier Cergy le Haut CERGY

Liste des sites BASOL (à moins de 500 mètres)

BAse de données de pollution des **SOL**

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

Installations **C**lassées pour la **P**rotection de l'**E**nvironnement

AV DES TROIS FONTAINES - C.COMMERCIAL CERGY 95000 CERGY — *10 mètres*

BIG GROUPE
Restauration

georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100033529

Centre commercial les 3 fontaines 95000 Cergy — *21 mètres*

AUCHAN
Non Seveso

georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006508103

CENTRE COMMERCIAL LES 3 FONTAINES - Rue de la croix des Maheux 95000 CERGY — *26 mètres*

WAFFLE CERGY
Restauration

georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100033781

centre commercial des trois fontaines 95000 Cergy — *32 mètres*

CC 3 Fontaines AUCHAN

georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006514560

CTRE COMMERC 3 FONTAINES 95000 Cergy — *34 mètres*

SCC
Non Seveso

georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006505563

centre commercial les 3 fontaines 95000 Cergy — *60 mètres*

5àsec RIF
Autres services personnels

georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006509338

CENTRE COMMERCIAL DES 3 FONTAINES 95000 Cergy — *68 mètres*

SAS XIN FA (BEAN)

georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100033597

CTRE COMMERC 3 FONTAINES 95000 CERGY — *68 mètres*

MCDONALD'S FRANCE
Activités immobilières

georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100033703

Rue De La Croix Des Maheux - C Cial Des 3 Fontaines 95000 CERGY — *266 mètres*

OCEAN ENERGIE SERVICES
Commerce de détail, à l?exception des automobiles et des motocycles

georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006505566

5 Avenue Bernard Hirsch 95000 Cergy — *323 mètres*

PREFECTURE DU VAL D'OISE
Administration publique et défense ; sécurité sociale obligatoire

georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006508134

5 BOULEVARD DE L?HAUTIL - CASERNE LANGE - CS 60036 95000 Pontoise — *384 mètres*

POLE JUDICIAIRE DE LA GENDARMERIE NATIONALE (PJGN)
Non Seveso

georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006514406

Cartographies des pollutions des sols

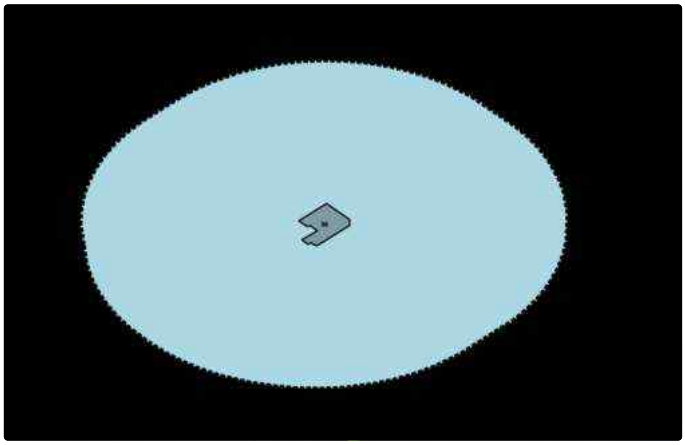
SIS

Pas de risque

SIS

Pollution des sols (BASOL / CASIAS)

14 Sites

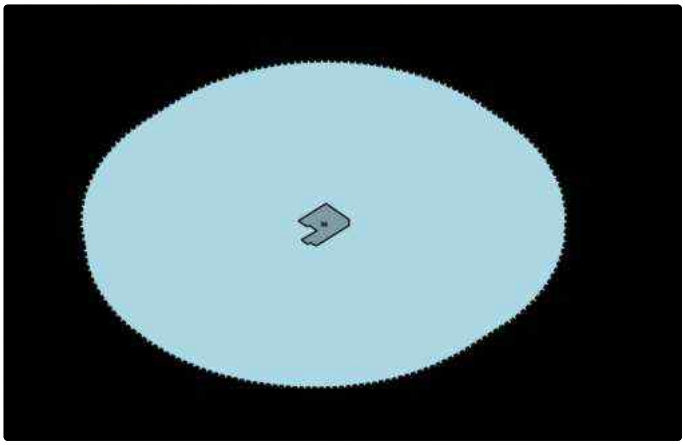


BASIAS

BASOL

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

11 Sites



ICPE

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement | Ministère du Développement Durable

PRÉFECTURE
Val-d'Oise
COMMUNE
CERGY

ADRESSE DE L'IMMEUBLE
5 Square du Diapason
95000 CERGY

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

CATASTROPHE NATURELLE	DÉBUT	FIN	ARRÊTÉ	JO DU	INDEMNISATION
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018	◯ OUI ◯ NON
	28/05/2016	28/05/2016	15/06/2016	16/06/2016	◯ OUI ◯ NON
	27/05/2008	28/05/2008	07/10/2008	10/10/2008	◯ OUI ◯ NON
	29/03/2001	31/03/2001	27/04/2001	28/04/2001	◯ OUI ◯ NON
	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	◯ OUI ◯ NON
	17/01/1995	05/02/1995	06/02/1995	08/02/1995	◯ OUI ◯ NON
	22/12/1993	18/01/1994	26/01/1994	10/02/1994	◯ OUI ◯ NON
	11/07/1984	11/07/1984	21/09/1984	18/10/1984	◯ OUI ◯ NON
Mouvement de Terrain	03/05/2001	03/05/2001	27/02/2002	16/03/2002	◯ OUI ◯ NON
	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2023	31/12/2023	23/07/2024	03/08/2024	◯ OUI ◯ NON
	01/04/2022	30/09/2022	25/04/2023	10/06/2023	◯ OUI ◯ NON
	01/04/2020	30/09/2020	22/06/2021	09/07/2021	◯ OUI ◯ NON
	01/01/2019	31/12/2019	17/06/2020	10/07/2020	◯ OUI ◯ NON
	01/07/2018	31/12/2018	16/07/2019	09/08/2019	◯ OUI ◯ NON
	01/01/2017	31/12/2017	24/07/2018	12/08/2018	◯ OUI ◯ NON
	01/04/2016	30/09/2016	27/09/2017	20/10/2017	◯ OUI ◯ NON
	01/04/2015	30/09/2015	20/12/2016	12/02/2017	◯ OUI ◯ NON
	01/01/2012	30/11/2012	21/05/2013	25/05/2013	◯ OUI ◯ NON
	01/07/2009	30/09/2009	13/12/2010	13/01/2011	◯ OUI ◯ NON
	01/07/2008	30/09/2008	17/04/2009	22/04/2009	◯ OUI ◯ NON
	01/01/2008	31/03/2008	17/04/2009	22/04/2009	◯ OUI ◯ NON
	01/07/2006	31/12/2006	17/04/2009	22/04/2009	◯ OUI ◯ NON
	01/07/2007	30/09/2007	07/10/2008	10/10/2008	◯ OUI ◯ NON
	01/01/2007	31/03/2007	07/10/2008	10/10/2008	◯ OUI ◯ NON
	01/07/2005	30/09/2005	11/06/2008	14/06/2008	◯ OUI ◯ NON
	01/01/2005	31/03/2005	11/06/2008	14/06/2008	◯ OUI ◯ NON
	01/07/2004	30/09/2004	11/06/2008	14/06/2008	◯ OUI ◯ NON
	01/01/2004	31/03/2004	11/06/2008	14/06/2008	◯ OUI ◯ NON
	01/01/2006	31/03/2006	31/03/2008	04/04/2008	◯ OUI ◯ NON
	01/07/2003	30/09/2003	20/12/2005	31/12/2005	◯ OUI ◯ NON
	01/10/1996	31/12/1997	27/12/2000	29/12/2000	◯ OUI ◯ NON
	01/01/1991	30/09/1996	08/07/1997	19/07/1997	◯ OUI ◯ NON

Nom et visa du vendeur

11/05/2026
Etabli le

Visa de l'acquéreur

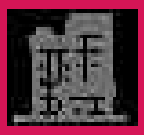
Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : **www.georisques.gouv.fr**

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AB3-463-957
(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 23/02/2026



2 Square du Diapason 95000 CERGY

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		***RESIDENCE DU DIAPASON***	
Adresse de référence de la copropriété		***2 Square du Diapason 95000 CERGY***	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		***3/4/5/6/7 SQ DU DIAPASON 95000 CERGY***	
Date d'immatriculation	***13/11/2017***	Numéro d'immatriculation	***AB3-463-957***
Date du règlement de copropriété	***12/05/1982***	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	***Sans objet***

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	***SOCIETE D ETUDES ET DE REALISATION DE GESTION IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION de numéro SIRET 42874890900416***
Agissant dans le cadre	***d'un mandat de syndic***
Adresse	***6 RUE KONRAD ADENAUER RD PT DE L'EUROP 6 LE GRAND COTTIGNIES 59290 WASQUEHAL***
Numéro de téléphone	***0320125000***

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	***Syndicat principal***	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	***Sans objet***	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☐ Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	***170***
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	***82***
Nombre de bâtiments	***6***
Période de construction des bâtiments *Année d'achèvement de la construction*	***De 1975 à 1993*** ***Non renseigné***
Avez-vous voté l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (partiellement ou totalement) ?	***Non***
Est-ce que le projet de plan pluriannuel de travaux a été inscrit à l'ordre du jour de votre assemblée générale ?	***Oui***

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☐ individuel ☒ collectif – chauffage urbain ☐ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte – chauffage urbain ☐ mixte hors chauffage urbain ☐ sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	***6***

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Approbation des comptes	***Oui***
Date de début de l'exercice clos	***01/01/2024***
Date de fin de l'exercice clos	***31/12/2024***
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	***22/10/2025***
Charges pour opérations courantes	***257061 €***
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	***8526 €***
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	***79137 €***
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	***26809 €***
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	***49***
Montant du fonds de travaux	***34696 €***
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	***Non***

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 09/03/2026,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

sergic

N° Mandat : 471240
N° Immeuble : 471240
Convocation émise : 25/01/2023

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

RESIDENCE DU DIAPASON
2 SQUARE DU DIAPASON
95000 CERGY

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
mardi 28 février 2023

LIEU DE L'ASSEMBLEE
UNIQUEMENT EN VOTE PAR CORRESPONDANCE

AR

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du Président de séance - article 24 4

2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24 4

3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24 4

4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 - article 24 5

5 - Approbation d'Assemblée Générale du financement des dépenses exceptionnelles par le FONDS ALUR - article 24 5

6 - Désignation pour la gestion de 2 exercices aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - - article 25 6

7 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote) 7

8 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 - article 24 7

9 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - article 24 7

10 - Fonds de travaux loi ALUR - article 25 8

11 - Désignation des membres du conseil syndical 9

11.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 9

11.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 10

11.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 11

11.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 12

11.5 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 13

12 - Nomination d'un mandataire ad hoc pour représenter le syndicat des copropriétaires au comité de gestion de l'AFUL /ASL (article 25) - article 25 14

13 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - article 25 15

14 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - article 25 16

15 - Information sur la procédure FAUCON c/ SDC DIAPASON 17

16 - Décision de réaliser la mise à jour du règlement de copropriété - - article 24 17

16.1 - Vote de la mise aux normes du règlement de copropriété (Loi ELAN modifié par la loi 3DS) (Article 24) - article 24 17

16.2 - Extension de la mission de mise en conformité du règlement de copropriété (Article 24) - article 24 18

16.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de la mise aux normes (Article 24) - article 24 18

16.4 - Echéancier des appels de fonds (Article 24) - article 24 19

17 - Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - article 24 19

18 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote) 20

AR

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocation qui leur a été notifiée le mercredi 25 janvier 2023, les copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE DU DIAPASON - 2 SQUARE DU DIAPASON, 95000 CERGY ont été appelés à participer à l'Assemblée Générale du 28/02/2023 à 18 heures pour statuer sur son ordre du jour en votant par correspondance exclusivement.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance	Tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	51287
Total des présents, des représentés et ayant voté VPC	48713
Total des tantièmes du syndicat	100000

Clé	Votants	Tantièmes
A - CHARGES GENERALES	41	48713 / 100000
A01 - CHARGES GENERALES	41	48713 / 100000

La feuille de présence constate que sont présents, représentés et votants par correspondance 41 copropriétaire(s) sur 84 représentant 48713 / 100000, 43 copropriétaire(s) représentant 51287 / 100000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires ayant voté par correspondance

M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BASSELET DANIEL (923), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MME BENOUDA MALIKA (1401), MR BOULANGER MICHEL (1836), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), MR DEVILDER JACQUES (1036), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME KHAMENIAN / SOMPHONE (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR SZMUL DANIEL (1651), SCI TEHERAN (1488), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

N'ont pas retourné leurs bulletins de votes et sont donc considérés comme défaillants

M/ME ABRAM / TIRGANI OMAR / HANANE (1401), SCI ACE (1092), MME ARENATE LAURE (825), M/ME BELLAIR/BARAJAS OCEJO MATHIEU/MARTHA (1317), MME BELLEHD BADIA (1415), MME BELLEHD BADIA (1106), MME BOUSQUET LORENE (699), MR CABRAL RAPHAEL PAULO JEAN (852), SCI CERGYVEST CABINET MESTMAN (2765), M/ME CHARLES DANIEL (1022), SA CPH IMMOBILIER (843), MR DAI OLIVIER (1036), M/ME DENIS ROGER (1345), SCI DIAPASON (1401), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), MME EBREUIL ESTELLE (1036), SCI EPAR (1950), M/ME FAUCON BENOIT (1387), MME GUIMBEAU MARIE JOSE (1106), M/ME HMAYAKYAN / KARAPETYAN GEVORG / KARINE (1317), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), MR JAAFARI ABDESLAM (1064), M/ME JOVINAC LIONEL (994), M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332), M/ME LECOMTE FABIEN (1345), M&ME LEFRANCOIS / WANG LOÏC / XU (852), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), MR MARNAY JEAN MARIE (1092), M/ME N DOUR ALIOUNE (1555), MR PRYBYS DIDIER (1401), MR QUACH HENRY (1203), M/ME RAHAL MILOUD (1050), MR RYBKA JEAN (1415), M/ME SAINJON PHILIPPE (1036), MME SALLIOT MONIQUE (643), MR SOULAMI MOHAMED ANAS (1050), STE SOYA (1316), MR TRAORE SAMBA (852), M/ME VIGNERON VALERIE (840), MME VO KIM NGA (1092), M&ME WANG / KE JEAN-

AR

YVES / HUIMAO (1303), M/ME YANG MICHEL (1092)

Résolution :

1 - Désignation du Président de séance - article 24

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	43212/45563
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2351/45563
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3150/48713

Se sont abstenus
SCI LOGINVEST (643), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du (des) scrutateur(s) de séance
Candidature de Monsieur / Madame.....
L' Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur MANICK en qualité de scrutateur

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	44304/45227
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	923/45227
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3486/48713

Se sont abstenus
M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI LOGINVEST (643), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur POLO du Cabinet Sergic en qualité de secrétaire de séance

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	38 copropriétaire(s) totalisant	45719/46642
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	923/46642
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2071/48713

AR

Se sont abstenus
M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI LOGINVEST (643)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante:
L' Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, pour un montant de 203.053,43 euros et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	42903/45241
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2338/45241
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3472/48713

Se sont abstenus
MME BENOUDA MALIKA (1401), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI LOGINVEST (643)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

5 - Approbation d'Assemblée Générale du financement des dépenses exceptionnelles par le FONDS ALUR - article 24

L'Assemblée générale approuve le financement des travaux exceptionnels engagés en 2021 et 2022 par le FONDS ALUR pour un montant TTC de 34 387.44 euros comprenant :
- Les travaux de chauffage à hauteur d'un montant de 25 675,44 euros (dont 10.356.06 euros sur l'exercice 2021, le solde de dépenses sur l'année 2022)
- Les travaux BAES (Bloc autonome d'éclairage de sécurité) à hauteur d'un montant de 8 712 euros
Les sommes engagées au cours de l'exercice 2021 sont indiquées dans l'annexe 5 joint avec les états comptables annuels.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	38393/42132
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	3739/42132
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	6581/48713

Se sont abstenus
M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023)

AR

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), MME BENOUDA MALIKA (1401), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

6 - Désignation pour la gestion de 2 exercices aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - - article 25

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.
Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion de deux exercices comptables du syndicat de copropriété à compter du 01/03/2023 (le lendemain de l'AG au plus tot) pour se terminer au plus tard le 30/06/2025
Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 13,583.33 Euros HT, soit 16300,00 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.
L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	43605/100000
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2338/100000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	2770/100000

Se sont abstenus
M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI LOGINVEST (643), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699)

Copropriétaires opposés à la décision
M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MME BENOUDA MALIKA (1401), MR BOULANGER MICHEL (1836), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), MR DEVILDER JACQUES (1036), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME KHAMENIAN / SOMPHONE (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MR SZMUL DANIEL (1651), SCI TEHERAN (1488), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaitre que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	43605/45943
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2338/45943
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	2770/48713

AR

Se sont abstenus
M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI LOGINVEST (643), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

7 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique (LRE). Les copropriétaires souhaitant y adhérer peuvent soit compléter le formulaire joint à la présente convocation et le remettre au syndic en main propre le jour de l'assemblée , soit lui envoyer en lettre recommandé.
Ils peuvent également faire le choix directement dans leur extranet client en allant renseigner leur préférence d'envoi sur leur profil personnel.

8 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, révise et approuve le budget prévisionnel pour la période du du 01/01/2023 au 31/12/2023 au pour un montant de 219 830 Euros TTC.
En cas de révision du budget, l'assemblée est informée que cette révision sera appelée sur les appels de fonds restant à réaliser sur l'exercice en cours.
Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	42903/46642
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	3739/46642
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2071/48713

Se sont abstenus
M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI LOGINVEST (643)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), MME BENOUDA MALIKA (1401), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante:
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du syndic par tous copropriétaires , sur rendez-vous pendant les heures

AR

ouvrables, entre le 9ème et le 4ème jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	44627/45550
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	923/45550
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3163/48713

Se sont abstenus
M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI LOGINVEST (643), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

10 - Fonds de travaux loi ALUR - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, prend connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 applicable au 1er janvier 2017 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux d'un montant minimum de 5% du budget.
Elle décide, après en avoir délibéré, de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2023 à 5 % (minimum 5 %) du montant du budget en cours.
Elle autorise le syndic à appeler cette cotisation trimestriellement, le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculée sur la base du quart de cette cotisation.
Ce fonds sera appelé selon la clef de répartition : Charges communes générales
Les sommes versées au titre de ce fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.
Les cotisations du fonds de travaux seront versées sur un compte séparé et rémunéré.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	40886/100000
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2338/100000
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant	5489/100000

Se sont abstenus
M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023)

Copropriétaires opposés à la décision
M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MME BENOUDA MALIKA (1401), MR BOULANGER MICHEL (1836), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), MR DEVILDER JACQUES (1036), SCI DIETI CONSEIL (1065), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME KHAMENIAN / SOMPHONE (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE

AR

(1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR SZMUL DANIEL (1651), SCI TEHERAN (1488), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	40886/43224
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2338/43224
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant	5489/48713

Se sont abstenus
M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

11 - Désignation des membres du conseil syndical

11.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne M. REZAI en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	42805/100000
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2351/100000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3557/100000

Se sont abstenus
M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

Copropriétaires opposés à la décision
M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MME BENOUDA MALIKA (1401), MR BOULANGER MICHEL (1836), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), MR DEVILDER JACQUES (1036), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME KHAMENIAN / SOMPHONE (1092), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR SZMUL DANIEL (1651), SCI TEHERAN (1488), M/ME

AR

TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	42805/45156
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2351/45156
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3557/48713

Se sont abstenus
M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

11.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne M. MANICK en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	44220/100000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	923/100000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3570/100000

Se sont abstenus
M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428)

Copropriétaires opposés à la décision
M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MME BENOUDA MALIKA (1401), MR BOULANGER MICHEL (1836), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), MR DEVILDER JACQUES (1036), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME KHAMENIAN / SOMPHONE (1092), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR SZMUL DANIEL (1651), SCI TEHERAN (1488), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

AK

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	44220/45143
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	923/45143
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3570/48713

Se sont abstenus
M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

11.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne M. BOULANGER en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	41404/100000
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2324/100000
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	4985/100000

Se sont abstenus
M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

Copropriétaires opposés à la décision
M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MR BOULANGER MICHEL (1836), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), MR DEVILDER JACQUES (1036), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME KHAMENIAN / SOMPHONE (1092), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR SZMUL DANIEL (1651), SCI TEHERAN (1488), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

AR

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	41404/43728
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2324/43728
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	4985/48713

Se sont abstenus

M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

Copropriétaires opposés à la décision

MR BASSELET DANIEL (923), MME BENOUDA MALIKA (1401)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

11.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne M. TEMBEL en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	41404/100000
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2324/100000
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	4985/100000

Se sont abstenus

M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

Copropriétaires opposés à la décision

M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MR BOULANGER MICHEL (1836), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), MR DEVILDER JACQUES (1036), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME KHAMENIAN / SOMPHONE (1092), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR SZMUL DANIEL (1651), SCI TEHERAN (1488), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	41404/43728
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2324/43728
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	4985/48713

AK

Se sont abstenus
M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), MME BENOUDA MALIKA (1401)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

11.5 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne Mme EBREUIL en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	41404/100000
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2324/100000
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	4985/100000

Se sont abstenus
M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

Copropriétaires opposés à la décision
M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MR BOULANGER MICHEL (1836), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), MR DEVILDER JACQUES (1036), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME KHAMENIAN / SOMPHONE (1092), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR SZMUL DANIEL (1651), SCI TEHERAN (1488), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	41404/43728
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2324/43728
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	4985/48713

Se sont abstenus
M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

AK

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), MME BENOUDA MALIKA (1401)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

12 - Nomination d'un mandataire ad hoc pour représenter le syndicat des copropriétaires au comité de gestion de l'AFUL /ASL (article 25) - article 25

Nomination d'un mandataire ad hoc pour représenter le syndicat des copropriétaires au comité de gestion de l'AFUL /ASL (article 25)
L'Assemblée générale, désigne Monsieur REZAI comme représentant/e ad hoc titulaire pour représenter le syndicat des copropriétaires au comité de gestion de surveillance et de vérification des comptes de l'AFUL /ASL.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	43855/100000
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	3766/100000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1092/100000

Se sont abstenus
M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092)

Copropriétaires opposés à la décision
M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MME BENOUDA MALIKA (1401), MR BOULANGER MICHEL (1836), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), MR DEVILDER JACQUES (1036), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME KHAMENIAN / SOMPHONE (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR SZMUL DANIEL (1651), SCI TEHERAN (1488), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	43855/47621
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	3766/47621
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1092/48713

Se sont abstenus
M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante:
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés, commandes ou contrat excédant un montant de 1000 € HT

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	39 copropriétaire(s) totalisant	46362/100000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	923/100000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1428/100000

Se sont abstenus
M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428)

Copropriétaires opposés à la décision
M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MME BENOUDA MALIKA (1401), MR BOULANGER MICHEL (1836), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), MR DEVILDER JACQUES (1036), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME KHAMENIAN / SOMPHONE (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR SZMUL DANIEL (1651), SCI TEHERAN (1488), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	39 copropriétaire(s) totalisant	46362/47285
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	923/47285
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1428/48713

AR

Se sont abstenus
M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante:
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 1500 € TTC le montant des marchés , commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	38 copropriétaire(s) totalisant	44961/100000
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2324/100000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1428/100000

Se sont abstenus
M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428)

Copropriétaires opposés à la décision
M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MR BOULANGER MICHEL (1836), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), MR DEVILDER JACQUES (1036), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME KHAMENIAN / SOMPHONE (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR SZMUL DANIEL (1651), SCI TEHERAN (1488), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	38 copropriétaire(s) totalisant	44961/47285
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	2324/47285
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1428/48713

Se sont abstenus
M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), MME BENOUDA MALIKA (1401)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

15 - Information sur la procédure FAUCON c/ SDC DIAPASON

16 - Décision de réaliser la mise à jour du règlement de copropriété - - article 24

16.1 - Vote de la mise aux normes du règlement de copropriété (Loi ELAN modifié par la loi 3DS) (Article 24) - article 24

pour la clé A01, le nombre de tantièmes est de 48713 pour 41 votants.

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale après avoir :
• pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
• pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical
• et délibéré
décide d'effectuer la mise aux normes du règlement de copropriété suivant les articles 206 et 209 de la loi ELAN (modifié par la loi 3DS) par l'entreprise NOMAD PROCESS pour un montant de 990 euros T.T.C.
L'assemblée générale prend acte qu'il est de la responsabilité de chacun de retourner le formulaire, qui sera mis à disposition par le syndic, dans un délai d'un mois à la société choisie pour permettre la mise en conformité de ses parties communes à jouissance privative.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A01))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	40817/45199
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	4382/45199
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3514/48713

Se sont abstenus
MR DEVILDER JACQUES (1036), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), MME BENOUDA MALIKA (1401), SCI LOGINVEST (643), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

3

AR

16.2 - Extension de la mission de mise en conformité du règlement de copropriété (Article 24) - article 24

pour la clé A01, le nombre de tantièmes est de 48713 pour 41 votants.

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale après avoir :
• pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
• pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical
• et délibéré
décide d'étendre la mission de mise en conformité ELAN (modifié par la loi 3DS) du règlement de copropriété à une mise en conformité complète intégrant toutes les dernières législations et modifications de clauses pour la somme de 3024 euros TTC par le cabinet NOMAD PROCESS.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A01))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	40817/43784
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	2967/43784
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	4929/48713

Se sont abstenus
MR DEVILDER JACQUES (1036), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), MME BENOUDA MALIKA (1401), SCI LOGINVEST (643)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

16.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de la mise aux normes (Article 24) - article 24

pour la clé A01, le nombre de tantièmes est de 48713 pour 41 votants.

Le président soumet au vote la résolution suivante :
Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en date du 28/02/2023, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, confirme que les honoraires du syndic pour le travail sur la mise aux normes du règlement de copropriété faisant l'objet de la résolution n° 16-1 et 16-2 seront facturés à la vacation.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A01))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	38633/44107
Contre	5 copropriétaire(s) totalisant	5474/44107
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	4606/48713

Se sont abstenus
MR DEVILDER JACQUES (1036), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092)

AR

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), MME BENOUDA MALIKA (1401), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), SCI LOGINVEST (643), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

16.4 - Echéancier des appels de fonds (Article 24) - article 24

pour la clé A01, le nombre de tantièmes est de 48713 pour 41 votants.

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.
Les appels destinés à financer cette mise à jour seront réalisés en charges communes générales et exigibles de la manière suivante :
• 50 % exigible le 1er Avril 2023
• 50 % exigible le 1er Juillet 2023

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A01))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	42218/45199
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	2981/45199
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3514/48713

Se sont abstenus
MR DEVILDER JACQUES (1036), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), SCI LOGINVEST (643), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

17 - Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police municipale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.
Il est précisé à l'assemblée générale que depuis la loi 2021-1520 du 25 novembre 2021, cette autorisation préalable des copropriétaires n 'est plus nécessaire pour les services d' ordre ainsi que les services d'incendie et de secours.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	44372/45295
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	923/45295
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3418/48713

3 -
AR

Se sont abstenus
M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

18 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16 heures 30

Article - 42 - Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.
Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.
S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président de séance | Scrutateur(s) | Secrétaire

PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES

sergic

N° Mandat : 471240
N° Immeuble : 471240
Convocation émise : 04/04/2024

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

RESIDENCE DU DIAPASON
2 SQUARE DU DIAPASON
95000 CERGY

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
jeudi 2 mai 2024

LIEU DE L'ASSEMBLEE
MAISON DE QUARTIER DES TOULEUSES
20 PLACE DES TOULEUSES
95000 CERGY

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du Président de séance - article 24 5

2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24 5

3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24 6

4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 - article 24 6

5 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote) . 7

6 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 - article 24 7

7 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 - article 24 8

8 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - article 24 8

9 - Fonds de travaux obligatoire - article 25 9

10 - Désignation des membres du conseil syndical 10

10.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 10

10.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 10

10.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 11

10.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 12

10.5 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 12

10.6 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 12

10.7 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 13

10.8 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 14

10.9 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 14

10.10 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25 15

11 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - article 25 16

12 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - article 25 17

13 - Travaux de rénovation des toitures terrasses de la résidence (étanchéité/VMC) 17

13.1 - Décision de réaliser les travaux de réfection de l'étanchéité des toitures terrasses et la modifications des VMC (Article 24) - article 24 17

13.2 - Choix de l'entreprise pour la réfection de l'étanchéité (Article 24) - article 24 18

13.3 - Choix de l'entreprise pour la réfection de l'étanchéité (Article 24) - article 24 18

13.4 - Choix de l'entreprise qui réalisera la modifications de la VMC (Article 24) - article 24 19

13.5 - Choix de l'entreprise qui réalisera la modifications de la VMC (Article 24) - article 24 20

13.6 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre (Article 24) - article 24 20

13.7 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage si nécessaire (Article 24) - article 2421

13.8 - Souscription d'un contrat de coordonnateur sécurité protection de sante (Article 24) - article 24 21

13.9 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (Article 24) - article 24 22

13.10 - Echéancier des appels de fonds (Article 24) - article 24 22
13.11 - Emprunt individuel auprès de l'établissement DOMOFINANCE pour le financement des travaux de rénovation de la chaufferie 23
14 - Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT) 24
14.1 - Le cas échéant, autorisation de contractualiser avec une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique - article 24 25
14.2 - Décision de faire élaborer un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - article 24 25
15 - Information procédure Faucon c/ SDC Diapason 26
16 - Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - article 24 26
17 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote) 27

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du jeudi 4 avril 2024, les copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE DU DIAPASON - 2 SQUARE DU DIAPASON, 95000 CERGY se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle le 02/05/2024 à 18 heures - Lieu : MAISON DE QUARTIER DES TOULEUSES - 20 Place des Toulouses , 95000 Cergy.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance	**Tantièmes**
Total des tantièmes des absents et des non représentés	55406
Total des présents, des représentés et ayant voté VPC	44594
Total des tantièmes du syndicat	100000

Clé	**Votants**	**Tantièmes**
A - CHARGES GENERALES	37	44594 / 100000

La feuille de présence constate que sont présents, représentés et votants par correspondance 37 copropriétaire(s) sur 84 représentant 44594 / 100000, 47 copropriétaire(s) représentant 55406 / 100000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BASSELET DANIEL (923), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME N DOUR ALIOUNE (1555), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR RYBKA JEAN (1415), M/ME SAINJON PHILIPPE (1036), MR SZMUL DANIEL (1651) M/ME FAUCON BENOIT (1387),

Copropriétaires représentés

MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR OTAYECK ANGELO (1488), MR PRYBYS DIDIER (1401), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME XIANG ERIC (1373)

Copropriétaires ayant voté par correspondance

INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994), SCI LOGINVEST (643), MME MANICK (1064), MR TRAORE SAMBA (852), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318)

Copropriétaires absents et non représentés

M/ME ABRAM / TIRGANI OMAR / HANANE (1401), SCI ACE (1092), M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), MME ARENATE LAURE (825), M/ME BELLAIR/BARAJAS OCEJO MATHIEU/MARTHA (1317), MME BELLEHD BADIA (1415), MME BELLEHD BADIA (1106), MME BENOUDA MALIKA (1401), MME BOUSQUET LORENE (699), MR CABRAL RAPHAEL PAULO JEAN (852), SCI CERGYVEST CABINET MESTMAN (2765), M/ME CHARLES DANIEL (1022), MR CORBEL GUILLAUME (1345), SA CPH IMMOBILIER (843), MR DAI OLIVIER (1036), MR DEVILDER JACQUES (1036), SCI DIAPASON (1401), SCI EPAR (1950), MR FORICHON MICHEL (1481), MME GUIMBEAU MARIE JOSE (1106), M/ME HMAYAKYAN / KARAPETYAN GEVORG / KARINE (1317), MR JAAFARI ABDESLAM (1064), M/ME KHAMENIAN / SOMPHONE (1092), M&ME LEFRANCOIS / WANG LOÏC / XU (852), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), M/ME LU PHUN / CHE SAO HONG (1023), MR MARNAY JEAN MARIE (1092), MR

QUACH HENRY (1203), M/ME RAHAL MILOUD (1050), MME SALLIOT MONIQUE (643), MR SOULAMI MOHAMED ANAS (1050), STE SOYA (1316), M/ME VIGNERON VALERIE (840), MME VO KIM NGA (1092), M&ME WANG / KE JEAN-YVES / HUIMAO (1303), M/ME YANG MICHEL (1092)

Copropriétaires entrés en cours de période
MR BOULANGER MICHEL (1836), M/ME DENIS ROGER (1345), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), MME EBREUIL ESTELLE (1036), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332), M/ME TEMBEL MEHMET (1050)

Copropriétaires sortis en cours de période
MME EBREUIL ESTELLE (1036), M/ME FAUCON BENOIT (1387), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR PRYBYS DIDIER (1401)

Résolution :

1 - Désignation du Président de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
Candidature de : **Monsieur REZAI.**
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme **Monsieur REZAI** en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	31 copropriétaire(s) totalisant	38043/43600
Contre	5 copropriétaire(s) totalisant	5557/43600
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	994/44594

Se sont abstenus
M/ME JOVINAC LIONEL (994)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI MAI ABDELKADER (1064)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

Sont entrés :
MR BOULANGER MICHEL (1836) à 18 heures 08, M/ME DENIS ROGER (1345) à 18 heures 08

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 47775 tantièmes.

2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du (des) scrutateur(s) de séance
Candidature de **Mr FAUCON.**
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme **Monsieur FAUCON** en qualité de scrutateur

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	38 copropriétaire(s) totalisant	46781/46781
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	994/47775

Se sont abstenus
M/ME JOVINAC LIONEL (994)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.
Candidature de Guillaume NEYRET représentant SERGIC.
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme **Monsieur NEYRET représentant SERGIC** en qualité de secrétaire de séance

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	38 copropriétaire(s) totalisant	46781/46781
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	994/47775

Se sont abstenus
M/ME JOVINAC LIONEL (994)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

Sont entrés :
M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331) à 18 heures 23, M/ME HABOUCHI YAZID (1373) à 18 heures 20, M/ME TEMBEL MEHMET (1050) à 18 heures 26

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 51529 tantièmes.

4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant de **243 493,80 euros** et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	43692/48673
Contre	5 copropriétaire(s) totalisant	4981/48673
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2856/51529

Se sont abstenus
M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

5 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique (LRE). Les copropriétaires souhaitant y adhérer peuvent soit compléter le formulaire joint à la présente convocation et le remettre au syndic en main propre le jour de l'assemblée, soit lui envoyer en lettre recommandé.
Ils peuvent également faire le choix directement dans leur extranet client en allant renseigner leur préférence d'envoi sur leur profil personnel.

Sont entrés :
MME EBREUIL ESTELLE (1036) à 18 heures 43, M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332) à 18 heures 48

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 53897 tantièmes.

6 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2024 au 31/12/2024, d'un montant de **262 030,00 Euros TTC.**
Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.
Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	46156/52565
Contre	6 copropriétaire(s) totalisant	6409/52565
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1332/53897

Se sont abstenus
M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

7 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2025 au 31/12/2025, d'un montant de **262 030,00 Euros TTC.**
Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.
Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	46941/51922
Contre	5 copropriétaire(s) totalisant	4981/51922
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1975/53897

Se sont abstenus
M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332), SCI LOGINVEST (643)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

8 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du syndic par tous copropriétaires, sur rendez-vous pendant les heures ouvrables, entre le 9ème et le 4ème jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	42 copropriétaire(s) totalisant	52402/53254
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	852/53254
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	643/53897

Se sont abstenus
SCI LOGINVEST (643)

Copropriétaires opposés à la décision
MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9 - Fonds de travaux obligatoire - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, prend connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 applicable au 1er janvier 2023 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux obligatoire d'un montant minimum de 5% du budget ou de 2,5% de montant du Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT), une fois celui-ci adopté par l'assemblée générale.

Elle décide, après en avoir délibéré, de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2024 à 5% du montant du budget en cours.
Elle autorise le syndic à appeler cette cotisation trimestriellement, le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculée sur la base du quart de cette cotisation.
Ce fonds sera appelé selon la clef de répartition : Charges communes générales
Les sommes versées au titre de ce fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.
Les cotisations du fonds de travaux seront versées sur un compte séparé et rémunéré.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	43 copropriétaire(s) totalisant	53254/100000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	643/100000

Se sont abstenus
SCI LOGINVEST (643)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

10 - Désignation des membres du conseil syndical

10.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. REZAI** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	46438/100000
Contre	7 copropriétaire(s) totalisant	7459/100000

Copropriétaires opposés à la décision
SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MR BOULANGER MICHEL (1836), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), M/ME DENIS ROGER (1345), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), MME EBREUIL ESTELLE (1036), M/ME FAUCON BENOIT (1387), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994), M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332), SCI LOGINVEST (643), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), M/ME N DOUR ALIOUNE (1555), MR OTAYECK ANGELO (1488), MR PRYBYS DIDIER (1401), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR RYBKA JEAN (1415), M/ME SAINJON PHILIPPE (1036), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	46438/53897
Contre	7 copropriétaire(s) totalisant	7459/53897

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI MAI ABDELKADER (1064), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

10.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. MANICK** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	43230/100000
Contre	6 copropriétaire(s) totalisant	6031/100000
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	4636/100000

Se sont abstenus

MR BOULANGER MICHEL (1836), SCI DIETI CONSEIL (1065), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699)

Copropriétaires opposés à la décision

SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), INDI BURTZ / GILLE (1415), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), M/ME DENIS ROGER (1345), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), MME EBREUIL ESTELLE (1036), M/ME FAUCON BENOIT (1387), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994), M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI LOGINVEST (643), MME MANICK (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), M/ME N DOUR ALIOUNE (1555), MR OTAYECK ANGELO (1488), MR PRYBYS DIDIER (1401), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MR RYBKA JEAN (1415), M/ME SAINJON PHILIPPE (1036), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	43230/49261
Contre	6 copropriétaire(s) totalisant	6031/49261
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	4636/53897

Se sont abstenus

MR BOULANGER MICHEL (1836), SCI DIETI CONSEIL (1065), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699)

Copropriétaires opposés à la décision

MR BASSELET DANIEL (923), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), SCI MAI ABDELKADER (1064), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

10.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. BOULANGER** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	43 copropriétaire(s) totalisant	53045/100000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	852/100000

Copropriétaires opposés à la décision
MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

10.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. TEMBEL** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	43 copropriétaire(s) totalisant	53045/100000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	852/100000

Copropriétaires opposés à la décision
MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

10.5 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **Mme EBREUIL** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	43 copropriétaire(s) totalisant	53045/100000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	852/100000

Copropriétaires opposés à la décision
MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

10.6 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **Mme CAULI** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	44866/100000
Défaillant	8 copropriétaire(s) totalisant	9031/100000

INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME IZMIMI ABDELGHANI

(1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994), SCI LOGINVEST (643), MME MANICK (1064), MR TRAORE SAMBA (852), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318)

Copropriétaires opposés à la décision
SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BASSELET DANIEL (923), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MR BOULANGER MICHEL (1836), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), M/ME DENIS ROGER (1345), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), MME EBREUIL ESTELLE (1036), M/ME FAUCON BENOIT (1387), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), M/ME N DOUR ALIOUNE (1555), MR OTAYECK ANGELO (1488), MR PRYBYS DIDIER (1401), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR RYBKA JEAN (1415), M/ME SAINJON PHILIPPE (1036), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	44866/44866
Défaillant	8 copropriétaire(s) totalisant	9031/53897

INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994), SCI LOGINVEST (643), MME MANICK (1064), MR TRAORE SAMBA (852), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

10.7 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M KALKAN** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	44866/100000
Défaillant	8 copropriétaire(s) totalisant	9031/100000

INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994), SCI LOGINVEST (643), MME MANICK (1064), MR TRAORE SAMBA (852), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318)

Copropriétaires opposés à la décision
SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BASSELET DANIEL (923), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MR BOULANGER MICHEL (1836), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), M/ME DENIS ROGER (1345), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), MME EBREUIL ESTELLE (1036), M/ME FAUCON BENOIT (1387), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), M/ME N DOUR ALIOUNE (1555), MR OTAYECK ANGELO (1488), MR PRYBYS DIDIER (1401), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR RYBKA JEAN (1415), M/ME SAINJON PHILIPPE (1036), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaitre que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	44866/44866
Défaillant	8 copropriétaire(s) totalisant	9031/53897

INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994), SCI LOGINVEST (643), MME MANICK (1064), MR TRAORE SAMBA (852), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

10.8 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M BASSELET** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	21 copropriétaire(s) totalisant	24788/100000
Contre	12 copropriétaire(s) totalisant	15260/100000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	4818/100000
Défaillant	8 copropriétaire(s) totalisant	9031/100000

Se sont abstenus
MR BOULANGER MICHEL (1836), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), MR SZMUL DANIEL (1651)

INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994), SCI LOGINVEST (643), MME MANICK (1064), MR TRAORE

SAMBA (852), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME DENIS ROGER (1345), SCI DIETI CONSEIL (1065), MME EBREUIL ESTELLE (1036), M/ME FAUCON BENOIT (1387), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), M/ME N DOUR ALIOUNE (1555), MR PRYBYS DIDIER (1401), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR RYBKA JEAN (1415), M/ME SAINJON PHILIPPE (1036), M/ME TEMBEL MEHMET (1050)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

10.9 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M MARIALUC** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	44866/100000
Défaillant	8 copropriétaire(s) totalisant	9031/100000

INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994), SCI LOGINVEST (643), MME MANICK (1064), MR TRAORE SAMBA (852), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318)

Copropriétaires opposés à la décision
SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BASSELET DANIEL (923), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MR BOULANGER MICHEL (1836), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), M/ME DENIS ROGER (1345), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), MME EBREUIL ESTELLE (1036), M/ME FAUCON BENOIT (1387), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), M/ME N DOUR ALIOUNE (1555), MR OTAYECK ANGELO (1488), MR PRYBYS DIDIER (1401), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR RYBKA JEAN (1415), M/ME SAINJON PHILIPPE (1036), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME XIANG ERIC (1373)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	44866/44866
Défaillant	8 copropriétaire(s) totalisant	9031/53897

INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994), SCI LOGINVEST (643), MME MANICK (1064), MR TRAORE SAMBA (852), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318)

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

10.10 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M MARCOT** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	24 copropriétaire(s) totalisant	29606/100000
Contre	12 copropriétaire(s) totalisant	15260/100000
Défaillant	8 copropriétaire(s) totalisant	9031/100000

INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994), SCI LOGINVEST (643), MME MANICK (1064), MR TRAORE SAMBA (852), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BASSELET DANIEL (923), MR BOULANGER MICHEL (1836), M/ME DENIS ROGER (1345), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), MME EBREUIL ESTELLE (1036), M/ME FAUCON BENOIT (1387), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), M/ME N DOUR ALIOUNE (1555), MR PRYBYS DIDIER (1401), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), MR RYBKA JEAN (1415), M/ME SAINJON PHILIPPE (1036), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME TEMBEL MEHMET (1050)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

11 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés, commandes ou contrat excédant un montant de **1 000,00 € HT.**

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	44 copropriétaire(s) totalisant	53897/100000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **1 500,00€ TTC** le montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	44 copropriétaire(s) totalisant	53897/100 000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

13 - Travaux de rénovation des toitures terrasses de la résidence (étanchéité/VMC)

Sont sortis et ont donnés pouvoir :
M/ME FAUCON BENOIT (1387) à 20 heures 36, M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092) à 20 heures 03, MR PRYBYS DIDIER (1401) à 20 heures 03

13.1 - Décision de réaliser les travaux de réfection de l'étanchéité des toitures terrasses et la modification des VMC (Article 24) - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante.
L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants pour un montant de **294 476,95 euros T.T.C.**
Ce budget est voté sous réserve de la bonne réalisation du DAAT(Diagnostic Amiante avant travaux) obligatoire avant tout projet de travaux. Il est précisé que si le DAAT n'a pas encore été réalisé et qu'il révélait la présence d'amiante, cela affecterait probablement ce budget.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	40 copropriétaire(s) totalisant	50091/51586
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1495/51586
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2311/53897

Se sont abstenus
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994)

Copropriétaires opposés à la décision
SCI LOGINVEST (643), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428) à 20 heures 15

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 52469 tantièmes.

13.2 - Choix de l'entreprise pour la réfection de l'étanchéité (Article 24) - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale après avoir
- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation de la société :
A - REALBA pour un montant de **267 973,16 euros T.T.C.**
-pris connaissance de l'avis du conseil syndical
et délibéré,
décide d'effectuer les travaux d'étanchéité et de les confier à l'entreprise **REALBA** pour un budget de **267 973,16 euros T.T.C.**
Ce budget est voté sous réserve de la bonne réalisation du DAAT (Diagnostic amiante avant travaux) obligatoire avant tout projet de travaux, s'il n'a pas encore été réalisé. Il est précisé que si le DAAT révélait la présence d'amiante, cela pourrait affecter le budget ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	40 copropriétaire(s) totalisant	49657/51152
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1495/51152
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1317/52469

Se sont abstenus
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317)

Copropriétaires opposés à la décision
SCI LOGINVEST (643), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.3 - Choix de l'entreprise pour la réfection de l'étanchéité (Article 24) - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale après avoir
- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation de la société:
B - ADEBAT pour un montant de **291 949,58 euros T.T.C.**
-pris connaissance de l'avis du conseil syndical
et délibéré,
décide d'effectuer les travaux d'étanchéité et de les confier à l'entreprise **ADEBAT** pour un budget de **291 949,58 euros T.T.C.**

Ce budget est voté sous réserve de la bonne réalisation du DAAT (Diagnostic amiante avant travaux) obligatoire avant tout projet de travaux, s'il n' a pas encore été réalisé. Il est précisé que si le DAAT révélait la présence d'amiante, cela pourrait affecter le budget ci dessus.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	5 copropriétaire(s) totalisant	6219/51152
Contre	37 copropriétaire(s) totalisant	44933/51152
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1317/52469

Se sont abstenus
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317)

Copropriétaires opposés à la décision
INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME JOVINAC LIONEL (994), MME MANICK (1064), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318)

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

M/ME HABOUCHI YAZID (1373) à 20 heures 40

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 51096 tantièmes.

13.4 - Choix de l'entreprise qui réalisera la modification de la VMC (Article 24) - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale après avoir
- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation de la société:

A - AIRPUR
-pris connaissance de l'avis du conseil syndical
et délibéré,
décide d'effectuer les travaux d'étanchéité et de les confier à l'entreprise **AIRPUR** pour un budget de **26 503,79 euros T.T.C.**
Ce budget est voté sous réserve de la bonne réalisation du DAAT (Diagnostic amiante avant travaux) obligatoire avant tout projet de travaux, s'il n' a pas encore été réalisé. Il est précisé que si le DAAT révélait la présence d'amiante, cela pourrait affecter le budget ci dessus.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	40 copropriétaire(s) totalisant	48927/49779
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	852/49779
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1317/51096

Se sont abstenus
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317)

Copropriétaires opposés à la décision
MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.5 - Choix de l'entreprise qui réalisera la modifications de la VMC (Article 24) - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale après avoir
- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation de la société:
B - ENTREPRISE BLUE THERMIC
-pris connaissance de l'avis du conseil syndical
et délibéré,
décide d'effectuer les travaux d'étanchéité et de les confier à l'entreprise **ENTREPRISE BLUE THERMIC** pour un budget de **36 740,00 euros T.T.C.**
Ce budget est voté sous réserve de la bonne réalisation du DAAT (Diagnostic amiante avant travaux) obligatoire avant tout projet de travaux, s'il n' a pas encore été réalisé. Il est précisé que si le DAAT révélait la présence d'amiante, cela pourrait affecter le budget ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	5 copropriétaire(s) totalisant	6219/49779
Contre	36 copropriétaire(s) totalisant	43560/49779
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1317/51096

Se sont abstenus
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317)

Copropriétaires opposés à la décision
INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME JOVINAC LIONEL (994), MME MANICK (1064), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318)

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

13.6 - Souscription d'un contrat de maîtrise d'œuvre (Article 24) - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale prend acte que les travaux votés en résolution 13 nécessitent le suivit d'une société spécialisée en maîtrise d'œuvre.
Elle décide, après en avoir délibéré, que la maîtrise d'œuvre sera assurée(e) par la société **IMPERIUM** pour un montant maximale de **8,5 % du montant HT des travaux votés.**
Le cabinet IMPERIUM s'est engagée en assemblée générale à établir un forfait de 24 000€ TTC.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	39 copropriétaire(s) totalisant	48284/49779
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1495/49779
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1317/51096

Se sont abstenus
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317)

Copropriétaires opposés à la décision
SCI LOGINVEST (643), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.7 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage si nécessaire (Article 24) - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale prend acte que les travaux votés ci-dessus nécessitent la souscription d'une assurance « dommages-ouvrage ».
Elle décide, après en avoir délibéré, de la souscription de cette garantie auprès de la compagnie **SMA** moyennant une prime de **7 400,00 euros T.T.C.**

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	39 copropriétaire(s) totalisant	48284/51096
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	2812/51096

Copropriétaires opposés à la décision
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), SCI LOGINVEST (643), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.8 - Souscription d'un contrat de coordonnateur sécurité protection de sante (Article 24) - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale prend acte que les travaux votés en résolution 12 nécessitent l'intervention d'un coordonnateur Sécurité Protection de la Santé.
Elle décide, après en avoir délibéré, que la prestation de coordonnateur Sécurité Protection de la Santé sera assuré(e) par **LCA** pour un montant de **2 640,00 euros T.T.C.**

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	39 copropriétaire(s) totalisant	48284/49779
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1495/49779
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1317/51096

Se sont abstenus
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317)

Copropriétaires opposés à la décision
SCI LOGINVEST (643), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.9 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (Article 24) - article 24

Le président soumet au votre la résolution suivante :
Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n°12 s'établiront à 2% HT du montant HT des travaux.
Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent, et répartis entre les copropriétaires selon la même clé de répartition.
En cas d'obtention de subventions publiques pour la réalisation de ces travaux, l'Assemblée Générale mandate le syndic pour le montage et la préparation du dossier auprès du financeur de cette subvention. Le syndic sera rémunéré pour cette prestation sur la base d'un montant maximale de .....
Le montant définitif des honoraires de syndic s'élève à 6566,81€ TTC.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	39 copropriétaire(s) totalisant	48284/49136
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	852/49136
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1960/51096

Se sont abstenus
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), SCI LOGINVEST (643)

Copropriétaires opposés à la décision
MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

MME EBREUIL ESTELLE (1036) à 20 heures 55

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 50060 tantièmes.

13.10 - Echéancier des appels de fonds (Article 24) - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le coût global de l'opération de travaux à **336 000,00 euros TTC**. Ce montant sera réparti entre les copropriétaires suivant la clef de répartition suivante : Charges communes générale.
le syndic procédera aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.
Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes : Appels de fonds travaux.
Les appels de provisions hors budget destinés à financer ces travaux seront réalisés aux dates d'exigibilité suivante :
33% le 01/06/2024
33 % le 01/09/2024,
Le solde le 01/11/2024
Quoiqu'il arrive, et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	44418/47749
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	3331/47749
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2311/50060

Se sont abstenus
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994)

Copropriétaires opposés à la décision
MR BOULANGER MICHEL (1836), SCI LOGINVEST (643), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.11 - Emprunt individuel auprès de l'établissement DOMOFINANCE pour le financement des travaux de rénovation de la chaufferie

Une fiche d'information établie par la société DOMOFINANCE pour un prêt individuel COPROPRIETE est jointe avec la convocation
Tarification :
De 1 500€ à 75 000€ empruntés : TAEG à 5,29%
Vous trouverez en pièces jointes :
Notre plaquette de présentation des prêts travaux copropriété
Une présentation du produit
La demande de contact
Les étapes de mise en place de cette offre sont les suivantes :
* Le syndic :
- remet aux copropriétaires la « Demande de contact » (cf. PJ)

- informe DOMOFINANCE du vote des travaux en joignant le PV d'AG + la répartition par copropriétaire
* Les copropriétaires :
Retournent leur demande de contact remplie par mail à : copro@cocd.fr ou par courrier : DOMOFINANCE MAJOREL 62066 ARRAS Cedex 9.
A réception, Domofinance adresse au copropriétaire intéressé son contrat de prêt avec la liste des justificatifs attendus.
Le copropriétaire devra retourner ce contrat de prêt signé + les documents annexes (CNI, dernier bulletin de salaire, dernier avis d'imposition, relevés de compte bancaire, RIB, Mandat SEPA, justificatif de Quote-part)
Dès réception et acceptation du dossier, nous débloquons les fonds sur le compte du copropriétaire ou du syndicat

14 - Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT)

Rappel / Ne faisant pas l'objet d'un vote

Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104– art. 171 publiée le 24 août 2021, le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) devient obligatoire* pour les copropriétés de plus de 15 ans. Le PPPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que de définir les dépenses associées.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.
Si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.
Le PPPT répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitants, et la rénovation énergétique.
Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.
Le projet de plan pluriannuel de travaux comprend :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son élaboration ou sa révision. Quand le projet de plan fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle qui sera votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires). En cas de refus de l'assemblée, le syndic devrait inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agira plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.
Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

L'obligation d'avoir réalisé un projet pluriannuel de travaux entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

- Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux ou moins.

De plus, cas de vente, le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots totaux.

Les copropriétaires s'estimant lésés par la non-réalisation du PPPT obligatoire pourront se retourner contre le syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

14.1 - Le cas échéant, autorisation de contractualiser avec une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique - article 24

En application de l'aliéna 6 de l'article 18-1 A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeuble bâtis, si l'entreprise à qui le syndicat des copropriétaires confie l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux est une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, le syndic doit soumettre à l'assemblée générale l'autorisation de contractualiser avec ladite entreprise.

Le cas échéant, l'assemblée générale est informée des liens capitalistiques entre le syndic et Magellan.

En conséquence, l'assemblée générale autorise le syndic à contractualiser avec l'entreprise Magellan.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	39 copropriétaire(s) totalisant	48565/50060
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1495/50060

Copropriétaires opposés à la décision

SCI LOGINVEST (643), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.2 - Décision de faire élaborer un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de confier la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux au Conseil Syndical, le choix de l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicats des copropriétaires, pour un montant de 5000,00 euros TTC.

L'assemblée générale décide de procéder aux appels comme suit :
Clef : charges communes générales
Le 01/09/2024 pour le solde.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	46254/47749
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1495/47749
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2311/50060

Se sont abstenus
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994)

Copropriétaires opposés à la décision
SCI LOGINVEST (643), MR TRAORE SAMBA (852)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

15 - Information procédure Faucon c/ SDC Diapason

16 - Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police municipale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.
Il est précisé à l'assemblée générale que depuis la loi 2021-1520 du 25 novembre 2021, cette autorisation préalable des copropriétaires n 'est plus nécessaire pour les services d'ordre ainsi que les services d'incendie et de secours.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	41 copropriétaire(s) totalisant	50060/50060

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote.

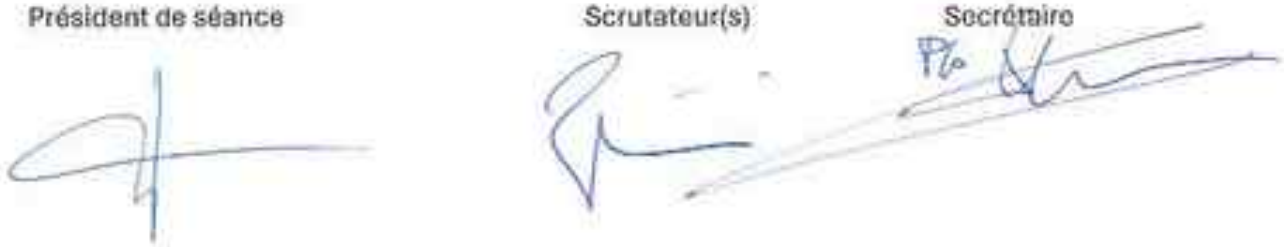
Il a été demandé en assemblée générale, que dorénavant, le conseil syndical devra fournir un compte rendu d'activité annuel à la lecture des copropriétaires joints avec la convocation d'assemblée générale.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21 heures 25

Article - 42 - Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.
Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.
S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président de séance | Scrutateur(s) | Secrétaire



PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES

N° Mandat : 471240
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

RESIDENCE DU DIAPASON
2 SQUARE DU DIAPASON
95000 CERGY

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
mercredi 22 octobre 2025

LIEU DE L'ASSEMBLEE
LCR DES CHATEAUX
RUE DU CHÂTEAU BRULOIR
95000 CERGY

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du Président de séance - article 24 5
2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24 5
3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24 6
4 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical - sans vote 6
5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 - article 24 6
6 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 - article 24 7
7 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - article 25 8
8 - Demande de Mme CAULI - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société STELLARIS suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - article 25 9
9 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 - article 24 10
10 - Fonds de travaux obligatoire - article 25 10
11 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - article 24 11
12 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote 12
12.1 - Désignation des membres du conseil syndical - M. BOULANGER Théo - article 25 12
12.2 - Désignation des membres du conseil syndical - Mme CAULI - article 25 12
12.3 - Désignation des membres du conseil syndical - Mme EBREUIL - article 25 13
12.4 - Désignation des membres du conseil syndical - M. IZMIMI - article 25 13
12.5 - Désignation des membres du conseil syndical - M. KALKAN - article 25 14
12.6 - Désignation des membres du conseil syndical - M. MARIALUC - article 25 14
12.7 - Désignation des membres du conseil syndical - M. REZAI - article 25 14
12.8 - Désignation des membres du conseil syndical - SCI MAI ABDELKADER - article 25 15
12.9 - Désignation des membres du conseil syndical - M. TEMBEL - article 25 15
12.10 - Désignation des membres du conseil syndical - M. TRAORÉ - article 25 16
12.11 - Désignation des membres du conseil syndical - M. BENKIRANE - article 25 16
12.12 - Désignation des membres du conseil syndical M. MARY - article 25 17
13 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - article 25 17
14 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - article 25 17
15 - Procédure de vente sur saisie immobilière - MME GUIMBEAU MARIE JOSE - sans vote 18
15.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot - article 24 18
15.2 - Fixation du montant de la mise à prix - article 24 18
16 - Procédure de vente sur saisie immobilière - M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN - sans vote 19
16.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot - article 24 19

16.2 - Fixation du montant de la mise à prix - article 24 20
17 - Procédure de vente sur saisie immobilière - M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU - sans vote 20
17.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot - sans vote..... 20
17.2 - Fixation du montant de la mise à prix - sans vote 21
18 - Procédure de vente sur saisie immobilière - SCI SOYA - sans vote 21
18.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot - sans vote..... 21
18.2 - Fixation du montant de la mise à prix - sans vote 21
19 - Demande de Mme CAULI - Changement de syndic - sans vote 21
20 - Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - article 24 22
21 - Questions diverses - sans vote..... 22

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du vendredi 26 septembre 2025, les copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE DU DIAPASON - 2 SQUARE DU DIAPASON, 95000 CERGY se sont réunis en assemblée générale annuelle le 22/10/2025 à 18 heures - Lieu : LCR DES CHATEAUX - Rue du Château Bruloir, 95000 CERGY.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance	**Tantièmes**
Total des tantièmes des absents et des non représentés	21975
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	78025
● Dont représentés	28992
● Dont votants par correspondance	10878
Total des tantièmes du syndicat	100000

Clé	**Votants**	**Tantièmes**
A - CHARGES GENERALES	64	78025 / 100000

La feuille de présence a été émargée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 64 copropriétaire(s) sur 84 représentant 78025 / 100000 tantièmes, 20 copropriétaire(s) représentant 21975 / 100000 tantièmes sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BASSELET DANIEL (923), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MME BENOUDA MALIKA (1401), MR BOULANGER THÉO (1836), M/ME CHARLES DANIEL (1022), SCI DIAPASON (1401), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), MME EBREUIL ESTELLE (1036), M/ME FAUCON BENOIT (1387), SAS HOMANCE (1036), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M&ME LEFRANCOIS / WANG LOÏC / XU (852), SCI MAI ABDELKADER (1064), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), MR MARNAY JEAN MARIE (1092), M/ME MARY-PICARD SAMUEL & CÉLINE (1064), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME N DOUR ALIOUNE (1555), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), INDI SALLIOT (643), MR TRAORE SAMBA (852), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318)

Copropriétaires représentés

M/ME ABRAM / TIRGANI OMAR / HANANE (1401), MME BELMEHDI BADIA (1415), MME BELMEHDI BADIA (1106), SCI CERGYVEST CABINET MESTMAN (2765), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), M/ME DENIS ROGER (1345), SCI EPAR (1950), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MR FORICHON MICHEL (1481), MME GUIMBEAU MARIE JOSE (1106), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), M/ME JOVINAC LIONEL (994), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), MR QUACH HENRY (1203), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M&ME WANG / KE JEAN-YVES / HUIMAO (1303), M/ME XIANG ERIC (1373), M/ME YANG MICHEL (1092), M/ME RAHAL MILOUD (1050), MR RYBKA JEAN (1415)

Copropriétaires ayant voté par correspondance

MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), MME HAS MELISSA (1092), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), SCI LOGINVEST (643), STE SOYA (1316), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

Copropriétaires absents et non représentés
SCI ACE (1092), MME ARENATE LAURE (825), M/ME BELLAIR/BARAJAS OCEJO MATHIEU/MARTHA (1317), MME BOUSQUET LORENE (699), MR CABRAL RAPHAEL PAULO JEAN (852), MR CORBEL GUILLAUME (1345), SA CPH IMMOBILIER (843), MR DAI OLIVIER (1036), M/ME HMAYAKYAN / KARAPETYAN GEVORG / KARINE (1317), M/ME LU PHUN/ HE SAO HONG (1023), M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU KOUADJO/ELOISE (1415), MR OTAYECK ANGELO (1488), MME ROLLOIS MARIE-JOSE (699), M/ME SAINJON PHILIPPE (1036), MR SOULAMI MOHAMED ANAS (1050), MME VO KIM NGA (1092)

Copropriétaires entrés en cours de période
M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), MR JAAFARI ABDESLAM (1064), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092)

Résolution :
Sont entrés :
M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092) à 18 heures 13

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 79117 tantièmes.

1 - Désignation du Président de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
Candidature de : Monsieur FAUCON
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur FAUCON en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	62 copropriétaire(s) totalisant	75310/75310
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3807/79117

Se sont abstenus
STE SOYA (1316), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

2 - Désignation des Scrutateurs de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation des scrutateurs de séance
Candidature de Monsieur REZAI et Madame CAULI.
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur REZAI et Madame CAULI en qualité de scrutateurs.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	62 copropriétaire(s) totalisant	75310/75310
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3807/79117

Se sont abstenus
STE SOYA (1316), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.
Candidature de Madame Cassandre GABSI, représentant le cabinet SERGIC.
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Madame Cassandre GABSI en qualité de secrétaire de séance

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	61 copropriétaire(s) totalisant	74468/75560
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1092/75560
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3557/79117

Se sont abstenus
M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), STE SOYA (1316), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

Copropriétaires contre
MR ARAB ABDELRHAMAN (1092)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

4 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical - sans vote

Le compte-rendu d'activité du Conseil Syndical sera exposé en séance.
L'Assemblée Générale en prend acte.

Sont entrés :
M/ME HABOUCHI YAZID (1373) à 18 heures 37, M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317) à 18 heures 29, MR JAAFARI ABDESLAM (1064) à 18 heures 29

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 82871 tantièmes.

5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de **244.648,76 euros et leurs annexes.**

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	44 copropriétaire(s) totalisant	55853/77647
Contre	20 copropriétaire(s) totalisant	21794/77647
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	5224/82871

Se sont abstenus
INDI BURTZ / GILLE (1415), MME HAS MELISSA (1092), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), STE SOYA (1316)

Copropriétaires contres
MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), MR BASSELET DANIEL (923), MME BELMEHDI BADIA (1415), MME BELMEHDI BADIA (1106), M/ME CHARLES DANIEL (1022), M/ME DENIS ROGER (1345), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME JOVINAC LIONEL (994), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), MR QUACH HENRY (1203), M/ME RAHAL MILOUD (1050), INDI SALLIOT (643), M/ME VIGNERON VALERIE (840), M&ME WANG / KE JEAN-YVES / HUIMAO (1303)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

6 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, pour un montant de **248 470.48 euros et leurs annexes.**

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	44 copropriétaire(s) totalisant	55853/78963
Contre	21 copropriétaire(s) totalisant	23110/78963
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3908/82871

Se sont abstenus
INDI BURTZ / GILLE (1415), MME HAS MELISSA (1092), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401)

Copropriétaires contres
MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), MR BASSELET DANIEL (923), MME BELMEHDI BADIA (1415), MME BELMEHDI BADIA (1106), M/ME CHARLES DANIEL (1022), M/ME DENIS ROGER (1345), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME JOVINAC LIONEL (994), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), MR QUACH HENRY (1203), M/ME RAHAL MILOUD (1050), INDI SALLIOT (643), STE SOYA (1316), M/ME VIGNERON VALERIE (840), M&ME WANG / KE JEAN-YVES / HUIMAO (1303)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

7 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - article 25

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.
Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 23/10/2025 pour se terminer au plus tard le 30/09/2026.
Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à **13.583,33 Euros HT, soit 16.300,00 Euros TTC**, au taux de TVA en vigueur de 20%.
L'Assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	39 copropriétaire(s) totalisant	49521/100000
Contre	24 copropriétaire(s) totalisant	27103/100000
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant	6247/100000

Se sont abstenus
INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), MR JAAFARI ABDESLAM (1064), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050)

Copropriétaires pour
M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), MR BENKIRANE MOHAMED (1302), MR BOULANGER THÉO (1836), SCI CERGYVEST CABINET MESTMAN (2765), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), SCI DIAPASON (1401), SCI DIETI CONSEIL (1065), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), MME EBREUIL ESTELLE (1036), SCI EPAR (1950), M/ME FAUCON BENOIT (1387), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MME GUIMBEAU MARIE JOSE (1106), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), SAS HOMANCE (1036), M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN (1332), M&ME LEFRANCOIS / WANG LOÏC / XU (852), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), MR MARNAY JEAN MARIE (1092), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), M/ME MARY-PICARD SAMUEL & CÉLINE (1064), MR MERGHACHE ABDELKADER (1106), M/ME N DOUR ALIOUNE (1555), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), STE SOYA (1316), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), MR TRAORE SAMBA (852), M/ME USANNAZ ARNAUD (1318), M/ME XIANG ERIC (1373), M/ME YANG MICHEL (1092)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif du second vote (CHARGES GENERALES (A))

Pour	39 copropriétaire(s) totalisant	49521/76624
Contre	24 copropriétaire(s) totalisant	27103/76624
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant	6247/82871

Se sont abstenus
INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), MR JAAFARI ABDESLAM (1064), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050)

Copropriétaires contres
M/ME ABRAM / TIRGANI OMAR / HANANE (1401), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), MR BASSELET DANIEL (923), MME BELMEHDI BADIA (1415), MME BELMEHDI BADIA (1106), MME BENOUDA MALIKA (1401), M/ME CHARLES DANIEL (1022), M/ME DENIS ROGER (1345), MR FORICHON MICHEL (1481), MME HAS MELISSA (1092), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME JOVINAC LIONEL (994), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), MR QUACH HENRY (1203), M/ME RAHAL MILOUD (1050), MR RYBKA JEAN (1415), INDI SALLIOT (643), M/ME VIGNERON VALERIE (840), M&ME WANG / KE JEAN-YVES / HUIMAO (1303)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

8 - Demande de Mme CAULI - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société STELLARIS suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - article 25

A la demande de Mme CAULI selon courrier du 25/06/2025, le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société STELLARIS pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 23/10/2025 pour se terminer au plus tard le 30/09/2026.
Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à **14.350,00 Euros HT, soit 17.220,00 Euros TTC**, au taux de TVA en vigueur de 20%.
L'Assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	24 copropriétaire(s) totalisant	27103/100000
Contre	39 copropriétaire(s) totalisant	48920/100000
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant	6848/100000

Se sont abstenus
INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), MR JAAFARI ABDESLAM (1064), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), MR SZMUL DANIEL (1651)

Copropriétaires pour
M/ME ABRAM / TIRGANI OMAR / HANANE (1401), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), MR BASSELET DANIEL (923), MME BELMEHDI BADIA (1415), MME BELMEHDI BADIA (1106), MME BENOUDA MALIKA (1401), M/ME CHARLES DANIEL (1022), M/ME DENIS ROGER (1345), MR FORICHON MICHEL (1481), MME HAS MELISSA (1092), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME JOVINAC LIONEL (994), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), MR QUACH HENRY (1203), M/ME RAHAL MILOUD (1050), MR RYBKA JEAN (1415), INDI SALLIOT (643), M/ME VIGNERON VALERIE (840), M&ME WANG / KE JEAN-YVES / HUIMAO (1303)

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

9 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2026 au 31/12/2026, d'un montant de **263.030,00 Euros TTC.**
Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.
Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	63 copropriétaire(s) totalisant	77579/78222
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	643/78222
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	4649/82871

Se sont abstenus
MME HAS MELISSA (1092), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), STE SOYA (1316), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

Copropriétaires contre
SCI LOGINVEST (643)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

10 - Fonds de travaux obligatoire - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, prend connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 applicable au 1er janvier 2023 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux obligatoire d'un montant minimum de 5% du budget ou de

2,5% de montant du Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT), une fois celui-ci adopté par l'assemblée générale.

Elle décide, après en avoir délibéré, de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2026 à 5% du montant du budget en cours.
Elle autorise le syndic à appeler cette cotisation trimestriellement, le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculée sur la base du quart de cette cotisation.
Ce fonds sera appelé selon la clef de répartition : Charges communes générales
Les sommes versées au titre de ce fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.
Les cotisations du fonds de travaux seront versées sur un compte séparé et rémunéré.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	64 copropriétaire(s) totalisant	78895/100000
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1483/100000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2493/100000

Se sont abstenus
MME HAS MELISSA (1092), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401)

Copropriétaires contre
SCI LOGINVEST (643), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

11 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du syndic par tous copropriétaires, sur rendez-vous pendant les heures ouvrables, entre le 9ème et le 4ème jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	65 copropriétaire(s) totalisant	79987/80630
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	643/80630
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2241/82871

Se sont abstenus
M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

Copropriétaires contre
SCI LOGINVEST (643)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

12 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote

12.1 - Désignation des membres du conseil syndical - M. BOULANGER Théo - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. BOULANGER Théo** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	59 copropriétaire(s) totalisant	71840/100000
Contre	6 copropriétaire(s) totalisant	7671/100000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3360/100000

Se sont abstenus
M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), SCI LOGINVEST (643), STE SOYA (1316)

Copropriétaires contres
M/ME DENIS ROGER (1345), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), MR JAAFARI ABDESLAM (1064), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.2 - Désignation des membres du conseil syndical - Mme CAULI - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **Mme CAULI** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	49 copropriétaire(s) totalisant	57201/100000
Contre	16 copropriétaire(s) totalisant	21525/100000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	4145/100000

Se sont abstenus
M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), STE SOYA (1316)

Copropriétaires contres
SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), SCI CERGYVEST CABINET MESTMAN (2765), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), SCI EPAR (1950), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MME GUIMBEAU MARIE JOSE (1106), MR MARNAY JEAN MARIE (1092), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), M/ME

TEMBEL MEHMET (1050), M/ME XIANG ERIC (1373), M/ME YANG MICHEL (1092)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.3 - Désignation des membres du conseil syndical - Mme EBREUIL - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **Mme EBREUIL** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	60 copropriétaire(s) totalisant	72386/100000
Contre	5 copropriétaire(s) totalisant	6340/100000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	4145/100000

Se sont abstenus
M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), STE SOYA (1316)

Copropriétaires contres
M/ME DENIS ROGER (1345), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), M/ME RAHAL MILOUD (1050)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.4 - Désignation des membres du conseil syndical - M. IZMIMI - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. IZMIMI** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	50 copropriétaire(s) totalisant	61579/100000
Contre	13 copropriétaire(s) totalisant	15412/100000
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant	5880/100000

Se sont abstenus
M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), SCI LOGINVEST (643), MR MARNAY JEAN MARIE (1092), STE SOYA (1316)

Copropriétaires contres
MR BASSELET DANIEL (923), M/ME DENIS ROGER (1345), MR FORICHON MICHEL (1481), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), M/ME MARALIUC/ LUPASCO EUGENIU/ LILIA (1050), MR QUACH HENRY (1203), M/ME RAHAL MILOUD (1050), MR RYBKA JEAN (1415), M&ME WANG / KE JEAN-YVES / HUIMAO (1303)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.5 - Désignation des membres du conseil syndical - M. KALKAN - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. KALKAN** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	62 copropriétaire(s) totalisant	75592/100000
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	7279/100000

Se sont abstenus
M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), SCI LOGINVEST (643), STE SOYA (1316), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.6 - Désignation des membres du conseil syndical - M. MARIALUC - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. MARIALUC** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	63 copropriétaire(s) totalisant	77243/100000
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant	5628/100000

Se sont abstenus
M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), SCI LOGINVEST (643), STE SOYA (1316), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.7 - Désignation des membres du conseil syndical - M. REZAI - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. REZAI** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	42 copropriétaire(s) totalisant	52634/100000
Contre	20 copropriétaire(s) totalisant	22845/100000
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	7392/100000

Se sont abstenus
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), MR JAAFARI ABDESLAM (1064), M/ME JIN - HUANG YULIANG

& WEIFANG (1401), SCI LOGINVEST (643), STE SOYA (1316), MR SZMUL DANIEL (1651)

Copropriétaires contres
MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), MR BASSELET DANIEL (923), MME BELMEHDI BADIA (1415), MME BELMEHDI BADIA (1106), M/ME DENIS ROGER (1345), MR FORICHON MICHEL (1481), MME HAS MELISSA (1092), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME JOVINAC LIONEL (994), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), MR QUACH HENRY (1203), M/ME RAHAL MILOUD (1050), MR RYBKA JEAN (1415), MR TRAORE SAMBA (852), M/ME VIGNERON VALERIE (840), M&ME WANG / KE JEAN-YVES / HUIMAO (1303)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.8 - Désignation des membres du conseil syndical - SCI MAI ABDELKADER - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **SCI MAI ABDELKADER représenté par M. Jacky MARCOT** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	49 copropriétaire(s) totalisant	57650/100000
Contre	16 copropriétaire(s) totalisant	21861/100000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3360/100000

Se sont abstenus
M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), SCI LOGINVEST (643), STE SOYA (1316)

Copropriétaires contres
SCI AZAR (1346), SCI AZAR (1934), SCI CERGYVEST CABINET MESTMAN (2765), MR CRAPET XAVIER (852), SCI DE L'ATELIER (1387), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), SCI EPAR (1950), SCI FONCIERE VILLARCEAUX (1036), MME GUIMBEAU MARIE JOSE (1106), M/ME RAMANANTSOA (1637), MR REJAI DJAVAD (1346), M/ME REZAI AFSHINE (1398), M/ME REZAI AFSHINE (161), M/ME TEMBEL MEHMET (1050), M/ME XIANG ERIC (1373), M/ME YANG MICHEL (1092)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.9 - Désignation des membres du conseil syndical - M. TEMBEL - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. TEMBEL** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	62 copropriétaire(s) totalisant	76290/100000
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	6581/100000

Se sont abstenus
M/ME IZMIMI ABDELGHANI (1317), MR JAAFARI ABDESLAM (1064), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), SCI LOGINVEST (643), STE SOYA (1316), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.10 - Désignation des membres du conseil syndical - M. TRAORÉ - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. TRAORÉ** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	63 copropriétaire(s) totalisant	77243/100000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	840/100000
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	4788/100000

Se sont abstenus
M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), SCI LOGINVEST (643), STE SOYA (1316)

Copropriétaires contres
M/ME VIGNERON VALERIE (840)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.11 - Désignation des membres du conseil syndical - M. BENKIRANE - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. BENKIRANE** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

La résolution objet du vote a été amendée, les copropriétaires votant par correspondance ayant voté favorablement seront assimilés à un copropriétaire "défaillant" pour cette résolution.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	59 copropriétaire(s) totalisant	71993/100000
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	7279/100000
Défaillant	3 copropriétaire(s) totalisant	3599/100000

Se sont abstenus
M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), SCI LOGINVEST (643), STE SOYA (1316), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), INDI BURTZ / GILLE (1415), MME HAS MELISSA (1092)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.12 - Désignation des membres du conseil syndical M. MARY - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne **M. MARY** en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'une année.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	59 copropriétaire(s) totalisant	71993/100000
Défaillant	9 copropriétaire(s) totalisant	10878/100000

MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), MME HAS MELISSA (1092), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), SCI LOGINVEST (643), STE SOYA (1316), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

13 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés, commandes ou contrat excédant un montant de **1 000,00 € HT.**

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	67 copropriétaire(s) totalisant	81470/100000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1401/100000

Se sont abstenus
M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

14 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **1 500,00€ TTC** le montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	67 copropriétaire(s) totalisant	81470/100000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1401/100000

Se sont abstenus
M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

15 - Procédure de vente sur saisie immobilière - MME GUIMBEAU MARIE JOSE - sans vote

15.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale prend acte de l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de MME GUIMBEAU MARIE JOSE, propriétaire du(es) lot(s) n°1048 et 1134, débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 26/09/2025, de la somme de **10.126,67 euros**.
Elle décide, après en avoir délibéré, de faire vendre le(s) lot(s) n°1048 et 1134 aux enchères publiques.
A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du(es) lots n°1048 et 1134 appartenant à MME GUIMBEAU MARIE JOSE.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	37816/80154
Contre	33 copropriétaire(s) totalisant	42338/80154
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2717/82871

Se sont abstenus
M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), STE SOYA (1316)

Copropriétaires pour
M/ME ABRAM / TIRGANI OMAR / HANANE (1401), M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), MR BASSELET DANIEL (923), MME BELMEHDI BADIA (1415), MME BELMEHDI BADIA (1106), MME BENOUDA MALIKA (1401), INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME CHARLES DANIEL (1022), M/ME DENIS ROGER (1345), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME HABOUCHI YAZID (1373), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME JOVINAC LIONEL (994), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M&ME LEFRANCOIS / WANG LOÏC / XU (852), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), M/ME MANUEL DE CONDINGUY FERDINAND (1359), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR QUACH HENRY (1203), M/ME RAHAL MILOUD (1050), MR RYBKA JEAN (1415), INDI SALLIOT (643), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME VIGNERON VALERIE (840), M&ME WANG / KE JEAN-YVES / HUIMAO (1303)

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

15.2 - Fixation du montant de la mise à prix - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et avoir pris acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix, décide de fixer le montant de la mise à prix à 20.000,00 euros.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	30 copropriétaire(s) totalisant	33656/78726
Contre	35 copropriétaire(s) totalisant	45070/78726
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	4145/82871

Se sont abstenus
M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), STE SOYA (1316)

Copropriétaires pour
M/ME ABRAM / TIRGANI OMAR / HANANE (1401), M&ME ANNAUD LORIUS (54), M&ME ANNAUD LORIUS (1250), MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), MR BASSELET DANIEL (923), MME BELMEHDI BADIA (1415), MME BELMEHDI BADIA (1106), MME BENOUDA MALIKA (1401), INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME CHARLES DANIEL (1022), M/ME DENIS ROGER (1345), M/ME DOUCHKINE NICOLAS (1331), MR FORICHON MICHEL (1481), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME JOVINAC LIONEL (994), MME LAPEYROUX FRANCOISE (1050), M/ME LE GOFF JEAN LOUIS (1428), M&ME LEFRANCOIS / WANG LOÏC / XU (852), M/ME LI YIK CHEUNG / KWOK LAI BING (1064), SCI LOGINVEST (643), SCI MAI ABDELKADER (1064), MR MALLARD JEAN CLAUDE (1036), M/ME MARTINEZ JEAN PHILIPPE (1092), MR QUACH HENRY (1203), M/ME RAHAL MILOUD (1050), MR RYBKA JEAN (1415), INDI SALLIOT (643), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME VIGNERON VALERIE (840), M&ME WANG / KE JEAN-YVES / HUIMAO (1303)

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

16 - Procédure de vente sur saisie immobilière - M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN - sans vote

16.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale prend acte de l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN, propriétaire du(es) lot(s) n°1006 et 1093, débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 26/09/2025, de la somme de **13.095,59 euros**.
Elle décide, après en avoir délibéré, de faire vendre le(s) lot(s) n°1006 et 1093 aux enchères publiques.
A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du(es) lots n°1006 et 1093 appartenant à M/ME KALKAN KERAMETTIN / HATUN.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	12726/80154

Contre	55 copropriétaire(s) totalisant	67428/80154
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2717/82871

Se sont abstenus
M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), STE SOYA (1316)

Copropriétaires pour
MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), MME BELMEHDI BADIA (1415), MME BELMEHDI BADIA (1106), INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME JOVINAC LIONEL (994), SCI LOGINVEST (643), M/ME RAHAL MILOUD (1050), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

16.2 - Fixation du montant de la mise à prix - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et avoir pris acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix, décide de fixer le montant de la mise à prix à 30.000,00 euros.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	11298/78726
Contre	55 copropriétaire(s) totalisant	67428/78726
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	4145/82871

Se sont abstenus
M/ME DUMOUCHEL DE PREMARE (1428), M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401), STE SOYA (1316)

Copropriétaires pour
MR ARAB ABDELRHAMAN (1092), MME BELMEHDI BADIA (1415), MME BELMEHDI BADIA (1106), INDI BURTZ / GILLE (1415), M/ME JAMOND/CAULI CYRIL (1092), M/ME JOVINAC LIONEL (994), SCI LOGINVEST (643), M/ME RAHAL MILOUD (1050), MR SZMUL DANIEL (1651), M/ME VIGNERON VALERIE (840)

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

17 - Procédure de vente sur saisie immobilière - M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU - sans vote

17.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot - sans vote

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale prend acte de l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU, propriétaire du(es) lot(s) n°1029 et 1088, débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 26/09/2025, de la somme de **9.502,14 euros**.

Elle décide, après en avoir délibéré, de faire vendre le(s) lot(s) n°1029 et 1088 aux enchères publiques.
A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du(es) lots n°1029 et 1088 appartenant à M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU.

17.2 - Fixation du montant de la mise à prix - sans vote

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et avoir pris acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix, décide de fixer le montant de la mise à prix à 20.000,00 euros.

La résolution devient sans objet M/ME N'GUESSAN/ KOUDOU ont procédé au règlement de la dette dans sa totalité le 12/10/2025.

18 - Procédure de vente sur saisie immobilière - SCI SOYA - sans vote

18.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot - sans vote

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale prend acte de l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de la SCI SOYA, propriétaire du(es) lot(s) n°1016 et 1161, débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 26/09/2025, de la somme de **9.320,00 euros**.
Elle décide, après en avoir délibéré, de faire vendre le(s) lot(s) n°1016 et 1161 aux enchères publiques.
A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du(es) lots n°1016 et 1161 appartenant à la SCI SOYA.

18.2 - Fixation du montant de la mise à prix - sans vote

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et avoir pris acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix, décide de fixer le montant de la mise à prix à 20.000,00 euros.

La résolution devient sans objet la SCI SOYA a procédé au règlement de la dette dans sa totalité le 03/10/2025.

19 - Demande de Mme CAULI - Changement de syndic - sans vote

Par courrier en date du 25/06/2025, Madame CAULI à demander au syndic la présentation et la mise en concurrence du contrat de syndic, proposition du cabinet STELLARIS avec contrat joint.
Cette demande fait déjà l'objet d'un vote à la résolution n°8.
L'assemblée générale en prend acte.

20 - Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police municipale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.
Il est précisé à l'assemblée générale que depuis la loi 2021-1520 du 25 novembre 2021, cette autorisation préalable des copropriétaires n 'est plus nécessaire pour les services d'ordre ainsi que les services d'incendie et de secours.

Récapitulatif (CHARGES GENERALES (A))

Pour	66 copropriétaire(s) totalisant	80154/81470
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1316/81470
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1401/82871

Se sont abstenus
M/ME JIN - HUANG YULIANG & WEIFANG (1401)

Copropriétaire contre
STE SOYA (1316)

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

21 - Questions diverses - sans vote

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 heures 40.

Article - 42 - Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.
Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.
Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.
S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président de séance	Scrutateur(s)	Secrétaire
Benoit FAUCON	Afshine REZAI	Cassandre GABSI
✓ Certifié par yousign	✓ Certifié par yousign	✓ Certifié par yousign

PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES

Date de l'acte du 12 Mai 1982

REGLEMENT DE COPROPRIETE IMMEUBLE à
CERGY PONTOISE(SCI L'HAUTIL.

L' AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX

Le Douze mai

Date qui est aussi celle de la signature par le notaire.

A PARIS, 54 avenue Victor Hugo en l'Office Notarial.

Maître WALLUT----------, notaire associé de la société civile professionnelle "Jacques LACOURTE, Raymond BERCY, Yves AUBRON, Bernard JOURDAIN, Thierry LACOURTE, Frédéric VINCENT, Bruno LACOURTE, et Patrick WALLUT, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à PARIS, a authentifié le présent acte, auquel est partie :

La société civile dénommée : "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'HAUTIL", régie par les dispositions du Titre IX du Livre Troisième du Code Civil, et par les dispositions du décret n° 78.704 du 3 juillet 1978, relatif à l'application de la loi n° 78-9 du 4 janvier 1978 modifiant ledit Titre IX du Livre Troisième du Code Civil et par les article L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation au capital de mille francs, dont le siège social est à PARIS (16ème arrondissement) 13/15 rue des Sablons,

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro R.C.S PARIS D 321 226 631.

Représentée par :

Monsieur Jacques KUNVARI, Directeur Général demeurant à PARIS (16ème arrondissement) 13/15 rue des Sablons,

Agissant en sa qualité de Directeur Général de la société dénommée : "LES CONSTRUCTEURS PROFESSIONNELS ASSOCIES - COPRA", société anonyme, au capital de 20.000.000,00 de francs, dont le siège social est à PARIS (16ème arrondissement) 13/15 rue des Sablons, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro R.C.S PARIS B 306 262 361.

La société COPRA prise en sa qualité de gérante de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'HAUTIL, nommée à cette fonction en vertu de l'article 18.1.2. de ses statuts et ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu de l'article 19.1 des statuts.

LEQUEL, préalablement au dépôt de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

E X P O S E

- I -

D E S I G N A T I O N

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'HAUTIL est propriétaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés situés dans le périmètre de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE (Val d'Oise) Commune de CERGY, lieudit "Les Maheux"----------

et des constructions en cours d'édification dans ces biens et droits immobiliers, desdites constructions plus amplement définies à l'état descriptif de division, objet des présentes.

Lesquels biens et droits immobiliers consistent en :

- Les LOTS DEUX (2) et DIX (10) consistant en deux volumes créés parun état descriptif de division établi selon acte authentifié par Maître Albert SOMMIER, notaire à PONTOISE (Val d'Oise) le 15 janvier 1982.

Le lot DEUX (2) de l'état descriptif de division du 15 janvier 1982 sus-énoncé comprend le niveau supérieur du parc de stationnement et s'inscrit dans le volume immobilier défini par la réunion des volumes simples tels qu'ils figurent représentés par la teinte rouge pâle sur les plans numéros 2, 3 et 6 annexés à l'état descriptif de division sus-énoncé et dont la désignation et la définition sont reprises dans le tableau ci-après.

Désignation	Superficie d'emprise	Altitude Inférieure	Altitude Supérieure
a	108	40.00	47.60
b	2 109	44.40	47.60

Etant précisé que ce lot comprend :

1°) - La dalle formant le plancher bas du niveau mais ne comprend pas la dalle supérieure formant le plafond).

2°) - Les éléments de structure porteuse et de gros oeuvre situés dans le volume ci-dessus défini ainsi que les éléments de fondations du parc de stationnement situés en tréfonds.

Le lot DIX (10) de l'état descriptif de division du 15 janvier 1982 sus-énoncé comprend une partie du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier et toutes constructions susceptibles d'être édifiées sur cette partie de terrain autres que celles comprises dans les limites volumétriques des lots numéros 1 à 8 inclus.

Les biens et ouvrages dépendant du lot numéro 10 s'inscrivant dans un volume immobilier défini par la réunion des volumes simples tels qu'ils figurent représentés par la teinte rose pâle sur les plans numéros 1 à 6 annexés à l'état descriptif de division sus-énoncé et dont la désignation et la définition sont reprises dans le tableau ci-après.

Désignation	Superficie D'emprise	Altitude Inférieure	Altitude Supérieure
a	2 289	non limitée	40.00
b	47	" "	44.60
c	26	" "	44.60
d	2 211	" "	non limitée
e	259	47.60	" "
f	157	46.30	" "
g	19	non limitée	44.60

Etant précisé que ce lot comprend :

- partie d'un jardin à usage commun des lots numéros 9 et 10.

Cet acte a été publié au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 5 mars 1982, volume 4177 numéro 9.

Etant précisé que cet état descriptif de division s'applique à un terrain cadastré section AX numéro 55, lieudit "Les Maheux"

---

pour une contenance de quatre vingt quinze ares soixante quatre centiares, ci.....95A 64CA

- II -

ORIGINE DE PROPRIETE

Cet immeuble appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'HAUTIL savoir :

- LES CONSTRUCTIONS : pour les faire édifier.

Etant observé qu'un permis de construire a été accordé selon arrêté du Maire de CERGY, le 23 décembre 1980, modifié par un autre arrêté du 23 juillet 1981.

- ET LES VOLUMES D'ASSIETTE SUS-DESIGNES :

Pour les avoir acquis de l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE, établissement public à caractère industriel et commercial, créé en application de l'article 78-1 du Code de l'Urbanisme, suivant décret numéro 69-358 du 16 avril 1969, dont le siège social est à CERGY(Val d'Oise) Chemin des Bourgognes.

Aux termes d'un acte authentifié par Maître SOMMIER, notaire susnommé, les 21 et 22 janvier 1982.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 12 mars 1982, volume 4189 numéro 6.

Du chef de l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE

Le terrain d'assiette des volumes sus-désignés appartenait à l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE, savoir :

La parcelle cadastrée section AX numéro 55 provient de la réunion des parcelles cadastrées section ZE numéro 538, section AX numéros 34, 35, 36, 37, 48, 50, 52 et 54.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 538 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 479.

La parcelle cadastrée section AX numéro 54 provient de la division de la parcelle cadastrée section AX numéro 41, résultant de la division de la parcelle cadastrée section AX numéro 40, issue de la réunion des parcelles cadastrées section ZE numéro 429 et 478.

Les parcelles cadastrées section ZE numéro 478 et 479 provenant de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 471.

La parcelle cadastrée section AX numéro 34 provient de la parcelle cadastrée section ZE numéro 474 par changement de section.

La parcelle cadastrée section AX numéro 35 provient de la parcelle cadastrée section ZE numéro 473 par changement de section.

La parcelle cadastrée section AX numéro 36 provient de la parcelle cadastrée section ZE numéro 472 par changement de section.

La parcelle cadastrée section AX numéro 48 provient de la divison de la parcelle cadastrée section AX numéro 31, résultant de la division de la parcelle cadastrée section ZE nuémro 468 par changement de section.

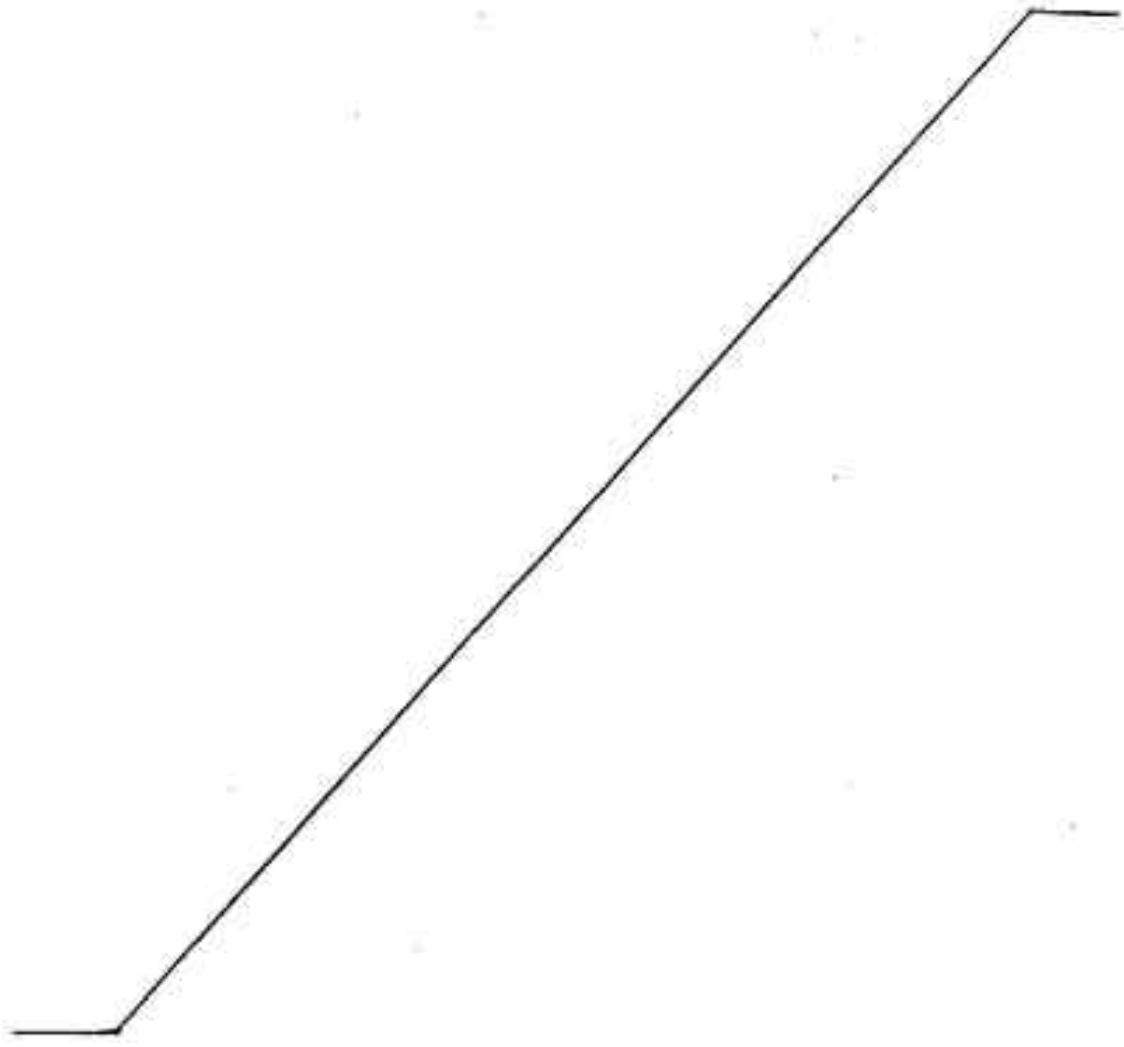
La parcelle cadastrée section AX numéro 50 provient de la division de la parcelle cadastrée section AX numéro 32, résultant de la parcelle cadastrée section ZE numéro 469 par changement de section.

La parcelle cadastrée section AX numéro 52 provient de la division de la parcelle cadastrée section AX numéro 33, résultant de la parcelle cadastrée section ZE numéro 470 par changement de section.

Les parcelles cadastrées section ZE numéros 471, 474, 473, 472, 468, 469, et 470 proviennent de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 447, résultant de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 438, issue de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 428.

Les parcelles cadastrées section ZE numéro 428 et 429 proviennent de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 420, issue de la parcelle cadastrée section ZE numéro 355, par division successives qui l'ont transformée en section ZE numéros 356, 373, 395, 398, 401, 411, 413, 416, 418, pour aboutir à la section ZE numéro 420.

La parcelle cadastrée section ZE numéro 355 est issue dela réunion des parcelles mentionnées dans le tableau ci-après.



ZE 355

CADASTRE			VENDEURS	Acte ou ordonnance		Réf. de publication		
Section	N°	Contenance		Notaire	Date	Date	volume	n°
ZE	34	16.10	Etat par le Ministère de l'Equipement	Acte Administratif	19.06 et 18.07.74	2.08.74	959	11
ZE	315	3.22.63	"	"	"	"	"	"
ZE	318	19.70	"	"	"	"	"	"
ZE	319	78.51	"	"	"	"	"	"
ZE	322	2.90.56	"	"	"	"	"	"
ZE	15	2.49.40	"	"	"	"	"	"
ZE	185	35.20	"	"	"	"	"	"
ZE	209	3.51.80	"	"	"	"	"	"
ZE	195	3.16.90	"	"	"	"	"	"
ZE	265	12.39	"	"	"	"	"	"
ZE	266	19.92	"	"	"	"	"	"
ZE	271	2.42	"	"	"	"	"	"
ZE	313	12.10	"	"	"	"	"	"
ZE	323	16.42	"	"	"	"	"	"
ZE	325	4.40	"	"	"	"	"	"
ZE	159	5.60	"	"	9.07. et 10.10.73	11.12.73	748	7
ZE	161	2.15	"	"	"	"	"	"
ZE	190	19.78	"	"	"	"	"	"
ZE	188	23.26	"	"	"	"	"	"
ZE	291	2.10.25						
ZE	293	47.99						
ZE	297	13.02						
							.../...	

La parcelle cadastrée section AX numéro 37 provient de la division de la parcelle cadastrée section AX numéro 14, résultant de la division de la parcelle cadastrée section AX numéro 8, issue de la division de la parcelle cadastrée section AX numéro 3 acquise de l'ETAT par le Ministère de l' Intérieur , par acte administratif du 26 mai 1972 publié au premier bureau des Hypothèques de Pontoise-Cergy le 4 juillet 1972, volume 323 numéro 16. Le prix de cette acquisition a été réglé le 21 janvier 1975. Le droit de déchéance de l' ETAT se trouve éteint.

Observations étant ici faites:

-que la parcelle cadastrée section ZE numéro 291 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 192, d'une contenance de 2 hectares II ares 91 centiares.

-que la parcelle cadastrée section ZE numéro 293 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 197, d'une contenance de 48 ares 45 centiares.

-que la parcelle cadastrée section ZE numéro 297 provient de la division de la parcelle cadastrée section ZE numéro 199 d'une contenance de I3 ares 61 centiares.

-que les parcelles cadastrées section ZE numéro 192, 197,et 199 ont été acquises de l' ETAT par le Ministère de l' Equipement par acte administratif des 9 juillet et IO octobre 1973, publié au premier bureau des Hypothèques de Cergy-Pontoise, le II décembre 1973 volume 748 numéro 7.

Le prix des différentes acquisitions sus énoncées a été réglée le 21 janvier 1975. Le droit de déchéance de l' ETAT se trouve éteint.

L'ETAT avaient acquises lesdites parcelles en vertu de la D.U.P crée par arrêté de Monsieur le Ministre de l' Equipement le I octobre 1968, dont la validité a été prorogé le 4 avril 1973.

- III -

SERVITUDES - ASSOCIATION SYNDICALE

1°/ Aux termes d'un acte authentifié par l'un des notaires associés de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes, le 22 Avril et 12 mai I982
qui sera publié au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE avant ou en même temps que les présentes, ont été créées diverses servitudes réciproques de caractère réel, ainsi qu'une association foncière urbaine régie par la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq ayant essentiellement pour objet l'entretien et la gestion des équipements communs et la charge d'assurer les services d'intérêt collectif.

2°/ Aux termes d'un acte authentifié par Maître Albert SOMMIER notaire à PONTOISE, le 15 janvier 1982, contenant état descriptif de division en volumes, ont été créées, d'une part des servitudes particulières intéressant les lots DEUX et DIX et d'autre part des servitudes générales, ci-après rapportées :

Servitudes particulières

"Le lot numéro DEUX

- Il bénéficie :

- d'une servitude de passage piétons à l'encontre des lots numéros 1, 9 et 10.

- d'une servitude de passage de véhicules automobiles à l'encontre du lot numéro 1.

- d'une servitude d'appui d'escalier à l'encontre du lot numéro 10.

- d'une servitude d'écoulement des eaux à l'encontre du lot numéro 1.

En outre, il est précisé que la gaine de ventilation des parcs de stationnement souterrain est commune aux lots numéros 1 et 2. Le présent lot bénéficie donc d'une servitude de passage de gaine de ventilation à l'encontre des lots numéros 5 et 6.

- Il est grevé :

- d'une servitude de passage piétons au profit des lots numéros 1, 9 et 10.

- d'une servitude d'accrochage de consoles d'éclairages public au profit du lot numéro 6.

"Le lot numéro DIX

- Il bénéficie :

-d'une servitude de passage piétons à l'encontre des lots numéros 1, 2, 5 et 9 dans les espaces aménagés à cet effet.

- d'une servitude d'appui (piliers de bâtiment) à l'encontre du lot numéro 6.

- d'une servitude d'usage du transformateur E.D.F. de la sous-station de chauffage et du local comptage d'eau dépendant du lot numéro 9 et d'une servitude d'accès aux locaux abritant ces équipements.

- Il est grevé :

- d'une servitude de passage piétons au profit des lots numéros 1, 2 et 9 dans les espaces aménagés à cet effet.

- d'une servitude d'accrochage de consoles d'éclairage public au profit du lot numéro 5.

- d'une servitude d'appui d'escalier à l'encontre du lot numéro 2.

Servitudes générales

Article 7 - Division ou réunion de lots

Chaque lot pourra être librement subdivisé en deux ou plusieurs lots par son propriétaire qui aura également la faculté de réunir deux ou plusieurs lots contigüs.

Article 8 - Charges et servitudes générales imposées aux différents propriétaires des ouvrages dépendant de l'ensemble immobilier

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après :

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des lots de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces lots, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque.

Dans la mesure où l'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants, une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1142 du Code Civil est expressément écartée.

L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés que se résoudre en dommages et intérêts.

1 - Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect

L'ensemble immobilier étant composé des divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'accrochage, ainsi que toutes servitudes de vue et prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque lot. Ces charges maximales seront précisées dans les actes de vente de lots consentis par l'Etablissement Public.

2 - Servitudes d'accrochage

Lorsque la dalle constituant le plafond d'un local n'appartiendra pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un "volume" supérieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et à fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

3 - Canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage d'un lot seront la propriété de ce lot à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs lots, ils seront indivis entre ces lots et leur entretien et remplacement sera exécuté par l'Association Foncière Urbaine Libre dont il est ci-après question à l'article 5.

4 - Mitoyenneté

Toutes cloisons verticales séparant deux lots et non expressément comprises dans un de ces lots seront réputés mitoyennes.

5 - Entretien - Réparations - Reconstruction

a) Obligation générale d'entretien et réparation

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrage de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

b) Ouvrages et équipements d'intérêt collectif

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif ou d'usage commun pour l'ensemble de ses propriétaires ou pour certains d'entre eux, seront assurés par une Association Foncière Urbaine Libre régie par les articles L 322-1 du Code de l'Urbanisme et par la loi du 21 Juin 1865 sur les associations syndicales de propriétaires.

Cette Association Foncière Urbaine Libre réunira les propriétaires des lots numéros 1, 2, 9 et 10 de l'ensemble immobilier et ceux-ci en deviendront membres de plein droit par la seule conclusion des conventions ou par la seule survenance des évènements leur conférant un droit de propriété sur l'un des éléments de l'ensemble immobilier.

c) Travaux - Modifications -Reconstruction

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de l'Association Syndicale sus-visée au b) chargée notamment de l'entretien des structures porteuses. L'Association pourra exiger que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier, il devra être procédé à la reconstruction des ouvrages détruits lorsque ceux-ci sont nécessaires à la construction d'autres volumes. En pareil cas, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Cette obligation sera considérée comme exécutée à partir de l'époque à laquelle les constructions du volume considéré seront suffisamment avancées pour que les assises nécessaires à la construction à édifier dans un autre volume puissent trouver l'appui nécessaire.

L'ensemble des travaux d'améliorations, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront obligatoirement être exécutés en respectant :

- les limites des lots de "volumes" dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus.

- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur.

- et les conventions diverses conclues par chaque propriétaires lors de son acquisition.

6 - Modalités d'exercice des servitudes ci-dessus.

Les modalités d'exercice des servitudes ci-dessus seront, le cas échéant, ultérieurement précisées aux termes d'une convention conclue entre tous les propriétaires des ouvrages de l'ensemble immobilier.

Cette convention définira notamment les modalités d'entretien, réparations, reconstruction ou assurances des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes et fixera, s'il y a lieu, la répartition de certaines dépenses entre les propriétaires concernés."

CELA ETANT EXPOSE, Monsieur KUNVARI ès-qualités, a par ces présentes, déposé à la société civile professionnelle ci-dessus dénommée et a requis l'un des notaires associés de mettre au rang des minutes de ladite société, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions qu'il appartiendra, notamment aux fins de publicité foncière,

L'original d'un acte sous signature privée en date à PARIS de ce jour, contenant l'état descriptif de division et le règlement de copropriété rédigé sans le concours du notaire destiné à régler les rapports de voisinage, les droits, charges et obligations des futurs propriétaires de l'immeuble situé à CERGY-PONTOISE (Val d'Oise) appartenant à la S.C.I.C. ILE DE FRANCE, qu'elle se propose de diviser en appartements et locaux conformément à la loi du 10 juillet 1965.

Cet acte a été établi sur soixante treize feuilles au timbre de neuf francs côté recto seulement.

Lesquels état descriptif de division et règlement de copropriété sont demeurés ci-annexés après avoir été certifiés véritables par Monsieur KUNVARI en sa qualité sus-exprimée.

Monsieur KUNVARI, ès-qualités déclare que cet acte n'a pas été écrit par lui, mais que les signatures et paraphes qui y sont apposés ainsi que la mention "LU ET APPROUVE" précédent sa signature émanent bien de lui.

ANNEXES AUDIT ACTE

Observation étant ici faite qu'à l'original de l'acte dont s'agit, sont demeurés annexés les documents suivants :

- photocopie du permis de construire délivré par le Maire de CERGY-PONTOISE, selon arrêté du 23 décembre 1980.

- photocopie du permis modificatif délivré par le Maire de CERGY-PONTOISE, selon arrêté du 23 juillet 1981.

Et un jeu de plans, savoir :

- Plans de la copropriété établis par Monsieur J. MARMAGNE, géomètre-expert, demeurant à LAGNY SUR MARNE.

- plan espaces extérieurs, n° 100c,

- plan parking niveau 44.60 - 1er sous-sol, n° 5i-M1,

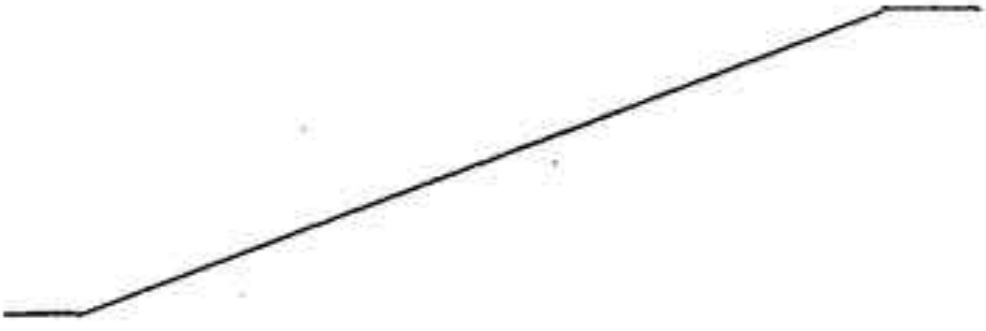
- plan de masse, sécurité, n° 2i-M2,

- plan coupe, n° 8j-M3,

- plan façade U, n° 9i-M4,

- plan façace V, n° 10h-M5,

- plan façade W, n° 11h-M6,
- plan façade X, n° 12h-M7,
- plan façade Y, n° 13g-M8,
- plan façade Z, n° 14gh-M9,
- plan R.D.C. bâtiment A & B, n° 300e-M10,
- plan R.D.C. bâtiment C & C', n° 301d-M11,
- plan R.D.C. bâtiment D & E, n° 302d-M12,
- plan 1er et 2ème étages bâtiment D & E, n° 303e-M13,
- plan étage courant bâtiment A & B, n° 304e-M14,
- plan étage courant bâtiment C & D, n° 305e-M15,
- plan étage courant bâtiment D & E, n° 306f-M16,
- plan 7è étage bâtiment D & E, n° 307e-M17,
- plan 5è étage bâtiment A & B, n° 308d-M18,
- plan élévation menuiseries extérieures, n° 31a-M22,
- plan élévation menuiseries extérieures, n° 32b-M23,
- plan élévation menuiseries extérieures, n° 33b-M24,
- plan élévation menuiseries extérieures, n° 34a-M25,
- plan détail palier, n° 35c.



PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE.

DONT ACTE,

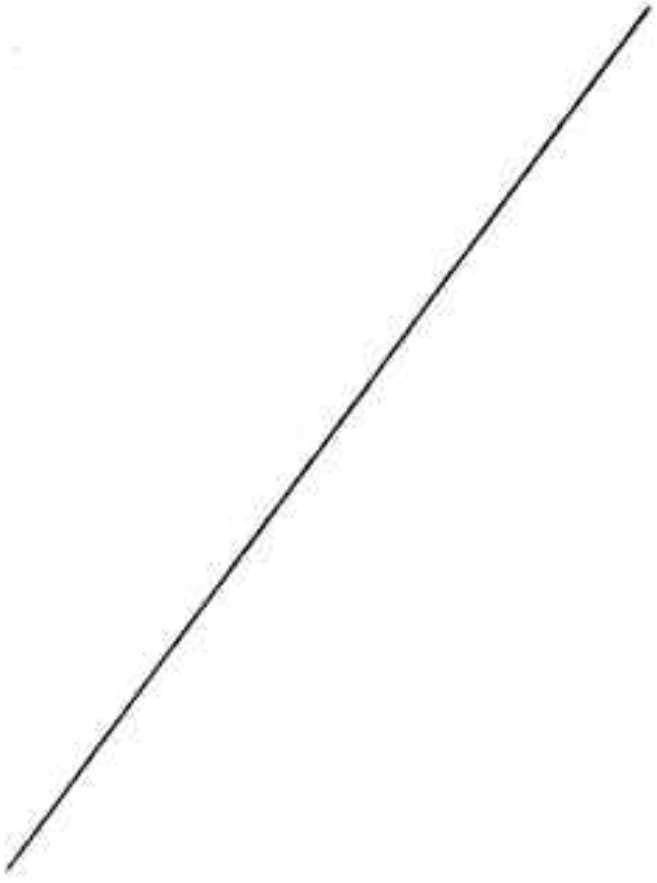
Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.

Le présent acte a été établi par le notaire associé soussigné, la personne qui y est partie ou son représentant a été reçue et sa signature a été recueillie par celui-ci.

Et après lecture faite, la personne partie au présent acte ou son représentant, et le notaire ont signé.

Suivent les signatures.

Suit teneur littérale de l'annexe.



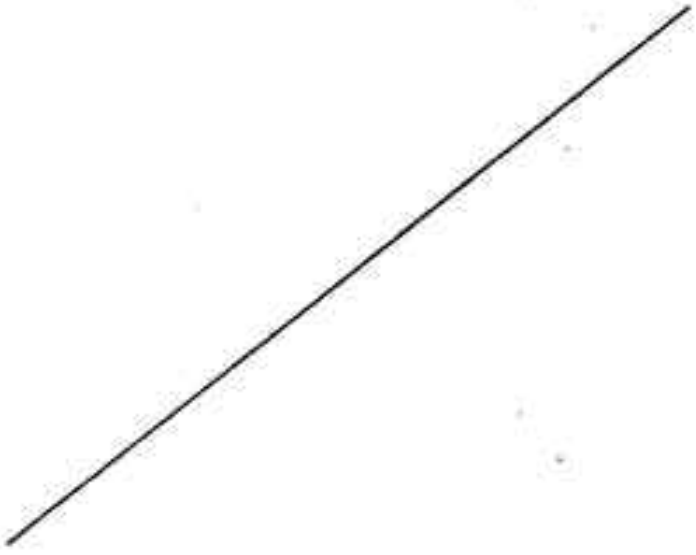
LE SOUSSIGNE,

Monsieur Jacques KUNVARI, Directeur Général, demeurant à PARIS (16ème arrondissement) 13/15 rue des Sablons,

AGISSANT au nom et pour le compte de la Société Anonyme dénommée "LES CONSTRUCTEURS PROFESSIONNELS ASSOCIES - COPRA" au capital de 20.000.000,00 de francs, dont le siège social est à PARIS (16ème arrondissement) 13/15 rue des Sablons, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro R.C.S PARIS B 306 262 361.

La société COPRA agissant elle-même en qualité de gérante de la société civile dénommée : "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'HAUTIL" régie par les articles L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation, au capital de mille francs, dont le siège est à PARIS (16ème arrondissement) 13/15 rue des Sablons, immatriculée au registre du commerce et des Sociétés sous le numéro R.C.S PARIS D 321 226 631.

LEQUEL, a établi comme suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété objet des présentes:



P R E A M B U L E

Le présent document ainsi que les plans schématiques de l'immeuble seront déposés au rang des minutes du notaire désigné par la société sus-nommée pour être ensuite publiés au bureau des hypothèques compétent, conformément à l'article 35 du décret 55-22 du quatre janvier mil neuf cent cinquante cinq.

Toutes modifications, dont ces documents pourront être l'objet seront également déposées au rang des minutes du notaire, aux fins de publicité foncière.

T I T R E P R E M I E R

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

A/ - DESIGNATION GENERALE -

L'immeuble, objet du présent document, situé dans le périmètre de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE (Val d'Oise) commune de CERGY, consiste en un ensemble dénommé "LE DIAPASON", comprenant trois bâtiments dénommés A-B, C-C', D-E à usage principal d'habitation desservis chacun par deux cages d'escaliers et deux ascenseurs dénommés respectivement : A - B - C - C' - D - E et un sous-sol à usage de garage.

Cet immeuble est édifié dans les volumes numéros DEUX et DIX dépendant de l'état descriptif de division établi selon acte authentifié par Maître Albert SOMMIER, notaire à PONTOISE, le 15 janvier 1982, s'appliquant à un terrain cadastré Section AX numéro 55, lieudit "Les Maheux"----------
pour une contenance de quatre vingt quinze ares soixante quatre centiares, ci..... 95A 64CA

Etant précisé en tant que de besoin que le terme "Immeuble" désigne l'ensemble des terrains et constructions énumérées ci-dessus ainsi que tous biens immobiliers qui en dépendent.

Tel et ainsi que l'immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyennetés et de vues et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

B/ - DIVISION EN LOTS -

L'immeuble désigné ci-dessus est divisé en CENT SOIXANTE HUIT lots.

Etant précisé :

- que les numéros affectés à ces lots se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans susvisés à l'exclusion de toute autre et notamment de tout numérotage différent pouvant être apposé sur les portes de ces lots.

- que la structure intérieure des lots figurant sur les plans visés ci-avant n'a qu'un caractère indicatif.

C/ - DESCRIPTION DES LOTS -

No du lot	Désignation
	A l'intérieur du volume n° 10 ESCALIER A Au rez-de-chaussée
1001	- En entrant dans le hall et à droite : Un appartement Type 5pa1 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, dégagement, cuisine, séjour, 4 chambres , salle de bains, salle d'eau, w.c., 2 placards, dressing, balcon, jardin à usage privatif, et les 2.546/100.000° (deux mille cinq quarante six cent millièmes de copropriété générale)
1002	- En entrant dans le Hall et à gauche : Un appartement Type 2pd (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, une chambre, w.c., salle de baine, 2 placards, loggia, jardin à usage privatif, et les 929/100.000° (neuf cent vingt neuf cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
	Au 1er Etage
1003	- En sortant de l'ascenseur et à gauche sur le palier : Un appartement Type 5pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, dégagement, cuisine, séjour, 4 chambres, salle de bains, salle d'eau, w.c., 2 placards, dressing, balcon, et les 1.428/100.000° (mille quatre cent vingt huit cent millièmes de copropriété générale)
1004	- En sortant de l'ascenseur et à droite sur le palier : Un appartement Type 4pa (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia) et les 1.199/100.000° (mille cent quatre vingt dix neuf cent millièmes de copropriété générale)
	Au 2ème Etage
1005	- En sortant de l'ascenseur et à gauche sur le palier : Un appartement Type 5pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, dégagement, cuisine, séjour, 4 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.428/100.000° (mille quatre cent vingt huit cent millièmes de copropriété générale).
1006	- En sortant de l'ascenseur et à droite sur le palier : Un appartement Type 4pa (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et les 1.199/100.000° (mille cent quatre vingt dix neuf cent millièmes de copropriété générale).

No du lot	Désignation
	Au 3ème Etage
1007	- En sortant de l'ascenseur et à gauche sur le palier : Un appartement Type 5pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, dégagement, cuisine, séjour, 4 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.428/100.000° (mille quatre cent vingt huit cent millièmes de copropriété générale).
1008	- En sortant de l'ascenseur et à droite sur le palier : Un appartement type 4pa (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et les 1.212/100.000° (mille deux cent douze cent millièmes de copropriété générale)
	Au 4ème Etage
1009	- En sortant de l'ascenseur et à gauche sur le palier : Un appartement Type 5pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, dégagement, cuisine, séjour, 4 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.441/100.000° (mille quatre cent quarante et un cent millièmes de copropriété générale)
1010	- En sortant de l'ascenseur et à droite sur le palier : Un appartement Type 4pa (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2placards, dressing, loggia, et les 1.212/100.000° (mille deux cent douze cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
	Au 5ème Etage
1011	- En sortant de l'ascenseur et à droite sur le palier : Un appartement Type 4pa (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et terrasse et les 2.359/100.000° (deux mille trois cent cinquante neuf cent millièmes de copropriété générale)
	ESCALIER B
	Au rez-de-chaussée
1012	- En entrant dans le hall et à droite : Un appartement Type 3pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia, jardin à usage privatif et les 1.496/100.000° (mille quatre cent quatre vingt seize cent millièmes de copropriété générale)
1013	- En entrant dans le hall et à gauche : Un appartement Type 2pb (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 1 chambre, salle de bains, w.c., 2 placards, balcon et les 727/100.000° (sept cent vingt sept cent millièmes de copropriété générale)
	Au 1er Etage
1014	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et les 1.199/100.000° (mille cent quatre vingt dix neuf cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
1015	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pb (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 929/100.000° (neuf cent vingt neuf cent millièmes de copropriété générale) Au 2ème Etage
1016	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia, et les 1.199/100.000° (mille cent quatre vingt dix neuf cent millièmes de copropriété générale)
1017	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pb (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c. 2 placards, dressing, balcon, et les 929/100.000° (neuf cent vingt neuf cent millièmes de copropriété générale) Au 3ème Etage
1018	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et les 1.212/100.000° (mille deux cent douze cent millièmes de copropriété générale)
1019	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pb (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon, et les 929/100.000° (neuf cent vingt neuf cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
	Au 4ème Etage
1020	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia, et les 1.212/100.000e (mille deux cent douze cent millièmes de copropriété générale)
1021	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pb (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 943/100.000e (neuf cent quarante trois cent millièmes de copropriété générale)
	Au 5ème Etage
1022	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et les 1.226/100.000e (mille deux cent vingt six millièmes de copropriété générale)
1023	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pb (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 943/100.000e (neuf cent quarante trois cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
	ESCALIER C
	Au rez-de-chaussée
1024	- En entrant dans le hall et à gauche : Un appartement Type 2pc (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, d'une chambre, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, terrasse, jardin à usage privatif, et les 1.293/100.000° (mille deux cent quatre vingt treize cent millièmes de copropriété générale)
	Au 1er Etage
1025	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa3 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia, et les 1.280/100.000° (mille deux cent quatre vingt cent millièmes de copropriété générale)
1026	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pf (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia et les 983/100.000° (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)
	Au 2ème Etage
1027	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa3 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia, et les 1.280/100.000° (mille deux cent quatre vingt cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
1028	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pf (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia et les 983/100.000e (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)
	Au 3ème Etage
1029	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa3 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia et les 1293/100.000e (mille deux cent quatre vingt treize cent millièmes de copropriété générales)
1030	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pf (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia et les 983/100.000e (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)
	Au 4ème Etage
1031	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa3 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia et les 1.293/100.000e (mille deux cent quatre vingt treize cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
1032	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pf (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia, et les 983/100.000° (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)
	Au 5ème Etage
1033	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa3 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia, et les 1.307/100.000° (mille trois cent sept cent millièmes de copropriété générale)
1034	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pf (teinte verte du plan) composé d'une*cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia*, entrée. et les 997/100.000° (neuf cent quatre vingt dix sept cent millièmes de copropriété générale)
	Au 6ème Etage
1035	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa6 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, 2 loggias, et les 1.266/100.000° (mille deux cent soixante six cent millièmes de copropriété générale),

No du lot	Désignation
1036	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pf (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia, et les 997/100.000° (neuf cent quatre vingt dix sept cent millièmes de copropriété générale) ESCALIER C' Au rez-de-chaussée
1037	- En entrant dans le hall et à droite : Un appartement Type 2pc (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, d'une chambre, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, terrasse, jardin à usage privatif et les 1.293/100.000° (mille deux cent quatre vingt treize cent millièmes de copropriété générale) Au 1er Etage
1038	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pf (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia, et les 983/100.000° (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)
1039	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa3 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia et les 1.280/100.000° (mille deux cent quatre vingt cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
	Au 2ème Etage
1040	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pf (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 983/100.000e (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)
1041	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa3 (teinte vertedu plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia et les 1.280/100.000e (mille deux cent quatre vingt cent millièmes de copropriété générale)
	Au 3ème Etage
1042	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pf (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 983/100.000e (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)
1043	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa3 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, balcon, loggia, et les 1.293/100.000e (mille deux cent quatre vingt treize cent millièmes de copropriété générale)
	Au 4ème Etage
1044	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pf (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia

No du lot	Désignation
	et les 983/100.000° (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)
1045	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa3 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, balcon, loggia et les 1.293/100.000° (mille deux cent quatre vingt treize cent millièmes de copropriété générale)
	Au 5ème Etage
1046	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pf (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 997/100.000° (neuf cent quatre vingt dix sept cent millièmes de copropriété générale)
1047	- En sortant de l'ascenseur et à droite : UN appartement Type 4pa3 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, balcon, loggia, et les 1.307/100.000° (mille trois cent sept cent millièmes de copropriété générale)
	Au 6ème Etage
1048	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pf (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 997/100.000° (neuf cent quatre vingt dix sept cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
1049	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pab (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, 2 loggias et les 1.266/100.000° (mille deux cent soixante six cent millièmes de copropriété générale)
	ESCALIER D
	Au rez-de-chaussée
1050	- En entrant dans le hall et à gauche : Un appartement Type 1paA (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, salle de bains, w.c., dressing, terrasse, jardin à usage privatif et les 754/100.000° (sept cent cinquante quatre cent millièmes de copropriété générale)
1051	- En entrant dans le hall et à droite : Un appartement Type 3pD (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, jardin à usage privatif et les 1.118/100.000+ (mille cent dix huit cent millièmes de copropriété générale)
	Au 1er Etage
1052	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 2pA (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, d'une chambre, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, balcon, et les 754/100.000° (sept cent cinquante quatre cent millièmes de copropriété générale)
1053	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pD (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 1 placard et les 889/100.000° (huit cent quatre vingt neuf cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
	Au 2ème Etage
1054	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 2pA (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, 1 chambre , salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, balcon et les 754/100.000° (sept cent cinquante quatre cent millièmes de copropriété générale)
1055	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pD1 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 1 placard, balcon et les 916/100.000° (neuf cent seize cent millièmes de copropriété générale)
	Au 3ème Etage
1056	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa2 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.239/100.000° (mille deux cent trente neuf cent millièmes de copropriété générale)
1057	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pc (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 929/100.000° (neuf cent vingt neuf cent millièmes de copropriété générale)
	Au 4ème Etage
1058	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.253/100.000° (mille deux cent cinquante trois cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
1059	- <u>En sortant de l'ascenseur et à droite</u> : Un appartement Type 3pc (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 929/100.000° (neuf cent vingt neuf cent millièmes de copropriété générale) <u>Au 5ème Etage</u>
1060	- <u>En sortant de l'ascenseur et à gauche</u> : Un appartement Type 4pa2 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.253/100.000° (mille deux cent cinquante trois cent millièmes de copropriété générale)
1061	- <u>En sortant de l'ascenseur et à droite</u> : Un appartement Type 3pc (teinte verte du plan) composé d'une entrée,cuisine,séjour,dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, balcon et les 943/100.000° (neuf cent quarante trois cent millièmes de copropriété générale) <u>Au 6ème Etage</u>
1062	- <u>En sortant de l'ascenseur et à gauche</u> : Un appartement Type 4pa2 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour,dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.266/100.000° (mille deux cent soixante six cent millièmes de copropriété générale)
1063	- <u>En sortant de l'ascenseur et à droite</u> : Un appartement Type 3pc (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 943/100.000° (neuf cent quarante trois cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
	Au 7ème Etage
1064	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa7 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et les 1.226/100.000° (mille deux cent vingt six cent millièmes de copropriété générale)
1065	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pc (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 956/100.000° (neuf cent cinquante six millièmes de copropriété générale)
	ESCALIER E
	Au rez-de-chaussée
1066	- En entrant dans le hall et à gauche : Un appartement Type 1pA (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, salle de bains, w.c., dressing, 1 placard, terrasse, jardin à usage privatif et les 1.078/100.000° (mille soixante dix huit cent millièmes de copropriété générale)
1067	- En entrant dans le hall et à droite : Un appartement Type 1pA (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, salle de bains, w.c., dressing, terrasse, jardin à usage privatif et les 754/100.000° (sept cent cinquante quatre cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
	Au 1er Etage
1068	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 1pB (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, salle de bains, w.c., dressing, loggia, 1 placard et les 552/100.000° (cinq cent cinquante deux cent millièmes de copropriété générale)
1069	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 2pA (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, balcon et les 754/100.000° (sept cent cinquante quatre cent millièmes de copropriété générale)
	Au 2ème Etage
1070	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 1pB1 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, salle de bains, w.c., dressing, 1 placard, loggia et les 552/100.000° (cinq cent cinquante deux cent millièmes de copropriété générale)
1071	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 2pA (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, 1 chambre, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, balcon et les 754/100.000° (sept cent cinquante quatre cent millièmes de copropriété générale)
	Au 3ème Etage
1072	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 943/100.000° (neuf cent quarante trois cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
1073	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa5 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, balcon et les 1.185/100.000° (mille cent quatre vingt cinq cent millièmes de copropriét générale) Au 4ème Etage
1074	- En sortant de l'ascenseur et à gauche: Un appartement Type 3pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 943/100.000° (neuf cent quarante trois cent millièmes de copropriété générale)
1075	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa5 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, balcon et les 1.199/100.000° (mille cent quatre vingt dix neuf cent millièmes de copropriété générale) Au 5ème Etage
1076	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 956/100.000° (neuf cent cinquante six millièmes de copropriété générale)
1077	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa5 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, salle d' eau, w.c., dressing, 2 placards, balcon et les 1.199/100.000° (mille cent quatre vingt dix neuf cent millièmes de copropriété générale)

No du lot	Désignation
	Au 6ème Etage
1078	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 956/100.000° (neuf cent cinquante six cent millièmes de copropriété générale)
1079	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa5 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, balcon et les 1.212/100.000° (mille deux cent douze cent millièmes de copropriété générale)
	Au 7ème Etage
1080	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa1 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, loggia, terrasse et les 2.036/100.000° (deux mille trente six cent millièmes de copropriété générale)
	Emplacement en sous-sol pour stationnement de voitures A l'intérieur du volume No 2 et au niveau 44.60 environ
1081	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1082	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)

Nos des lots	Emplacement en sous-sol pour stationnement de voitures
1083	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1084	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1085	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1086	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 54/100.000° (cinquante quatre cent millièmes de copropriété générale)
1087	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1088	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1089	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000°(soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1090	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1091	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1092	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 82/100.000° (quatre vingt deux cent millièmes de copropriété générale)
1093	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 82/100.000° (quatre vingt deux cent millièmes de copropriété générale)
1094	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 82/100.000° (quatre vingt deux cent millièmes de copropriété générale)
1095	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 82/100.000° (quatre vingt deux cent millièmes de copropriété générale)
1096	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 82/100.000° (quatre vingt deux cent millièmes de copropriété générale)

Nos des lots	Emplacement en sous-sol pour stationnement de voitures
1097	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 82/100.000° (quatre vingt deux cent millièmes de copropriété générale)
1098	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 54/100.000° (cinquante quatre cent millièmes de copropriété générale)
1099	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 54/100.000° (cinquante quatre cent millièmes de copropriété générale)
1100	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 54/100.000° (cinquante quatre cent millièmes de copropriété générale)
1101	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1102	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 94/100.000° (quatre vingt quatorze cent millièmes de copropriété générale)
1103	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1104	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 82/100.000° (quatre vingt deux cent millièmes de copropriété générale)
1105	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 82/100.000° (quatre vingt deux cent millièmes de copropriété générale)
1106	Emplacement au sous-sol (teinte bleue du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1107	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1108	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1109	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)

Nos des lots	Emplacement en sous-sol pour stationnement de voitures
1110	Emplacement au sous-sol (teinte bleue du plan) et les 82/100.000° (quatre vingt deux cent millièmes de copropriété générale)
1111	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 82/100.000° (quatre vingt deux cent millièmes de copropriété générale)
1112	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 82/100.000° (quatre vingt deux cent millièmes de copropriété générale)
1113	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1114	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1115	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1116	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1117	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1118	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1119	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1120	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1121	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1122	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)

Nos des lots	Emplacement en sous-sol pour stationnement de voiture
1123	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1124	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1125	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1126	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1127	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1128	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1129	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1130	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1131	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1132	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1133	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1134	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1135	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)

Nos des lots	Emplacement en sous-sol pour stationnement de voiture
1136	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1137	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1138	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1139	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1140	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1141	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1142	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1143	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1144	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1145	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1146	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1147	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1148	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)

Nos des lots	Emplacement en sous-sol pour stationnement de voiture
1149	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1150	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1151	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1152	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1153	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1154	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1155	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1156	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1157	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1158	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale).
1159	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1160	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1161	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)

N°s des LOTS	Emplacement en sous-sol pour stationnement de voiture
1162	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1163	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1164	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1165	Emplacement au sous-sol (teinte rose du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1166	Emplacement au sous-sol (teinte verte du plan) et les 67/100.000° (soixante sept cent millièmes de copropriété générale)
1167	Emplacement au sous-sol (teinte bleue du plan) et les 94/100.000° (quatre vingt quatorze cent millièmes de copropriété générale)
	A l'intérieur du volume No 10 au niveau 47.80 environ et Nord du Bâtiment D-E
1168	Un ensemble de locaux commerciaux ou activités diverses à aménager et dont l'accès s'effectue par une voie à travers le parking du Centre Commercial Régional "Les Trois Fontaines". et les 3.608/100.000° (trois mille six cent - - - - - - -huit cent millièmes de copropriété générale)

TABLEAU RECAPITULATIF

DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

Le tableau récapitulatif ci-après a été établi conformément aux lois, décrets et ordonnance en vigueur sur la publicité foncière.

Il mentionne les CENT SOIXANTE HUIT lots dont la description figure ci-dessus.

NUMERO DU LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE. -	NATURE DU LOT et TYPE D'APPARTEMENT	Quote-part dans la propriété des parties communes générales en CENT-MILLIEMES
1	2	3	4	5	6
1001	A-B	A	Rez-de-Chaussée	Appartement 5 PA 1	2546
1002	"	"	"	Appartement 2 PD	929
1003	"	"	1er Etage	" 5 PA	1428
1004	"	"	"	" 4 PA	1199
1005	"	"	2ème Etage	" 5 PA	1428
1006	"	"	"	" 4 PA	1199
1007	"	"	3ème Etage	" 5 PA	1428
1008	"	"	"	" 4 PA	1212
1009	"	"	4ème Etage	" 5 PA	1441
1010	"	"	"	" 4 PA	1212
1011	"	"	5ème Etage	" 4 PA 4	2359
1012	"	B	Rez-de-Chaussée	Appartement 3 PE	1496
1013	"	"	"	" 2 PB	727
1014	"	"	1er Etage	" 4 PA	1199
1015	"	"	"	" 3 PB	929
1016	"	"	2ème Etage	" 4 PA	1199
1017	"	"	"	" 3 PB	929
1018	"	"	3ème Etage	" 4 PA	1212
1019	"	"	"	" 3 PB	929
1020	"	"	4ème Etage	" 4 PA	1212
1021	"	"	"	" 3 PB	943
1022	"	"	5ème Etage	" 4 PA	1226
1023	"	"	"	" 3 PB	943
				A Reporter	29325

1	2	3	4	5	6
				Report	29325
1024	C-C'	C	Rez-de-Chaussée	Appartement 2 PC	1293
1025	"	"	1er Etage	" 4 PA 3	1280
1026	"	"	"	" 3 PF	983
1027	"	"	2ème Etage	" 4 PA 3	1280
1028	"	"	"	" 3 PF	983
1029	"	"	3ème Etage	" 4 PA 3	1293
1030	"	"	"	" 3 PF	983
1031	"	"	4ème Etage	" 4 PA 3	1293
1032	"	"	"	" 3 PF	983
1033	"	"	5ème Etage	" 4 PA 3	1307
1034	"	"	"	" 3 PF	997
1035	"	"	6ème Etage	" 4 PA 6	1266
1036	"	"	"	" 3 PF	997
1037	"	C'	Rez-de-Chaussée	Appartement 2 PC	1293
1038	"	"	1er Etage	" 3 PF	983
1039	"	"	"	" 4 PA 3	1280
1040	"	"	2ème Etage	" 3 PF	983
1041	"	"	"	" 4 PA 3	1280
1042	"	"	3ème Etage	" 3 PF	983
1043	"	"	"	" 4 PA 3	1293
1044	"	"	4ème Etage	" 3 PF	983
1045	"	"	"	" 4 PA 3	1293
1046	"	"	5ème Etage	" 3 PF	997
1047	"	"	"	" 4 PA 3	1307
1048	"	"	6ème Etage	" 3 PF	997
1049	"	"	"	" 4 PA 6	1266

				A Reporter	59201

1	2	3	4	5	6
				Report	59201
1050	D-E	D	Rez-de-Chaussée	Appartement 1 PA	754
1051	"	"	"	" 3 PD	1118
1052	"	"	1er Etage	" 2 PA	754
1053	"	"	"	" 3 PD	889
1054	"	"	2ème Etage	" 2 PA	754
1055	"	"	"	" 3 PD 1	916
1056	"	"	3ème Etage	" 4 PA 2	1239
1057	"	"	"	" 3 PC	929
1058	"	"	4ème Etage	" 4 PA 2	1253
1059	"	"	"	" 3 PC	929
1060	"	"	5ème Etage	" 4 PA 2	1253
1061	"	"	"	" 3 PC	943
1062	"	"	6ème Etage	" 4 PA 2	1266
1063	"	"	"	" 3 PC	943
1064	"	"	7ème Etage	" 4 PA 7	1226
1065	"	"	"	" 3 PC	956
1066	"	E	Rez-de-Chaussée	Appartement 1 PA	1078
1067	"	"	"	" 1 PA	754
1068	"	"	1er Etage	" 1 PB	552
1069	"	"	"	" 2 PA	754
1070	"	"	2ème Etage	" 1 PB 1	552
1071	"	"	"	" 2 PA	754
1072	"	"	3ème Etage	" 3 PA	943
1073	"	"	"	" 4 PA 5	1185
1074	"	"	4ème Etage	" 3 PA	943
1075	"	"	"	" 4 PA 5	1199
1076	"	"	5ème Etage	" 3 PA	956
1077	"	"	"	" 4 PA 5	1199
1078	"	"	6ème Etage	" 3 PA	956
1079	"	"	"	" 4 PA 5	1212
1080	"	"	7ème Etage	" 4 PA 1	2036

				A Reporter	90396

1	2	3	4	5	6
				Report	90396
1081	Garage	Rampe	1er Sous-Sol	Emplacement stationnement voiture	67
1082	"	"	"	"	67
1083	"	"	"	"	67
1084	"	"	"	"	67
1085	"	"	"	"	67
1086	"	"	"	"	54
1087	"	"	"	"	67
1088	"	"	"	"	67
1089	"	"	"	"	67
1090	"	"	"	"	67
1091	"	"	"	"	67
1092	"	"	"	"	82
1093	"	"	"	"	82
1094	"	"	"	"	82
1095	"	"	"	"	82
1096	"	"	"	"	82
1097	"	"	"	"	82
1098	"	"	"	"	54
1099	"	"	"	"	54
1100	"	"	"	"	54
1101	"	"	"	"	67
1102	"	"	"	"	94
1103	"	"	"	"	67
1104	"	"	"	"	82
1105	"	"	"	"	82
1106	"	"	"	"	67
1107	"	"	"	"	67
1108	"	"	"	"	67
1109	"	"	"	"	67
1110	"	"	"	"	82
1111	"	"	"	"	82
1112	"	"	"	"	82
1113	"	"	"	"	67
1114	"	"	"	"	67
1115	"	"	"	"	67
1116	"	"	"	"	67
				A Reporter	92948

1	2	3	4	5	6
				Report	92948
1117	Garage	Rampe	1er Sous-Sol	Emplacement stationnement voiture	67
1118	"	"	"		67
1119	"	"	"	"	67
1120	"	"	"	"	67
1121	"	"	"	"	67
1122	"	"	"	"	67
1123	"	"	"	"	67
1124	"	"	"	"	67
1125	"	"	"	"	67
1126	"	"	"	"	67
1127	"	"	"	"	67
1128	"	"	"	"	67
1129	"	"	"	"	67
1130	"	"	"	"	67
1131	"	"	"	"	67
1132	"	"	"	"	67
1133	"	"	"	"	67
1134	"	"	"	"	67
1135	"	"	"	"	67
1136	"	"	"	"	67
1137	"	"	"	"	67
1138	"	"	"	"	67
1139	"	"	"	"	67
1140	"	"	"	"	67
1141	"	"	"	"	67
1142	"	"	"	"	67
1143	"	"	"	"	67
1144	"	"	"	"	67
1145	"	"	"	"	67
1146	"	"	"	"	67
1147	"	"	"	"	67
1148	"	"	"	"	67
1149	"	"	"	"	67
1150	"	"	"	"	67
1151	"	"	"	"	67
1152	"	"	"	"	67
				A Reporter	95360

1	2	3	4	5	6
				Report	95360
1153	Garage	Rampe	1er Sous-Sol	Emplacement stationnement voiture	67
1154	"	"	"		67
1155	"	"	"	"	67
1156	"	"	"	"	67
1157	"	"	"	"	67
1158	"	"	"	"	67
1159	"	"	"	"	67
1160	"	"	"	"	67
1161	"	"	"	"	67
1162	"	"	"	"	67
1163	"	"	"	"	67
1164	"	"	"	"	67
1165	"	"	"	"	67
1166	"	"	"	"	67
1167	"	"	"	"	94
1168	D-E			COMMERCES	3608
					100. 000

TITRE DEUXIEME

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I - *OBJET* -

Le présent règlement a été établi conformément aux dispositions légales et règlementaires.

Il a pour objet :

a) - de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront privées;

b) - de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux tant sur les choses qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes;

c) - d'organiser l'administration de la copropriété, en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges;

d) - de régler entre les différents copropriétaires les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, modifiée, la règlementation y afférente et le Droit Commun.

ARTICLE II - *OPPOSABILITE* - *DOMICILE* -

Ce règlement obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de la copropriété et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du lieu de situation des constructions, objet des présentes, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de la copropriété.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation ainsi qu'il sera dit ci-après Article X - *CONDITIONS D'OCCUPATION* - § B/ "*Location*".

Ce règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, dès que l'immeuble remplira les conditions voulues pour l'application de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et de ses textes d'application.

Les attributions de Syndic appartiendront au Maître de l'Ouvrage et vendeur, ou à toute autre personne physique ou morale désignée par lui, jusqu'à la naissance de la copropriété et jusqu'à la première Assemblée Générale du Syndicat de ladite copropriété qui devra notamment avoir pour objet la nomination d'un Syndic.

CHAPITRE DEUXIEME

DESCRIPTION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE III - *DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE* -

L'immeuble, objet du présent document, situé dans le périmètre de la Ville Nouvelle de GERCY-PONTOISE (Val d'Oise) Commune de CERGY, consiste en :

- Le bâtiment A-B : composé d'un rez-de-chaussée au niveau 44,25 environ et 5 étages.

- Le bâtiment C-C' : composé d'un rez-de-chaussée au niveau 44,25 environ et 6 étages.

  A l'arrière (à l'est) des logements situés au rez-de-chaussée existe une voie d'accès au parking au niveau 42,90 environ.

- Le bâtiment D-E : compose d'un rez-de-chaussée au niveau 44,25 environ et 7 étages.

  A l'arrière des logements et au Nord des 1er et 2ème étages, existe un ensemble de locaux commerciaux au niveau 47,80 environ.

  Ce bâtiment est élevé au droit des locaux commerciaux (niveau 47,80 environ).

Ces trois bâtiments sont desservis chacun par deux cages d'escalier et deux ascenseurs et comprennent chacun un rez-de-chaussée deux locaux pour voitures d'enfants et deux locaux vide-ordures.

- un sous-sol à usage de garage.

Cet immeuble est compris dans le périmètre d'application d'un cahier des charges contenant statuts d'association foncière urbaine visés ci-après sous le titre "SERVITUDES".

Ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division précité, le présent immeuble est divisé en CENT SOIXANTE HUIT lots qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires.

Lorsque plusieurs lots appartiendront à un même propriétaire ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

Etant ici rappelé, en tant que de besoin que le terme "Immeuble" désigne l'ensemble des terrains et constructions énumérés au présent article ainsi que tous biens immobiliers qui en dépendent.

ARTICLE IV - *DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES* -

L'immeuble est divisé :

1°) - En parties privatives ci-dessous définies qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots indiqués dans l'état descriptif de division précité, et qui y sont affectés à son usage exclusif et particulier.

2°) - En parties communes ci-dessous définies, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division précité et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous dans les conditions du présent règlement de copropriété.

ARTICLE V - *DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES* -

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division précité, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier d'un propriétaire.

Sous réserve des obligations relatives à certains d'entre eux, contenues dans le présent règlement de copropriété, les aménagements et équipements définis ci-après, situés à l'intérieur d'un lot ou à l'usage exclusif d'un propriétaire, constitueront des parties privées qui appartiendront exclusivement audit propriétaire.

ARTICLE VI - *COMPOSITION DES PARTIES PRIVEES* -

Ces parties comprendront pour chacun des locaux privés mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énumération purement énonciative, soit limitative :

Les carrelages, dalles et en général, tous revêtements,

Les plafonds (à l'exception des gros-oeuvres qui sont "parties communes"),

Les cloisons intérieures avec leurs portes,

Les portes, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres,

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,

Les canalisations intérieures jusqu'à leur branchement sur les canalisations communes se trouvant à l'intérieur d'un lot privatif,

Les paliers situés à l'intérieur d'un lot privatif,

Les placards et penderies,

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative,

Les "parties privatives" sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

ARTICLE VII - COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes comprennent notamment, mais seulement si elles s'y trouvent, et sans que cette énumération purement énonciative soit limitative, et sous réserve, le cas échéant, des dispositions de l'article XII "SERVITUDES" ci-après pour la jouissance de certaines d'entre elles :

La totalité des volumes d'assiette de l'ensemble immobilier, tant dans leurs parties bâties que non bâties. Toutefois, les jardins délimités sur les plans demeurés ci-annexés sont affectés à la jouissance exclusive des lots concernés.

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignon, mitoyens ou non,

Le gros-oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol,

Les couvertures de toutes les terrasses accessibles ou non accessibles,

Les tuyaux d'aération,

Les têtes des cheminées,

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, d'aération (sauf, toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des lots et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).

Les locaux poubelles, l'antenne collective s'il en existe, les compteurs généraux d'électricité et généralement tous les appareils au service de l'ensemble immobilier,

Les cours, coursives, les escaliers et leurs cages, les ascenseurs,

Tous les accessoires de ces parties communes, telles que les installations d'éclairage intérieures et extérieures.

- Tous les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires, affectés également à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des locaux considérés, y compris leurs emplacements, sauf ceux situés à l'intérieur d'un local privatif et destinés à son service exclusif.

- Et en général, tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels, se trouvant pour les besoins de la copropriété dans ces parties communes et tous droits accessoires de ces parties communes et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire.

CHAPITRE TROISIEME

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE

ARTICLE VIII - *DROIT DE PROPRIETE* -

Sous réserve, le cas échéant, des dispositions particulières contenues dans leur titre de propriété et inhérentes à des conditions de financement, chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la construction ou porter atteinte à sa destination. Il pourra exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le Syndic.

ARTICLE IX - *MODIFICATION DES PARTIES PRIVEES* -

A/ - Modifications de la disposition intérieure d'un lot :

Chacun des copropriétaires pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de ses locaux.

Toutefois, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de la construction ou pouvant intéresser toute chose ou partie commune ou susceptible de mettre en cause la conformité de l'ouvrage avec le règlement de construction, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment de l'Assemblée des copropriétaires à la majorité indiquée ar-

ticle XX - § 2, et l'accord de l'architecte de la copropriété ; les travaux pouvant affecter la solidité de la construction, et tous ceux qui en découleraient, devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de la copropriété, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra, d'une façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par le syndic ou l'architecte de la copropriété, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie et fumisterie.

Il restera, en tous cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

Pour le local à usage commercial, la composition de ce lot particulier----------

pourra être modifiée en le divisant sans qu'il soit besoin de demander l'agrément des autres copropriétaires ou de l'Assemblée Générale (même si par suite de cette division le nombre de lots et des voix aux assemblées venait à être modifié), à la condition seulement d'observer les règlements administratifs en vigueur à cet égard, notamment ceux s'appliquant au permis de construire.

La quote-part des parties communes et la répartition des charges en cas de division de ce lot sera modifiée en conséquence par le propriétaire intéressé, au prorata des surfaces utiles, éventuellement corrigées selon les usages locaux, le total des quotes-parts des parties communes et des charges devant rester identique. Ces modifications ne devront pas présenter d'inconvénients graves pour d'autres locaux de l'immeuble ou leurs occupants. Elles devront être portées à la connaissance du Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception ; à cette lettre devra être joint un plan figurant la disposition nouvelle des locaux.

Le propriétaire du lot modifié sera tenu de faire un acte notarié en suite du règlement de copropriété pour que ces modifications soient publiées au bureau des Hypothèques compétent.

B/ - <u>Modifications des parties privées qui Contribuent à l'harmonie générale</u> :

Les portes d'entrée, les fenêtres, ainsi que les persiennes, stores, volets, balustrades, garde-corps, le tout dans la mesure où ils existent, et d'une manière générale, toutes les parties privées qui contribuent à l'harmonie de la copropriété, même leur peinture, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété privée, sans le consentement d'une part, de l'assemblée des copropriétaires, à la majorité indiquée article XX - § 2, et d'autre part, l'accord de l'architecte de la copropriété.

Toutefois, afin de maintenir l'harmonie extérieure de la copropriété, la réfection des peintures des parties privées qui contribuent à l'aspect général (fenêtres, portes d'entrée, etc...) devra être effectuée à la fois pour l'ensemble et sur décision de l'assemblée des propriétaires à la majorité indiquée article XX - § I.

ARTICLE X - CONDITIONS D'OCCUPATION -

A/ - Caractère de l'occupation :

Les locaux à usage d'habitation pourront être occupés et utilisés soit à usage d'habitation bourgeoise, soit à usage professionnel, tel que profession libérale, atelier de sculpture ou de peinture, etc..., sous réserve de ce qui sera dit ci-après et qu'ils ne soient pas affectés à usage de commerce ou pour l'exercice d'une activité industrielle. Toutefois, cette interdiction, ne s'applique pas pendant la durée de la commercialisation des locaux, au bureau de vente qui pourra être installé par la société venderesse ou tout mandataire, dans un des lots non encore vendus.

Les locaux à usage commercial pourront être utilisés pour toute activité commerciale ou artisanale. Quelle que soit la nature de l'activité exercée, les propriétaires de locaux à usage commercial doivent faire leur affaire personnelle de l'insonorisation, de l'évacuation des odeurs et, en règle générale, doivent s'attacher à supprimer les effets de toute manifestation susceptible de nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble.

Aucune activité politique ou syndicale, ne pourra être exercée dans aucun des lots. Il ne pourra être créé dans ces derniers ni clinique ni studio de danse.

Aucun lot ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de chanteur, professeur de musique et de chant, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel, à moins toutefois, que ces locaux soient aménagés de façon telle que leur utilisation soit conforme au caractère de l'occupation ci-avant définie et qu'aucun bruit ne soit perceptible à l'extérieur des locaux.

Les locaux privés——————————————pourront être utilisés à usage de bureaux, y compris avec domiciliation commerciale, sous réserve éventuellement des autorisations administratives en la matière.

Aucun propriétaire ou occupant ne devra être la cause du moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne. L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

Les activités professionnelles ne pourront être exercées que dans le cadre des dispositions du présent règlement, notamment celles du présent article X, et sous réserve du respect du caractère et de la destination de l'immeuble.

Les propriétaires intéressés devront obtenir au préalable les autorisations administratives nécessaires et seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires.

Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans aucune partie privative ou de ses accessoires.

Les lots constitués par des locaux accessoires ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils sont habituellement destinés.

Chacun des copropriétaires devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la copropriété.

B/ - Usage des parties privées :

1°) - Plaques professionnelles ou enseignes -

Les emplacements et le type de plaques professionnelles susceptibles d'être apposées sur des parties privatives visibles de l'extérieur devront être agréés par le Syndic. Toutes autres décorations ou enseignes sont interdites. Toutefois, la société venderesse aura la faculté tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires qu'elle jugera utiles à la commercialisation de ces lots. De même les propriétaires de locaux commerciaux auront le droit d'installer des devantures et enseignes au droit de leurs locaux sous réserve d'une part que ces devantures et enseignes ne créent aucune gêne ou trouble aux autres copropriétaires et d'autre part de l'agrément préalable de l'architecte.

2°) - Télévision - Radiodiffusion -

L'occupant désirant utiliser une antenne extérieure devra obligatoirement avoir recours à l'installation collective. Il devra financer, personnellement, si nécessaire, le raccordement de son installation particulière à l'installation collective.

3°) - Animaux -

Aucun animal ne devra donner lieu à réclamation justifiée de la part des autres propriétaires ou errer dans quelque partie commune que ce soit.

4°) - Fenêtres - Loggias - Balcons - Terrasses ou jardins privatifs

Il est strictement interdit d'étendre du linge aux fenêtres, ni sur les loggias, balcons, terrasses ou jardins privatifs. Aucun objet ne pourra être déposé sur le bord des fenêtres. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches (Zinc, faïence, etc...) capables de conserver l'excédant d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les autres copropriétaires. Les jalousies et stores extérieurs seront d'un modèle unique et de teinte indiqués par le Syndic avec l'approbation de l'Architecte habilité.

Les propriétaires qui bénéficient de terrasses ou jardins privatifs devront les maintenir en parfait état d'entretien y compris l'entretien et la taille des haies ainsi que les bouches et orifices d'évacuation des eaux. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, provenant de leur fait et des aménagements qui pourront être autorisés par l'Assemblée Générale des Copropriétaires avec l'accord de l'architecte de la copropriété.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leur frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité. Les mêmes dispositions s'appliqueront en ce qui concerne les loggias et balcons.

Les jardins et terrasses devront conserver un caractère d'agrément. Il ne pourra y être déposé aucun objet pouvant nuire à l'esthétique d'ensemble (Vieux cartons, vieux meubles, objets hors d'usage...).

Des aménagements paysages des jardins et terrasses différents de ceux réalisés à l'origine pourront être effectués après agrément du syndic ou de l'architecte.

5°) - Canalisations -

Afin d'éviter les fuites et les vibrations dans les canalisations, la totalité des robinets devra être maintenue en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. Le Syndic pourra faire exécuter les réparations ayant un caractère d'urgence et qui ne seraient pas faites par un copropriétaire, aux frais de ce dernier. Il en préviendra celui-ci par lettre recommandée et en cas d'absence de compteur individuel pourra lui demander le remboursement de la dépense d'eau supplémentaire évaluée forfaitairement par le Syndic.

6°) - Propreté - Sécurité - Salubrité -

L'exécution de tous règlements d'Hygiène, de Ville et de Police est obligatoire pour tous.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes en particulier des bouteilles de gaz, ni être déversés dans les canalisations des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la copropriété.

7°) - Tranquilité -

Outre les dispositions qui précèdent à cet égard, les appareils ou équipements, ménagers ou non, susceptibles de donner naissance à des vibrations mécaniques ou acoustiques devront être posés sur un dispositif ou réglés pour empêcher la transmission de ces vibrations, (telles les machines à laver le linge).

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du Syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique et thermique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

8°) - Visites de surveillance et réparations -

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux Syndic.

architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits ou shunts. Ils devront faire leur affaire personnelle des déplacements de meubles et des installations leur appartenant dans toute la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux. Ils ne pourront également faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement décidés par l'Assemblée Générale.

En cas de dégâts causés par ces travaux, le copropriétaire devra faire part de ses réclamations au Syndic au plus tard dans les huit jours qui suivent la fin des travaux.

En tout temps, l'accès des locaux privés pour vérifications d'état pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils susceptibles de répercussions sur un équipement collectif ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au Syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au Syndic ou à une personne résidant effectivement dans la commune de la copropriété, connue du Syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence.

A défaut, le Syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalité autre que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

9°) - *Location* - *Autorisation d'occuper* -

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra imposer aux locataires à peine de résiliation de leur location, l'obligation de respecter pour tout ce qui les concernera les prescriptions du présent règlement auquel il devra être fait référence expresse sans que pour autant la responsabilité du propriétaire soit dégagée à l'égard du Syndicat.

En outre, le copropriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et des voisins ; cette obligation doit faire l'objet de mention dans l'acte de location.

Le non respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le Syndicat.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le propriétaire devra aviser le Syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée, en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et, éventuellement le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic, l'exercice s'il y a lieu, du privilège mobilier créé par la loi ; il devra en outre, justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement par une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

10°] - Cession -

Quiconque voudra vendre ou autrement disposer entre vifs de locaux dont il sera propriétaire, devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation, satisfaire aux prescriptions édictées par l'article XIV ci-après.

CHAPITRE QUATRIEME

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES VIS-A-VIS DES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE COMMUNE

ARTICLE XI - CARACTERE DES PARTIES COMMUNES -

A/ - Caractère de la copropriété -

Modifications des parties communes :

Les parties communes des divers locaux privés de la copropriété appartiendront indivisément aux propriétaires de ces locaux ou à leurs ayants-droit dans les proportions des tantièmes affectés à leurs lots.

Ces parties communes, dont le détail a été indiqué ci-dessus, étant indispensables pour l'usage des copropriétaires, sont grevées, au profit de chacun d'eux, d'une servitude conforme à leur destination et constituent une indivision qui subsistera tant que l'immeuble ne sera pas la propriété d'un même propriétaire.

En conséquence, et par dérogation à l'article 815 du Code Civil aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des choses communes.

Elles ne pourront être modifiées ou aliénées sans le consentement des membres de l'Assemblée des copropriétaires aux conditions de majorité prévues article XX.

B/ - *Usage des parties communes* -

1°/ - *Utilisation* :

Aucun des copropriétaires ne pourra encombrer les entrées, les paliers, les escaliers, couloirs, abords, ni y laisser séjourner aucun objet.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties communes, elles ne pourront en aucun cas être utilisées pour l'exercice d'une profession, libérale ou non, même à titre accessoire.

Les abords et allées ne pourront servir ni au lavage ni à l'étendage ni au battage des tapis. Il ne pourra y être fait aucun travail de quelque nature que ce soit ; en particulier le lavage des voitures automobiles est interdit, même sur les emplacements de stationnement.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable.

2°/ - *Publicité* :

Il est interdit de faire de la publicité sur les façades ou dans quelque partie commune que ce soit sous réserve, éventuellement, des dispositions de l'Article XII "SERVITUDES", sauf en ce qui concerne les plaques professionnelles. Celles-ci dont le type et l'emplacement devront être agréés par le Syndic pourront être apposées aux accès communs.

Cette interdiction ne s'applique pas aux locaux à usage commercial dont les occupants sont autorisés à aménager des enseignes et devantures au droit de leur lot.

Toutefois, la Société venderesse aura la faculté, tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas vendus, d'apposer tous panneaux publicitaires, notamment ceux indiquant la situation du point de vente ou de renseignements.

En outre, les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés à la condition que les usages locaux soient respectés.

3°/ - *Vols* :

Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat de propriétaires en cas de vols ou détériorations de quelconque objet momentanément déposé ou remisé en quelque endroit que ce soit des parties communes.

4°/ - Interruption dans le fonctionnement des services communs :

En cas d'arrêt ou de troubles caractérisés dans le fonctionnement de quelque service commun que ce soit et quelle qu'en soit la cause, les propriétaires adresseront leur réclamation au syndic.

C/ - Service de la copropriété -

Le Syndic fait assurer les services communs de la copropriété par une personne de son choix.

ARTICLE XII - SERVITUDES -

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des dispositions légales ou règlementaires, de la situation naturelle des lieux, de l'état descriptif de division en volumes, sus-visé, du cahier des charges de cession de terrain et du cahier des charges et statuts de l'association foncière urbaine déposés au rang des minutes de Maître LACOURTE, notaire sus-visé.

Ladite association foncière urbaine ayant notamment pour objet, outre la propriété de certains équipements communs la charge d'assurer la gestion desdits équipements, étant rappelé que chaque copropriétaire est membre de plein droit de cette association aux assemblées de laquelle il sera représenté par le Syndic.

CHAPITRE CINQUIEME

C H A R G E S

ARTICLE XIII - NATURE DES CHARGES -

Les charges seront :

1°) - Individuelles,

2°) - A/ Communes à tous les copropriétaires sans exception,

B/ Relatives aux éléments d'équipement.

ARTICLE XIV - CHARGES INDIVIDUELLES -

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront, et

comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée ci-avant et sous réserve des dispositions de l'article IX - § B.

Chacun des propriétaires sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouvera à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux, et paiera les impôts, taxes et contributions afférents aux lots dont il est propriétaire.

Il paiera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien et de relevé de tous compteurs individuels, les redevances des fournitures individuelles.

ARTICLE XV - *CHARGES COMMUNES* -

A/ - *CHARGES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES SANS EXCEPTION* -

- Les impôts, contributions et taxes de toute nature ou sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties les parties communes et même ceux afférents à l'ensemble des parties privatives, tant en ce qui concerne ces dernières,que les services de l'administration ne les auront pas répartis entre les divers propriétaires ou occupants;

- Les primes d'assurances contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du syndicat de copropriété et tous autres risques communs, sous réserve, le cas échéant, des dispositions de l'article 24.

- Les frais d'entretien et de réparations grosses et menues afférents aux parties communes énumérées Article VII, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après § B pour certains éléments d'équipement, et sous réserve des dispositions du 2ème alinéa de l'article XIV ci-dessus.

- Les salaires, les avantages en nature et les charges de la sécurité sociale de tout personnel régulièrement nommé à des fonctions dans la présente copropriété conformément aux dispositions du présent règlement.

- Les frais d'éclairage et de chauffage des parties communes (consommation d'électricité, entretien, location et remplacement du compteur d'électricité).

- La rémunération du syndic et les frais afférents au fonctionnement du syndicat.

- La quote-part des dépenses pouvant résulter de l'application des dispositions de l'article XII "SERVITUDES" et spécialement les charges afférentes à la gestion par l'association foncière urbaine des ouvrages et équipements collectifs à l'exception de l'équipement de chauffage visé ci-après.

Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage et l'entretien ou les besoins de la copropriété.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part de propriété dans les parties communes et exprimée dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division précité.

B/ - CHARGES RELATIVES AUX ELEMENTS D'EQUIPEMENT -

- Ascenseurs -

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement d'ascenseur, la surprime d'assurance s'il en est appliqué une, ainsi que la quote-part des dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement du compteur électrique, pour cet équipement seront répartis, dans chaque cage d'escalier, entre les copropriétaires d'appartements au prorata des fractions indiquées au tableau ci-après.

TABLEAU DES CHARGES D'ASCENCEURS

N° du lot	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges (d'Asc.) en 10.000è	OBS.-
1	2	3	4	5	6
			BATIMENT A-B		
1003	A	1er	Appartement 5p	545	
1004	A	1er	Appartement 4p	458	
1005	A	2ème	Appartement 5p	1091	
1006	A	2ème	Appartement 4p	916	

1	2	3	4	5	6
1007	A	3ème	Appartement 5p	1200	
1008	A	3ème	Appartement 4p	1018	
1009	A	4ème	Appartement 5p	1321	
1010	A	4ème	Appartement 4p	1111	
1011	A	5ème	Appartement 4p	2340	
				10000	
1014	B	1er	Appartement 4p	547	
1015	B	1er	Appartement 3p	424	
1016	B	2ème	Appartement 4p	1094	
1017	B	2ème	Appartement 3p	848	
1018	B	3ème	Appartement 4p	1217	
1019	B	3ème	Appartement 3p	933	
1020	B	4ème	Appartement 4p	1328	
1021	B	4ème	Appartement 3p	1033	
1022	B	5ème	Appartement 4p	1456	
1023	B	5ème	Appartement 3p	1120	
				10000	
			BATIMENT C-C'		
1025	C	1er	Appartement 4p	439	
1026	C	1er	Appartement 3p	338	
1027	C	2ème	Appartement 4p	878	
1028	C	2ème	Appartement 3p	675	
1029	C	3ème	Appartement 4p	977	
1030	C	3ème	Appartement 3p	743	
1031	C	4ème	Appartement 4p	1065	

1	2	3	4	5	6
1032	C	4ème	Appartement 3p	810	
1033	C	5ème	Appartement 4p	1165	
1034	C	5ème	Appartement 3p	890	
1035	C	6ème	Appartement 4p	1130	
1036	C	6ème	Appartement 3p	890	
				10000	
1038	C'	1er	Appartement 3p	338	
1039	C'	1er	Appartement 4p	439	
1040	C'	2ème	Appartement 3p	675	
1041	C'	2ème	Appartement 4p	878	
1042	C'	3ème	Appartement 3p	743	
1043	C'	3ème	Appartement 4p	977	
1044	C'	4ème	Appartement 3p	810	
1045	C'	4ème	Appartement 4p	1065	
1046	C'	5ème	Appartement 3p	890	
1047	C'	5ème	Appartement 4p	1165	
1048	C'	6ème	Appartement 3p	890	
1049	C'	6ème	Appartement 4p	1130	
				10000	
			BATIMENT D-E		
1052	D	1er	Appartement 2p	235	
1053	D	1er	Appartement 3p	277	
1054	D	2ème	Appartement 2p	470	
1055	D	2ème	Appartement 3p	570	
1056	D	3ème	Appartement 4p	849	
1057	D	3ème	Appartement 3p	637	

1	2	3	4	5	6
1058	D	4ème	Appartement 4p	936	
1059	D	4ème	Appartement 3p	695	
1060	D	5ème	Appartement 4p	1014	
1061	D	5ème	Appartement 3p	763	
1062	D	6ème	Appartement 4p	1025	
1063	D	6ème	Appartement 3p	763	
1064	D	7ème	Appartement 4p	992	
1065	D	7ème	Appartement 3p	774	
				10000	
1068	E	1er	Appartement 1p	182	
1069	E	1er	Appartement 2p	249	
1070	E	2ème	Appartement 1p	365	
1071	E	2ème	Appartement 2p	498	
1072	E	3ème	Appartement 3p	685	
1073	E	3ème	Appartement 4p	861	
1074	E	4ème	Appartement 3p	748	
1075	E	4ème	Appartement 4p	950	
1076	E	5ème	Appartement 3p	821	
1077	E	5ème	Appartement 4p	1030	
1078	E	6ème	Appartement 3p	822	
1079	E	6ème	Appartement 4p	1042	
1080	E	7ème	Appartement 4p	1747	
				10000	

Si l'un des appartements vient à être utilisé dans le cadre des dispositions du présent règlement, pour un usage autre que l'habitation, même partiellement, son propriétaire supportera une part supplémentaire de charge d'ascenseur égale à celle déterminée pour l'appartement en cause. Toutefois, afin de ne pas modifier les tantièmes de charges d'ascenseur, ce supplément sera déduit des dépenses de l'exercice et le total ainsi diminué sera réparti entre tous les propriétaires participant auxdites charges d'ascenseur.

- Antennes de télévision et radiodiffusion s'il en existe -

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des antennes ainsi que de tous les accessoires nécessaires à la réception des ondes de télévision et radiodiffusion seront répartis par parts égales entre tous les copropriétaires d'appartements.

- Boîtes à lettres -

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des blocs de boîtes à lettres seront répartis dans chaque cage d'escalier, par parts égales entre tous les copropriétaires d'appartements.

- Chauffage - Eau chaude -

Le chauffage de la présente copropriété est de type chauffage urbain, à l'exception des locaux commerciaux qui ont un chauffage électrique individuel.

La consommation de chauffage et d'eau chaude des locaux à usage d'habitation correspond à celle résultant des compteurs individuels.

Toutefois, la quote-part de la présente copropriété dans les frais d'entretien et de maintenance de l'installation de chauffage sera déterminée par l'association foncière urbaine sus-visée. Cette quote-part sera répartie entre les copropriétaires au prorata des tantièmes indiqués au tableau ci-après.

De même sera répartie selon le même critère le montant de la différence entre les indications du compteur général et le total des indications des compteurs individuels.

- Eau froide -

Les dépenses de consommation, d'entretien et d'abonnement relatives aux consommations individuelles, seront réparties au prorata des tantièmes indiqués au tableau ci-après.

TABLEAU DE REPARTION DES CHARGES DE MAINTENANCE DES INTALLATIONS DE CHAUFFAGE, D'EAU CHAUDE, ET DES CHARGES DE L'EAU FROIDE

N° du LOT	Escalier	Etage	NATURE DU LOT	Charges de Chauffage, d'eau chaude, d'eau froide en 10.000èmes	Observations
1	2	3	4	5	6
			Bâtiment A-B		
1001	A	Rez	Appartement 5p	173	
1002	A	Rez	Appartement 2p	91	
1003	A	1er	Appartement 5p	173	
1004	A	1er	Appartement 4p	147	
1005	A	2ème	Appartement 5p	173	
1006	A	2ème	Appartement 4p	147	
1007	A	3ème	Appartement 5p	173	
1008	A	3ème	Appartement 4p	147	
1009	A	4ème	Appartement 5p	173	

1	2	3	4	5	6
1010	A	4ème	Appartement 4p	147	
1011	A	5ème	Appartement 4p	147	
1012	B	Rez	Appartement 3p	124	
1013	B	Rez	Appartement 2p	84	
1014	B	1er	Appartement 4p	147	
1015	B	1er	Appartement 3p	109	
1016	B	2ème	Appartement 4p	147	
1017	B	2ème	Appartement 3p	109	
1018	B	3ème	Appartement 4p	147	
1019	B	3ème	Appartement 3p	109	
1020	B	4ème	Appartement 4p	147	
1021	B	4ème	Appartement 3p	109	
1022	B	5ème	Appartement 4p	147	
1023	B	5ème	Appartement 3p	109	
			Bâtiment C-C'		
1024	C	Rez	Appartement 2p	93	
1025	C	1er	Appartement 4p	146	
1026	C	1er	Appartement 3p	119	
1027	C	2ème	Appartement 4p	146	
1028	C	2ème	Appartement 3p	119	
1029	C	3ème	Appartement 4p	146	
1030	C	3ème	Appartement 3p	119	
1031	C	4ème	Appartement 4p	146	
1032	C	4ème	Appartement 3p	119	
1033	C	5ème	Appartement 4p	146	
1034	C	5ème	Appartement 3p	119	
1035	C	6ème	Appartement 4p	146	
1036	C	6ème	Appartement 3p	119	
1037	C'	Rez	Appartement 2p	93	
1038	C'	1er	Appartement 3p	119	
1039	C'	1er	Appartement 4p	146	
1040	C'	2ème	Appartement 3p	119	
1041	C'	2ème	Appartement 4p	146	

1	2	3	4	5	6
1042	C'	3ème	Appartement 3p	119	
1043	C'	3ème	Appartement 4p	146	
1044	C'	4ème	Appartement 3p	119	
1045	C'	4ème	Appartement 4p	146	
1046	C'	5ème	Appartement 3p	119	
1047	C'	5ème	Appartement 4p	146	
1048	C'	6ème	Appartement 3p	119	
1049	C'	6ème	Appartement 4p	146	
			Bâtiment D-E		
1050	D	Rez	Appartement 1p	61	
1051	D	Rez	Appartement 3p	114	
1052	D	1er	Appartement 2p	84	
1053	D	1er	Appartement 3p	114	
1054	D	2ème	Appartement 2p	84	
1055	D	2ème	Appartement 3p	114	
1056	D	3ème	Appartement 4p	147	
1057	D	3ème	Appartement 3p	114	
1058	D	4ème	Appartement 4p	147	
1059	D	4ème	Appartement 3p	114	
1060	D	5ème	Appartement 4p	147	
1061	D	5ème	Appartement 3p	114	
1062	D	6ème	Appartement 4p	147	
1063	D	6ème	Appartement 3p	114	
1064	D	7ème	Appartement 4p	147	
1065	D	7ème	Appartement 3p	114	
1066	E	Rez	Appartement 1p	64	
1067	E	Rez	Appartement 1p	61	
1068	E	1er	Appartement 1p	64	
1069	E	1er	Appartement 2p	84	
1070	E	2ème	Appartement 1p	64	
1071	E	2ème	Appartement 2p	84	
1072	E	3ème	Appartement 3p	113	
1073	E	3ème	Appartement 4p	140	
1074	E	4ème	Appartement 3p	113	
1075	E	4ème	Appartement 4p	140	

1	2	3	4	5	6
1076	E	5ème	Appartement 3p	113	
1077	E	5ème	Appartement 4p	140	
1078	E	6ème	Appartement 3p	113	
1079	E	6ème	Appartement 4p	140	
1080	E	7ème	Appartement 4p	146	
				10.000	

Frais de relevé et de location

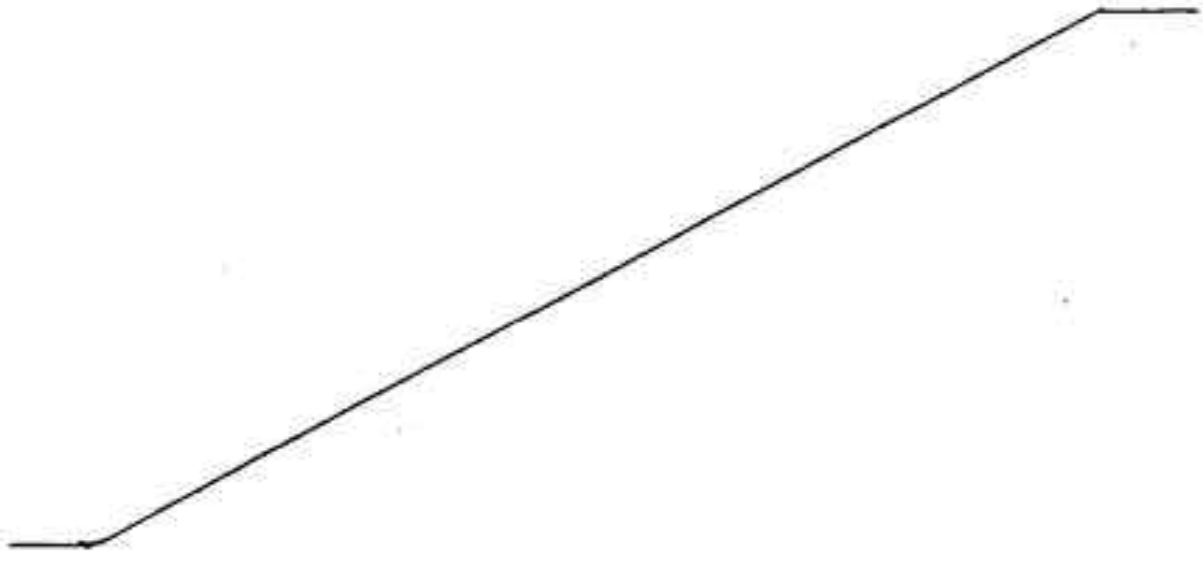
Les frais de relevé des compteurs individuels (des calories et d'eau chaude), ainsi que les frais de location desdits compteurs si tel est le cas, seront répartis au prorata du nombre de compteurs desservant chaque lot.

- Eléments d'équipement général -

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront la charge de l'entretien des éléments d'équipement dont ils profiteront et qui ne seraient pas visés ci-dessus, dans les mêmes conditions que celles déterminées pour la catégorie des charges correspondantes.

- Aggravation des charges -

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fati, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés.



ARTICLE XVI - *REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTILS* -

1°) - *Provisions* -

I - Les copropriétaires verseront au Syndic :

a) - Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Jusqu'à la première réunion de ladite Assemblée Générale cette avance est fixée au quart du budget prévisionnel prévu par le Syndic.

b) - Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

c) - En cours d'exercice, sur demande du Syndic, soit en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées, et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

II - Le Syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décision de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation de travaux ou en vue de faire face à des réparations importantes.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le Syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret numéro 67.223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept modifié.

Les provisions seront constituées compte-tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

2°) - *Règlements* -

Les comptes de frais et dépenses (charges communes et particulières) seront arrêtés annuellement. Un relevé en sera adressé à chaque copropriétaire et celui-ci devra, dans la quinzaine de la réception, se libérer des sommes dont il pourrait être débiteur, compte-tenu des provisions déjà versées.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, et après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts au taux des avances sur titre de la Banque de France, sans préjudice des sanctions prévues plus bas.

3°) - Absence d'occupation - Non usage -

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujetti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

4°) - Solidarité -

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisément responsables entre eux, vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers. La créance du Syndicat sera indivisible entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers, chacun pour le tout.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

5°) - Aliénation - Avis au Syndic -

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier, ou par décès.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du Syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du Syndic, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au Syndicat.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libéré de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le Syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification de la mutation au Syndic, l'ancien et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Il en sera de même au cas où le prix de la vente est payé hors la vue du notaire, au cas de donation et au cas de charges hypothécaires ou privilégiées supérieures au prix de la cession.

Sous réserve des dispositions de l'article 33 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, les acquéreurs successifs sont tenus au paiement, pour la part échéant au lot objet de mutation, des termes dûs à leur échéance par le Syndicat de copropriété à des organismes de crédit et concernant le financement de travaux ou services afférent aux parties communes, quelle qu'ait été la date de la décision de financement ou d'attribution des prêts.

6°) - *Garantie* -

Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par une hypothèque légale portant sur sa ou ses parties divises et sur sa ou ses quotes-parts indivises des parties communes.

L'hypothèque légale sera inscrite au bureau des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble après mise en demeure restée infructueuse ; elle prendra rang au jour de son inscription et ne pourra être invoquée que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années.

Outre l'hypothèque légale, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des copropriétaires est garantie au profit de la collectivité par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par le locataire. Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2.102.I du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824, 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances.

CHAPITRE SIXIEME

SYNDICAT DES PROPRIETAIRES
ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE XVII - SYNDICAT - DENOMINATION - SIEGE -

1°) - Syndicat -

Les différents propriétaires des locaux composant la copropriété sont, conformément à l'article 14 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, obligatoirement et de plein droit groupés en un Syndicat, doté de la personnalité civile, qui a pour but de prendre les mesures d'application collective concernant la jouissance, l'administration et la conservation de toutes les parties communes et de pourvoir à la gestion de ces parties communes, en ce qui concerne les points que le présent règlement ou les dispositions législatives et réglementaires n'auraient pas prévus.

2°) - Dénomination - Durée - Siège -

La dénomination du Syndicat des Copropriétaires sera celle de l'immeuble désigné au premier alinéa de l'article III qui précède, et durera tant que ledit immeuble sera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

Son siège est fixé chez le Syndic.

3°) - Représentation du Syndicat -

Le Syndicat est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés par le présent règlement, la loi et toutes délibérations de l'Assemblée Générale.

ARTICLE XVIII - ASSEMBLEE GENERALE -

1°) - Convocations -

Le Syndic convoquera les propriétaires en Assemblée Générale chaque fois qu'il le jugera utile, au moins une fois l'an.

Il devra les convoquer en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite, par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Cette demande de convocation précisera les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, cette convocation sera valablement faite par le Président du Conseil Syndical ; faute par ce dernier de procéder à la convocation ou s'il n'y a pas de Conseil Syndical, tout propriétaire peut se faire habiliter par le Président du Tribunal de Grande Instance à l'effet de provoquer ladite convocation.

Lorsqu'elle n'est pas faite par lui, la convocation de l'Assemblée est notifiée au Syndic.

L'Assemblée ainsi convoquée statuant à la majorité prévue à l'article XX - § 2, pourra provoquer la révocation du Syndic, sans aucune indemnité.

Pour que les délibérations de l'Assemblée soient valables, tous les copropriétaires devront avoir été régulièrement convoqués dans les conditions fixées ci-dessus et § 2.

2°) - *Forme et délai de convocation* -

Les convocations seront adressées à domicile, par lettres recommandées avec accusé de réception ou remises contre récépissé. Elles devront être notifiées ou remises au moins quinze jours avant la réunion et indiqueront les lieu, date et heure ainsi que l'ordre du jour.

Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Les propriétaires pourront toujours prendre toutes décisions qu'ils jugeront utiles, sans que la forme et les délais de convocation ci-dessus prescrits soient respectés, s'ils sont tous présents ou représentés à l'Assemblée. En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire, jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

3°) - *Mandataires* -

Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire de leur choix, à l'exclusion des locataires et du personnel de gardiennage. Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal. Toutefois, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat de représenter un copropriétaire.

4°) - *Indivision* -

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, quelle qu'en soit la forme, celles-ci devront déléguer l'une d'elles ayant domicile réel ou élu en France métropolitaine, pour les représenter ; faute, par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu, sauf au syndic à demander au président du Tribunal de Grance Instance la nomination d'un mandataire commun, s'il le juge utile à l'intérêt de la copropriété.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent, relatif à l'indivision, seront également applicables.

5°) - *Bureau* -

Il sera formé un bureau composé d'un Président et de deux assesseurs élus par l'Assemblée. Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, mais en assurent le secrétariat, sauf décision contraire de l'Assemblée.

ARTICLE XIX - *DELIBERATIONS* -

1°) - *Voix* -

Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possèdera une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il disposera sera réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

2°) - *Mode de votation* -

Le vote aura lieu soit sur appel nominal, soit à bulletin nominatif, soit à main-levée, sous réserve, dans ce dernier cas, que soient respectées les dispositions légales concernant l'établissement du procès-verbal visé ci-après Article XXI - § 1.

ARTICLE XX - *MAJORITES* -

1°) - *Majorité ordinaire* -

Les résolutions, autres que celles visées aux § 2, 3 et 4 ci-après, seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés compte-tenu, éventuellement, de la réduction de voix visée Article XIX - § 1 ci-dessus et sous réserve de ce qui sera dit ci-après. En cas d'égalité des voix des copropriétaires présents ou représentés, il sera procédé à un nouveau vote.

Lorsqu'il s'agira de statuer sur des questions touchant aux charges visées article XV et suivants, les décisions concernant ces questions devront être adoptées par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant aux propriétaires intéressés au paiement de ces charges (présents ou non à la réunion). Il sera procédé à cet effet, sans qu'il soit besoin de la réunion d'une Assemblée Générale, pour chaque catégorie de charges particulières, à un tour de scrutin distinct, auquel ne participeront que les propriétaires intéressés, chacun d'eux possédant un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites charges.

2°) - Majorité absolue -

Pour être valablement adoptées, les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront réunir un nombre de voix au moins égal à la majorité de celles appartenant à l'ensemble des copropriétaires sous réserve des dispositions de l'Article XIX - § 1 ci-dessus.

- Délégation du pouvoir de prendre une des décisions visées au § 1 ci-dessus, mais pour un acte ou une décision expressément déterminé.

- Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

- Désignation ou révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical.

- Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes, ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou règlementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou règlementaires.

- La modification des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

- Les travaux prévus par la règlementation en vigueur sur les économies d'énergie, et qui remplissent les conditions d'exécution définies par ladite règlementation.

A défaut d'une décision prise à la majorité absolue, une nouvelle Assemblée Générale, réunie sur deuxième convocation, pourra valablement délibérer à la majorité indiquée au § 1 ci-dessus. Si l'ordre du jour de cette nouvelle Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente Assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'Article XVIII - § 2, 2ème alinéa ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

3°) - Double majorité -

Pour être valablement adoptées, les résolutions concernant les questions énumérées ci-après devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des propriétaires et les trois/quarts au moins des voix, sous réserve des dispositions de l'Article XIX - § 1 ci-dessus, appartenant à l'ensemble des propriétaires présents ou non à la réunion.

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au § 2 du présent article.

- La modification du présent réglement dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

- Les travaux, autres que ceux relatifs aux économies d'énergie visés ci-dessus § 2, comportant transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement déjà existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux communs, à condition que ces travaux, présentant un caractère d'amélioration, soient conformes à la destination du présent immeuble.

- La répartition du coût de ces travaux et de la charge des indemnités allouées aux copropriétaires qui en éprouveraient un préjudice défini conformément aux dispositions de l'article 36 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

- La ventilation des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

- Les modalités de répartition des travaux décidés par l'Assemblée des copropriétaires ainsi que le paiement de la quote-part mise à la charge de chacun seront réglés conformément aux dispositions des articles 32, 33 et 34 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives et aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

4°) - Unanimité -

Toute décision concernant l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ne pourra être prise qu'à l'unanimité des voix. Il en est de même pour toute surélévation ou construction de bâtiments, par les soins du Syndicat, aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif.

Sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, aucune modification de la répartition des charges telle qu'elle a été fixée au présent règlement ne pourra être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

ARTICLE XXI - PROCES-VERBAUX - COPIES -

1°) - Procès-verbaux -

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera dressé procès-verbal de la délibération qui sera signé par les membres du bureau, son Président et son Secrétaire. Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront signées par le Syndic.

2°) - *Opposabilité* -

Les décisions régulièrement prises et notifiées obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'Assemblée et les incapables.

3°) - *Droit de lever des copies* -

Les propriétaires pourront toujours demander au Syndic qu'il leur soit délivré, à leurs frais, copies des décisions prises par les assemblées.

CHAPITRE SEPTIEME

SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE XXII - *SYNDIC* -

1°) - Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les propriétaires. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, qui fixe la durée de sa fonction, conformément à la réglementation en vigueur.

2°) - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions légales et règlementaires en vigueur ou par une délibération spéciale de l'Assemblée Générale, le Syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale. Il assure l'administration courante de la copropriété et pourvoit à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

3°) - Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux, au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer et en retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques.

4°) - Il signe la correspondance, fait les commandes, certifie conformes les extraits des procès-verbaux des assemblées, donne quittance et décharge.

5°) - Il tient la comptabilité, les écritures, le livre des assemblées générales, reçoit et verse les fonds, et détient les archives du Syndicat.

6°) - Il prépare le budget prévisionnel et fixe le montant des provisions à verser par les propriétaires, pour alimenter le fonds de roulement, s'il n'y a pas été pourvu par l'Assemblée Générale, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.

7°) - Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs ainsi que tout personnel qu'il emploie.

8°) - Le Syndic peut, sur sa seule décision, passer des contrats d'entretien dont la durée n'excède pas un an. Il peut faire exécuter, sur sa seule décision, les réparations qui n'entraînent pas une dépense supérieure au dixième du budget provisionnel de l'année en cours. Ce montant pouvant être modifié par l'Assemblée Générale des Copropriétaires à la majorité prévue Article XX - § 1.

En ce qui concerne tous travaux devant entraîner une dépense supérieure au chiffre qui vient d'être fixé ou pour les contrats d'entretien d'une durée supérieure à un an, le Syndic devra établir une prévision de la dépense, la soumettre à tous les copropriétaires, soit en Assemblée Générale, soit par lettre individuelle et obtenir l'autorisation, aux conditions de majorité prévues article XX, d'engager la dépense ou de signer le contrat.

Toutefois, si la réparation présente un caractère d'urgence (canalisations crevées, toitures arrachées, etc...) le Syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation préalable, prendre toutes mesures de précaution et conservation qu'il jugera utiles et faire exécuter tous travaux nécessaires à cet effet, il en informera les copropriétaires et convoquera immédiatement une Assemblée Générale.

9°) - Le Syndic donne toutes instructions au personnel qu'il emploie ; il assure la police et veille à la tranquillité de la copropriété.

10°) - Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre, contre tout propriétaire qui ne paie pas sa quote-part dans les charges communes, le recouvrement des sommes dues. Il fait établir la mise en demeure prévue par la loi et inscrire l'hypothèque légale. Il peut aussi donner mainlevée de l'hypothèque et requérir la radiation de l'inscription, avec tous désistements nécessaires, en cas d'extinction de la dette.

11°) - Le Syndic représente le Syndicat des propriétaires dans toutes associations et dans tous les actes civils et en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires. Il veille à la publication des modifications qui pourraient être apportées au présent règlement de copropriété.

12°) - Enfin, le Syndic convoque les assemblées générales et rend compte de sa gestion à chaque assemblée annuelle.

13°) - A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête de l'un des propriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du Lieu de situation de l'immeuble auquel les différents propriétaires avertis préalablement peuvent faire connaître leur avis.

14°) - En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits ou actions du Syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

15°) - Le Syndic aura droit à une rémunération mensuelle qui sera fixée dans le cadre de la règlementation en vigueur, par l'Assemblée Générale des propriétaires.

ARTICLE XXIII - *CONSEIL SYNDICAL* -

1°) - Afin de faciliter la liaison entre les propriétaires et le Syndic, comme pour faciliter à celui-ci l'administration de la copropriété et pour donner en même temps aux propriétaires une plus grande sécurité, l'Assemblée Générale pourra, chaque année, désigner à la majorité prévue Article XX - § 2, un minimum de trois délégués, qui formeront le Conseil Syndical. Le nombre pouvant être augmenté au cours de la même assemblée.

2°) - Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au Conseil Syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

3°) - Le Conseil Syndical donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues à l'article XX - § 2, notamment le pouvoir d'autoriser le Syndic à engager, dans la limite fixée par la délégation, des dépenses supérieures au maximum visé article XVII - § 8.

Un ou plusieurs membres du Conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

4°) - Les fonctions de président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical constituent des dépenses d'administration.

5°) - Le Conseil élira son président et se réunira sur la convocation de celui-ci ou du Syndic. Les avis devront être adoptés par un nombre de voix représentant la majorité de celles appartenant à l'ensemble de ses membres, chacun d'eux disposant d'une voix.

Un membre du Conseil pourra représenter un ou plusieurs autres membres, en vertu d'un pouvoir spécial, donné même par lettre ou télégramme. Quiconque représentera un de ses collègues joindra la voix de celui-ci à la sienne.

Le Conseil Syndical présentera chaque année un rapport à l'Assemblée sur l'exécution de son mandat.

Le Conseil tiendra procès-verbal des avis émis et décisions prises par lui. Chaque séance fera l'objet d'un procès-verbal signé des membres qui y auront pris part. Les copies ou extraits qu'il y aurait lieu d'en fournir seront signés par le Syndic.

CHAPITRE HUITIEME

RISQUES CIVILS - ASSURANCES - SINISTRES

ARTICLE XXIV - *OBLIGATION D'ASSURANCE* -

1°) - *Vices de construction* -

Les dispositions de la loi numéro 78-12 du quatre janvier mil neuf cent soixante dix huit (J.O. 5.1.1978) relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction sont applicables au présent immeuble.

La société venderesse a en conséquence souscrit une assurance de dommages ouvrages.

En conséquence, les copropriétaires et le Syndicat des copropriétaires sont les assurés conformément aux clauses types figurant à l'annexe 2 de l'arrêté du dix sept novembre mil neuf cent soixante dix huit.

Pour bénéficier de cette assurance, les assurés ainsi définis devront, en cette qualité - sous réserve de la mise en oeuvre de la garantie de parfait achèvement mentionnée ci-après - actionner directement, en cas de sinistre, la compagnie d'assurance, et ce pendant les délais de responsabilité et de garantie fixés respectivement à 10 et 2 ans par les articles 2270 et 1792-3 du Code Civil ; les délais étant décomptés - ainsi qu'il est dit aux mêmes articles du Code Civil - à partir de la réception des travaux que la société venderesse a notifié ou notifiera à l'assureur en application des clauses du contrat d'assurance.

Pendant le délai d'un an à compter de la réception des travaux visés ci-dessus, les entreprises doivent à la société venderesse, la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code Civil.

La garantie résultant du contrat d'assurance de dommages n'est donc acquise qu'après mise en demeure restée infructueuse et effectuée par la société venderesse auprès des différentes entreprises.

En conséquence, pendant ce délai d'un an visé ci-dessus, les assurés ne peuvent actionner directement la compagnie d'assurance sans avoir reçu au préalable l'accord de la société venderesse.

2°] - *Responsabilité civile* -

En ce qui concerne les risques civils et toutes actions en dommages intérêts, le Syndicat des copropriétaires est seul responsable à l'égard de l'un des copropriétaires ou à l'égard des tiers. Ces risques feront l'objet d'une assurance collective.

Chaque copropriétaire devra participer au montant de l'indemnité mise à la charge du Syndicat au prorata de sa quote-part de propriété dans les parties communes. Au cas où certains éléments d'équipement ou certaines parties communes feraient l'objet d'une disposition spéciale (primes ou surprimes) de la police d'assurance, cette indemnité spéciale sera répartie entre les copropriétaires dans les mêmes conditions que les charges afférentes auxdits éléments d'équipement ou parties communes.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à charge de celui des occupants qui aurait commis le fait dommageable qui lui serait personnellement imputable.

3°] - *Mobilier* -

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie solvable contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions, et les accidents causé par l'électricité, son mobilier et d'une manière générale, tout ce qui se trouve à l'intérieur de ses locaux ainsi que tous embellissements ayant un caractère artistique, apportés par lui, pour la décoration desdits locaux. Cette assurance devra couvrir le recours des voisins.

4°) - *Immeuble* -

L'immeuble devra toujours être assuré avec le mobilier et le matériel communs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accident causés par l'électricité, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins et les dégâts des eaux. Cette assurance, dont une clause devra expressément prévoir le déblaiement des gravois et autres vestiges après sinistre, s'appliquera, tant à toutes les parties communes, qu'aux parties appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux mobiliers et d'une manière générale, à tout ce qui se trouvera à l'intérieur des locaux privatifs ainsi qu'aux embellissements dont il a été parlé à l'alinéa ci-dessus.

5°) - *Montant des garanties* -

Dans tous les cas où une assurance collective devra être souscrite renouvelée ou remplacée, le nécessaire sera fait par le Syndic qui demandera préalablement à l'Assemblée des propriétaires de statuer sur l'importance du montant des garanties.

ARTICLE XXV - *SINISTRE* -

1°) - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement, le Syndicat des copropriétaires est tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement seront tenus de participer, dans les mêmes proportions et selon les mêmes règles, aux dépenses des travaux considérés, le tout sous réserve éventuellement des dispositions du chapitre III de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

2°) - En cas de destruction totale ou partielle d'un bâtiment ou groupe de bâtiments tels qu'ils sont définis dans le présent règlement de copropriété, l'indemnité à encaisser devra être consacrée à la remise en état des parties sinistrées.

Si cette indemnité est insuffisante, les copropriétaires tenus à la contribution aux charges de réfection et de reconstruction des parties sinistrées, seront réunis en assemblée générale ou spéciale afin de se prononcer sur les modalités de la reconstruction ou, éventuellement, de décider la non reconstruction, ainsi qu'il est dit ci-dessous.

L'assemblée des copropriétaires concernés sera convoquée et tenue dans les conditions prévues par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq sus-visée, et sous réserve des stipulations ci-après.

L'assemblée se prononcera à la majorité des voix de tous les copropriétaires à qui incombera la charge de la reconstruction, même non présents ou représentés.

Chaque copropriétaire y disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dépenses de reconstruction.

3°) - Les copropriétaires concernés, réunis en assemblée, ainsi qu'il vient d'être dit, pourront décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire le bâtiment sinistré.

Toutefois, dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment ou groupe de bâtiments, tels qu'ils sont définis dans le présent règlement de copropriété, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

4°) - L'indemnité d'assurance allouée sera encaissée par le Syndic. Si la reconstruction est décidée, elle sera employée à la remise en état des lieux sinistrés et si cette indemnité est insuffisante pour faire face à cette remise en état, le supplément sera à la charge de tous les copropriétaires du bâtiment ou groupe de bâtiments sinistrés, chacun dans la proportion de sa quote-part de propriété dans les parties communes générales ou spéciales.

Le montant du supplément à verser par chacun sera déterminé par le Syndic qui fixera les détails de paiement en fonction des échéances que lui-même, ès-qualités, aura à couvrir.

Si la reconstruction n'est pas décidée, il sera procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'aura pas été reconstitué.

Le versement de la part contributive de chaque propriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée sous l'article XVI - § 6 ci-dessus.

5°) - Chaque propriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra s'affranchir de l'obligation de participer à la réparation ou à la reconstruction en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la présente copropriété, et dans l'indemnité d'assurance mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment à celles du présent article qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

6°) - *Déblaiement et vestiges* :

Dans tous les cas, les frais de déblaiement ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges, seront imputables aux seuls copropriétaires du bâtiment ou groupe de bâtiments sinistrés.

ARTICLE XXVI - *OPPOSABILITE* - *HYPOTHEQUE* -

L'exécution des conventions de l'article XXV ci-dessus et des décisions prises en conformité par l'Assemblée Générale, étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un tout indivisible entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous les propriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels à chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise et ses parts indivises dans la présente copropriété devra donner connaissance de l'article XXV à son créancier. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte, pour la surveillance des travaux après sinistre, total ou partiel.

CHAPITRE NEUVIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE XXVII - *INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT* -

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreinte pourra être intentée par le Syndic au nom du Syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le Syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'Assemblée des copropriétaires.

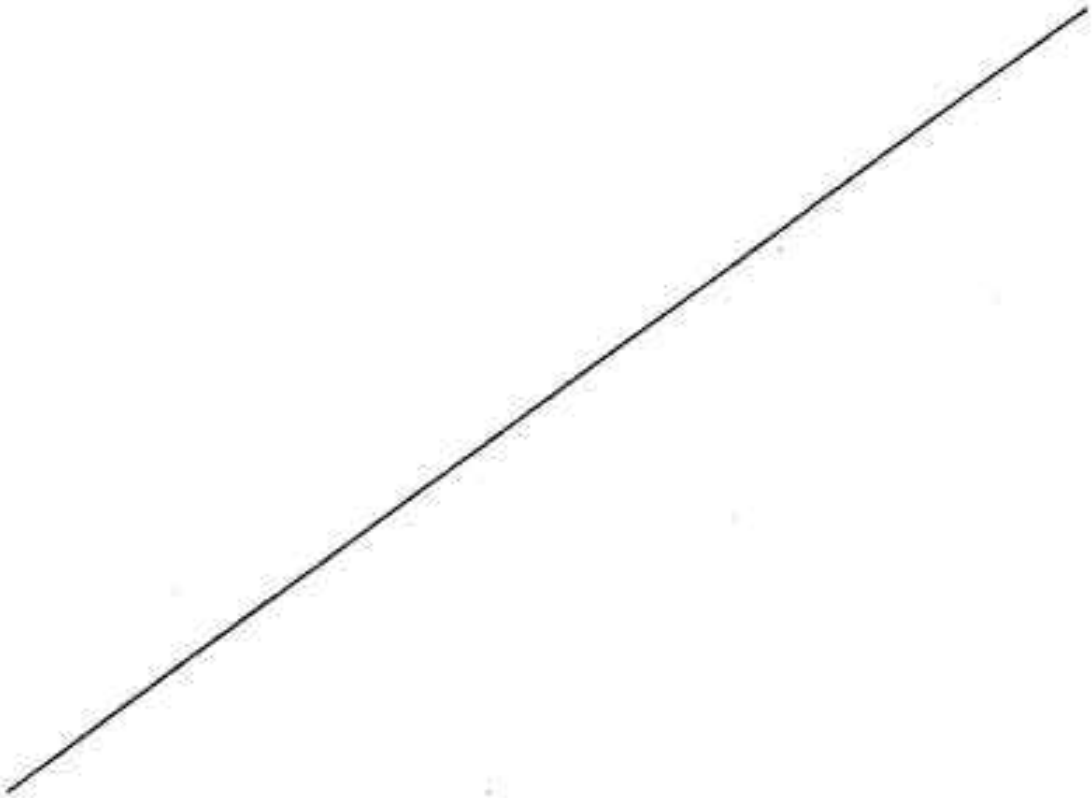
PUBLICITE

Les présentes seront publiées au bureau des Hypothèques compétent.

Fait à PARIS

Le Douze mai

L'AN MIL NEUP CENT QUATRE VINGT DEUX.



COLLATIONNEMENT

PAGES.....QUATRE VINGT HUIT
RENVOIS.....SANS
MOTS RAYES NULS.....SANS
LIGNES RAYEES NULLES.....SANS
CHIFFRES RAYES NULS.....SANS
BLANCS BATONNES.....SEIZE

LE SOUSSIGNE, Me
Notaire associé de la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE titulaire d'un Office Notarial à Paris, 54, avenue Victor Hugo,

CERTIFIE que l'identité complète du déposant telle qu'elle est indiquée en tête des présentes,

LUI a été régulièrement justifiée:

- POUR LA SOCIETE DEPOSANTE:

Comme étant le notaire détenteur des pièces constitutives de la Société, et déposées au rang des minutes.

Et pour le cas où la formalité de publicité de la mutation, objet du présent document serait la première requise au Bureau des Hypothèques du ressort, depuis le premier janvier mil neuf cent cinquante six, le Notaire soussigné certifie que les dénominations, forme et siège de la Société n'ont subi aucune autre modification que celles qui ont pu être indiquées en tête des présentes depuis sa constitution.

FAIT A PARIS

LE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX

Le dix neuf octobre

Date qui est aussi celle de la signature par le notaire.
A PARIS, 54 avenue Victor Hugo.

Maître Patrick WALLUT, notaire associé de la société civile professionnelle "Jacques LACOURTE, Raymond BERCY, Yves AUBRON, Bernard JOURDAIN, Thierry LACOURTE, Frédéric VINCENT, Bruno LACOURTE et Patrick WALLUT, notaires associés", titulaire d'un office notarial à PARIS, a authentifié le présent acte, auquel est partie :

La Société Civile dénommée : "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'HAUTIL", régie par les dispositions du Titre IX du Livre Troisième du Code Civil, et par les dispositions du décret n° 78.704 du 3 juillet 1978, relatif à l'application de la loi n° 78-9 du 4 janvier 1978 modifiant ledit Titre IX du Livre Troisième du Code Civil et par les articles L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation au capital de mille francs, dont le siège social est à PARIS (16ème arrondissement) 13/15 rue des Sablons,

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro R.C.S PARIS D 321 226 631.

Représentée par :

Monsieur Jacques KUNVARI, Directeur Général, demeurant à PARIS (16ème arrondissement) 13/15 rue des Sablons,

Agissant en sa qualité de Directeur Général de la société dénommée : "LES CONSTRUCTEURS PROFESSIONNELS ASSOCIES - COPRA", société anonyme, au capital de 30.000.000,00 de francs, dont le siège social est à PARIS (16ème arrondissement) 13/15 rue des Sablons, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro R.C.S PARIS B 306 262 361.

La Société COPRA prise en sa qualité de gérante de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'HAUTIL, nommée à cette fonction en vertu de l'article 18.1.2 de ses statuts et ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu de l'article 19.1 des statuts.

LEQUEL préalablement à l'acte rectificatif objet des présentes, a exposé ce qui suit :

E X P O S E

- I -

Aux termes d'un acte authentifié par Maître Patrick WALLUT, notaire associé soussigné, le 12 mai 1982, publié au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le premier juillet 1982, volume 4346 numéro 2,----------la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'HAUTIL a établi l'état descriptif de division et le règlement de copropriété s'appliquant à un immeuble en cours d'édification dans les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

- II -

DESIGNATION

Lesquels biens et droits immobiliers sis dans le périmètre de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE (Val d'Oise) Commune de CERCY, lieudit "Les Maheux", consistent en :

- Les LOTS DEUX (2) et DIX (10) consistant en deux volumes créés par un état descriptif de division en volumes établi selon acte authentifié par Maître Albert SOMMIER, notaire à PONTOISE (Val d'Oise) le 15 janvier 1982.

Cet acte a été publié au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE, le 5 mars 1982, volume 4177 numéro 9.

Etant précisé que cet état descriptif de division s'applique à un terrain cadastré Section AX numéro 55, Lieudit "Les maheux" pour une contenance de quatre vingt quinze ares soixante quatre centiares, ci..... 95A 64CA

- III -

ORIGINE DE PROPRIETE

Cet immeuble appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE L'HAUTIL, savoir :

Les constructions, pour les faire édifier

Et les volumes d'assiette sus-désignés, pour les avoir acquis de l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE, établissement public à caractère industriel et commercial, créé en application de l'article 78-1 du Code de l'Urbanisme, suivant décret numéro 69-358 du 16 avril 1969, dont le siège social est à CERGY(Val d'Oise) chemin des Bourgognes.

Aux termes d'un acte authentifié par Maître SOMMIER, notaire sus-nommé, les 21 et 22janvier 1982.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au premier bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE le 12 mars 1982, volume 4189 numéro 6.

CELA ETANT EXPOSE, Monsieur KUNVARI ès-qualités a établi comme suit la rectification objet des présentes.

R E C T I F I C A T I O N

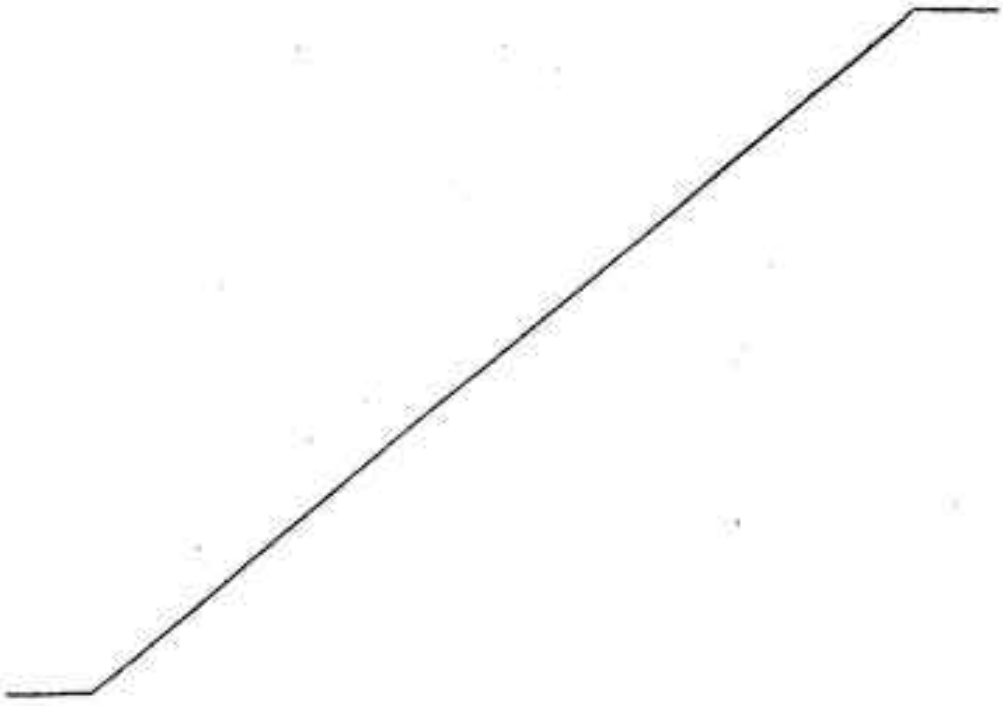
Monsieur KUNVARI ès-qualités rectifie l'état descriptif de division et le règlement de copropriété en date du 12 mai 1982 sus-visé, comme suit :

- I -

Rectification de l'état descriptif de division

Les tantièmes de copropriété générale attribués aux lots 1001 à 1080 comportent des erreurs matérielles.

En conséquence, la désignation de ces lots est modifiée comme suit :



No du lot	Désignation
	A l'intérieur du volume n° 10
	BATIMENT A
	Au rez-de-chaussée
1001	- En entrant dans le hall et à droite : Un appartement Type 5pa1 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, dégagement, cuisine, séjour, 4 chambres , salle de bains, salle d'eau, w.c., 2 placards, dressing, balcon, jardin à usage privatif, et les 1.883/100.000°(mille huit cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 2.546/100.000°)
1002	- En entrant dans le Hall et à gauche : Un appartement Type 2pd (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, une chambre, w.c., salle de bains, 2 placards, loggia, jardin à usage privatif, et les 856/100.000° (huit cent cinquante six cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 929/100.000°)
	Au 1er Etage
1003	- En sortant de l'ascenseur et à gauche sur le palier : Un appartement Type 5pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, dégagement, cuisine, séjour, 4 chambres, salle de bains, salle d'eau, w.c., 2 placards, dressing, balcon, et les 1.488/100.000° (mille quatre cent quatre vingt huit cent millièmes de co-propriété générale)(anciennement et les 1.428/100.000°)
1004	- En sortant de l'ascenseur et à droite sur le palier : Un appartement Type 4pa (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia) et les 1.250/100.000° (mille deux cent cinquante cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.199/100.000)

No du lot	Désignation
	Au 2ème Etage
1005	- En sortant de l'ascenseur et à gauche sur le palier : Un appartement Type 5pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, dégagement, cuisine, séjour, 4 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.488/100.000° (mille quatre cent quatre vingt huit cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.428/100.000°).
1006	- En sortant de l'ascenseur et à droite sur le palier : Un appartement Type 4pa (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et les 1.250/100.000° (mille deux cent cinquante cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.199/100.000°)
	Au 3ème Etage
1007	- En sortant de l'ascenseur et à gauche sur le palier : Un appartement Type 5pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, dégagement, cuisine, séjour, 4 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.488/100.000° (mille quatre cent quatre vingt huit cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.428/100.000°).
1008	- En sortant de l'ascenseur et à droite sur le palier : Un appartement type 4pa (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et les 1.264/100.000° (mille deux cent soixante quatre cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.212/100.000°).

No du lot	Désignation
	Au 4ème Etage
1009	- En sortant de l'ascenseur et à gauche sur le palier : Un appartement Type 5pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, dégagement, cuisine, séjour, 4 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.502/100.000° (mille cinq cent deux cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.441/100.000°).
1010	- En sortant de l'ascenseur et à droite sur le palier : Un appartement Type 4pa (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2placards, dressing, loggia, et les 1.264/100.000° (mille deux cent soixante quatre cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.212/100.000°).
	Au 5ème Etage
1011	- En sortant de l'ascenseur et à droite sur le palier : Un appartement Type 4pa (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et terrasse et les 1.867/100.000° (mille huit cent soixante sept cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 2.359/100.000°).

No du lot	Désignation
	BATIMENT B ----------
	Au rez-de-chaussée
1012	- En entrant dans le hall et à droite : Un appartement Type 3pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia, jardin à usage privatif et les 1.235/100.000° (mille deux cent trente cinq cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.496/100.000°).
1013	- En entrant dans le hall et à gauche : Un appartement Type 2pb (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 1 chambre, salle de bains, w.c., 2 placards, balcon et les 758/100.000° (sept cent cinquante huit cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 727/100.000°).
	Au 1er Etage
1014	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et les 1.249/100.000° (mille deux cent quarante neuf cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.199/100.000°).
1015	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pb (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 969/100.000° (neuf cent soixante neuf cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 929/100.000°)

No du lot	Désignation
	Au 2ème Etage
1016	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia, et les 1.249/100.000° (mille deux cent quarante neuf cent millièmes decopropriété générale)(anciennement et les 1.199/100.000°).
1017	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pb (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c. 2 placards, dressing, balcon, et les 969/100.000° (Neuf cent soixante neuf cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 929/100.000°).
	Au 3ème Etage
1018	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et les 1.264/100.000° (mille deux cent soixante quatre cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.212/100.000°).
1019	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pb (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon, et les 969/100.000° (neuf cent soixante neuf cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 929/100.000°).

No du lot	Désignation
	Au 4ème Etage
1020	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia, et les 1.264/100.000° (mille deux cent soixante quatre cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.212/ 100.000°).
1021	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pb (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 983/100.000° (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 943/100.000°)
	Au 5ème Etage
1022	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et les 1.278/100.000° (mille deux cent soixante dix huit cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.226/100.000°).
1023	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pb (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de baine, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 983/100.000° (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 943/100.000°)

No du lot	Désignation
	BATIMENT C ========== Au rez-de-chaussée
1024	- En entrant dans le hall et à gauche : Un appartement Type 2pc (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, d'une chambre, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, terrasse, jardin à usage privatif, et les 969/100.000° (neuf cent soixante neuf cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.293/100.000°).
	Au 1er Etage
1025	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa3 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia, et les 1.334/100.000° (mille trois cent trente quatre cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.280/100.000°).
1026	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pf (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia et les 1.025/100.000° (mille vingt cinq cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 983/100.000°).
	Au 2ème Etage
1027	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa3 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia, et les 1.334/100.000° (mille trois cent trente quatre cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.280/100.000°).

No du lot	Désignation
1028	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pf (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia et les 1.025/100.000° (mille vingt cinq cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 983/100.000°). Au 3ème Etage
1029	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa3 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia et les 1.348/100.000° (mille trois cent quarante huit cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.293/100.000°).
1030	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pf (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia et les 1.025/100.000° (mille vingt cinq cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 983/100.000°). Au 4ème Etage
1031	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa3 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia et les 1.348/100.000° (mille trois cent quarante huit cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.293/100.000°).

No du lot	Désignation
1032	- <u>En sortant de l'ascenseur et à droite</u> : Un appartement Type 3pf (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia, et les 1.025/100.000° (mille vingt cinq cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 983/100.000°). <u>Au 5ème Etage</u>
1033	- <u>En sortant de l'ascenseur et à gauche</u> : Un appartement Type 4pa5 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia, et les 1.361/100.000° (mille trois cent soixante et un cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.307/100.000°).
1034	- <u>En sortant de l'ascenseur et à droite</u> : Un appartement Type 3pf (teinte verte du plan) composé d'une*cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia*, entrée. et les 1.039/100.000° (mille trente neuf cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 997/100.000°). <u>Au 6ème Etage</u>
1035	- <u>En sortant de l'ascenseur et à gauche</u> : Un appartement Type 4pa6 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, 2 loggias, et les 1.320/100.000° (mille trois cent vingt cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.266/100.000°).
1036	- <u>En sortant de l'ascenseur et à droite</u> : Un appartement Type 3pf (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, loggia, et les 1.039/100.000° (mille trente neuf cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 997/100.000°).

No du lot	Désignation
	BATIMENT C' ========== Au rez-de-chaussée
1037	- En entrant dans le hall et à droite : Un appartement Type 2pc (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, d'une chambre, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, terrasse, jardin à usage privatif et les 969/100.000° (neuf cent soixante neuf cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.293/100.000°). Au 1er Etage
1038	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pf (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia, et les 1.025/100.000° (mille vingt cinq cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 983/100.000°).
1039	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa3 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia et les 1.334/100.000° (mille troiscent trente quatre cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.280/100.000°). Au 2ème Etage
1040	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pf (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour,dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 1.025/100.000° (mille vingt cinq cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 983/100.000°).

No du lot	Désignation
1041	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa3 (teinte vertedu plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon, loggia et les 1.334/100.000e (mille trois cent trente quatre cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.280/100.000e). Au 3ème Etage
1042	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pf (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 1.025/100.000e (mille vingt cinq cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 983/100.000e).
1043	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa3 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, balcon, loggia, et les 1.348/100.000e (mille trois cent quarante huit cent millièmes de copropriété générale). (anciennement et les 1.293/100.000e). Au 4ème Etage
1044	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pf (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 1.025/100.000e (mille vingt cinq cent millièmes de copropriété générale (anciennement et les 983/100.000e).
1045	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa3 (teinte vete du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, balcon, loggia et les 1.348/100.000e (mille trois cent quarante huit cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.293/100.000e).

No du lot	Désignation
	Au 5ème Etage
1046	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pf (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 1.039/100.000° (mille trente neuf cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 997/100.000°)
1047	- En sortant de l'ascenseur et à droite : UN appartement Type 4pa3 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, balcon, loggia, et les 1.361/100.000° (mille trois cent soixante et un cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.307/100.000°).
	Au 6ème Etage
1048	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pf (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 1.039/100.000° (mille trente neuf cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 997/100.000°)
1049	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa6 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, 2 loggias et les 1.320/100.000° (mille trois cent vingt cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.266/100.000°)

No du lot	Désignation
	BATIMENT D ======== Au rez-de-chaussée
1050	- En entrant dans le hall et à gauche : Un appartement Type 1paA (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, salle de bains, w.c., dressing, terrasse, jardin à usage privatif et les 632/100.000° (six cent trente deux cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 754/100.000°).
1051	- En entrant dans le hall et à droite : Un appartement Type 3pD (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, jardin à usage privatif et les 997/100.000° (neuf cent quatre vingt dix sept cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.118/100.000°). Au 1er Etage
1052	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 2pA (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, d'une chambre, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, balcon, et les 785/100.000° (sept cent quatre vingt cinq cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 754/100.000°)
1053	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pD (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 1 placard et les 927/100.000° (neuf cent vingt sept cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 889/100.000°).

No du lot	Désignation
	Au 2ème Etage
1054	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 2pA (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, 1 chambre, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, balcon et les 785/100.000° (sept cent quatre vingt cinq cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 754/100.000°).
1055	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pD1 (teinte verte du plan composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 1 placard, balcon et les 955/100.000° (neuf cent cinquante cinq cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 916/100.000°)
	Au 3ème Etage
1056	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type pa2 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.292/100.000° (mille deux cent quatre vingt douze cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.239/100.000°).
1057	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pc (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 969/100.000° (neuf cent soixante neuf cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 929/100.000°)
	Au 4ème Etage
1058	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.306/100.000° (mille trois cent six cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.253/100.000°)

No du lot	Désignation
1059	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pc (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 969/100.000° (neuf cent soixante neuf cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 929/100.000°
	Au 5ème Etage
1060	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa2 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.306/100.000° (mille trois cent six cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.253/100.000°
1061	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pc (teinte verte du plan) composé d'une entrée,cuisine,séjour,dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, balcon et les 983/100.000° (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 943/100.000°).
	Au 6ème Etage
1062	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa2 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour,dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, balcon et les 1.320/100.000° (mille trois cent vingt cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.266/100.000°).
1063	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pc (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 983/100.000° (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 943/100.000°)

No du lot	Désignation
	Au 7ème Etage
1064	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 4pa7 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, 2 placards, dressing, loggia et les 1.278/100.000e (mille deux cent soixante dix huit cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 1.226/100.000°)
1065	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 3pc (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., 2 placards, dressing, balcon et les 997/100.000e (neuf cent quatre vingt dix sept cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 956/100.000°)
	BATIMENT E
	Au rez-de-chaussée
1066	- En entrant dans le hall et à gauche : Un appartement Type 1pA (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, salle de bains, w.c., dressing, 1 placard, terrasse, jardin à usage privatif et les 758/100.000° (sept cent cinquante huit cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1078/100.000°)
1067	- En entrant dans le hall et à droite : Un appartement Type 1pA (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, salle de bains, w.c., dressing, terrasse, jardin à usage privatif et les 632/100.000e (six cent trente deux cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 754/100.000°)

No du lot	Désignation
	Au 1er Etage
1068	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 1pB (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, salle de bains, w.c., dressing, loggia, 1 placard et les 576/100.000° (cinq cent soixante seize cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 552/100.000°)
1069	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 2pA (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, balcon et les 785/100.000° (sept cent quatre vingt cinq cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 754/100.000°)
	Au 2ème Etage
1070	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 1pB1 (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, salle de bains, w.c., dressing, 1 placard, loggia et les 576/100.000° (cinq cent soixante seize cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 552/100.000°)
1071	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 2pA (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, 1 chambre, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, balcon et les 785/100.000° (sept cent quatre vingt cinq cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 754/100.000°)
	Au 3ème Etage
1072	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 983/100.000° (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 943/100.000°)

No du lot	Désignation
1073	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa5 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, balcon et les 1.235/100.000° (mille deux cent trente cinq cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.185/100.000°) Au 4ème Etage
1074	- En sortant de l'ascenseur et à gauche: Un appartement Type 3pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 983/100.000° (neuf cent quatre vingt trois cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 943/100.000°)
1075	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa5 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, balcon et les 1.250/100.000° (mille deux cent cinquante cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.199/100.000°) Au 5ème Etage
1076	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 997/100.000° (neuf cent quatre vingt dix sept cent millièmes de copropriété générale) (anciennement et les 956/100.000°)
1077	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa5 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, salle d'eau, w.c., dressing, 2 placards, balcon et les 1.250/100.000° (mille deux cent cinquante cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.199/100.000°).

No du lot	Désignation
	Au 6ème Etage
1078	- En sortant de l'ascenseur et à gauche : Un appartement Type 3pa (teinte rose du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 2 chambres, salle de bains, w.c., dressing, 2 placards, loggia et les 997/100.000° (neuf cent quatre vingt dix sept cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 956/100.000°)
1079	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa5 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, balcon et les 1.264/100.000° (mille deux cent soixante quatre cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 1.212/100.000°)
	Au 7ème Etage
1080	- En sortant de l'ascenseur et à droite : Un appartement Type 4pa1 (teinte verte du plan) composé d'une entrée, cuisine, séjour, dégagement, 3 chambres, salle de bains, w.c., salle d'eau, dressing, 2 placards, loggia, terrasse et les 1.687/100.000° (mille six cent quatre vingt sept cent millièmes de copropriété générale)(anciennement et les 2.036/100.000°).

TABLEAU RECAPITULATIF

NUMERO DU LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE. -	NATURE DU LOT et TYPE D'APPARTEMENT	Nouvelle Quote-part dans la propriété des parties communes générales en CENT-MILLIEMES	Ancienne quote-part de la propriété des parties communes générales en CENT MILLIEMES
1	2	3	4	5	6	7
1001	A	Unique	Rez-de-Chaussée	Appartement 5 PA 1	1.883	2546
1002	A	Unique	"	Appartement 2 PD	856	929
1003	"	"	1er Etage	" 3 PA	1.486	1428
1004	"	"	"	" 4 PA	1.250	1199
1005	"	"	2ème Etage	" 5 PA	1.486	1428
1006	"	"	"	" 4 PA	1.250	1199
1007	"	"	3ème Etage	" 5 PA	1.486	1428
1008	"	"	"	" 4 PA	1.264	1212
1009	"	"	4ème Etage	" 5 PA	1.502	1441
1010	"	"	"	" 4 PA	1.264	1212
1011	"	"	5ème Etage	" 4 PA 4	1.867	2359
1012	B	Unique	Rez-de-Chaussée	Appartement 3 PE	1.235	1496
1013	"	"	"	" 2 PB	758	727
1014	"	"	1er Etage	" 4 PA	1.249	1199
1015	"	"	"	" 3 PB	969	929
1016	"	"	2ème Etage	" 4 PA	1.249	1199
1017	"	"	"	" 3 PB	969	929
1018	"	"	3ème Etage	" 4 PA	1.264	1212
1019	"	"	"	" 3 PB	969	929
1020	"	"	4ème Etage	" 4 PA	1.264	1212
1021	"	"	"	" 3 PB	983	943
1022	"	"	5ème Etage	" 4 PA	1.278	1226
1023	"	"	"	" 3 PB	983	943

1	2	3	4	5	6	7
1024	C	Unique	Rez-de-Chaussée	Appartement 2 PC	969	1293
1025	"	"	1er Etage	" 4 PA 3	1.334	1280
1026	"	"	"	" 3 PP	1.025	983
1027	"	"	2ème Etage	" 4 PA 3	1.334	1280
1028	"	"	"	" 3 PP	1.025	983
1029	"	"	3ème Etage	" 4 PA 3	1.348	1293
1030	"	"	"	" 3 PP	1.025	983
1031	"	"	4ème Etage	" 4 PA 3	1.348	1293
1032	"	"	"	" 3 PP	1.025	983
1033	"	"	5ème Etage	" 4 PA 3	1.361	1307
1034	"	"	"	" 3 PP	1.039	997
1035	"	"	6ème Etage	" 4 PA 6	1.320	1266
1036	"	"	"	" 3 PP	1.039	997
1037	C'	Unique	Rez-de-Chaussée	Appartement 2 PC	969	1293
1038	"	"	1er Etage	" 3 PP	1.025	983
1039	"	"	"	" 4 PA 3	1.334	1280
1040	"	"	2ème Etage	" 3 PP	1.025	983
1041	"	"	"	" 4 PA 3	1.334	1280
1042	"	"	3ème Etage	" 3 PP	1.025	983
1043	"	"	"	" 4 PA 3	1.348	1293
1044	"	"	4ème Etage	" 3 PP	1.025	983
1045	"	"	"	" 4 PA 3	1.348	1293
1046	"	"	5ème Etage	" 3 PP	1.039	997
1047	"	"	"	" 4 PA 3	1.361	1307
1048	"	"	6ème Etage	" 3 PP	1.039	997
1049	"	"	"	" 4 PA 6	1.320	1266

1	2	3	4	5	6	7
1050	D	Unique	Rez-de-Chaussée	Appartement 1 PA	632	754
1051	"	"	"	" 3 PD	997	1118
1052	"	"	1er Etage	" 2 PA	785	754
1053	"	"	"	" 3 PD	927	889
1054	"	"	2ème Etage	" 2 PA	785	754
1055	"	"	"	" 3 PD 1	955	916
1056	"	"	3ème Etage	" 4 PA 2	1292	1239
1057	"	"	"	" 3 PC	969	929
1058	"	"	4ème Etage	" 4 PA 2	1306	1253
1059	"	"	"	" 3 PC	969	929
1060	"	"	5ème Etage	" 4 PA 2	1306	1253
1061	"	"	"	" 3 PC	983	943
1062	"	"	6ème Etage	" 4 PA 2	1320	1266
1063	"	"	"	" 3 PC	983	943
1064	"	"	7ème Etage	" 4 PA 7	1278	1226
1065	"	"	"	" 3 PC	997	956
1066	E	Unique	Rez-de-Chaussée	Appartement 1 PA	758	1078
1067	"	"	"	" 1 PA	632	754
1068	"	"	1er Etage	" 1 PB	376	552
1069	"	"	"	" 2 PA	785	754
1070	"	"	2ème Etage	" 1 PB 1	376	552
1071	"	"	"	" 2 PA	785	754
1072	"	"	3ème Etage	" 3 PA	983	943
1073	"	"	"	" 4 PA 5	1235	1185
1074	"	"	4ème Etage	" 3 PA	983	943
1075	"	"	"	" 4 PA 5	1250	1199
1076	"	"	5ème Etage	" 3 PA	997	956
1077	"	"	"	" 4 PA 5	1250	1199
1078	"	"	6ème Etage	" 3 PA	997	956
1079	"	"	"	" 4 PA 5	1264	1212
1080	"	"	7ème Etage	" 4 PA 1	1687	2036

Il n'est apporté aucune autre modification à l'état descriptif de division sus-visé.

- III -

Modification du règlement de copropriété

Le tableau de répartition des charges d'ascenseurs figurant à l'article 15 pargara B du règlement de copropriété est annulé et remplacé par le tableau ci-après.

N° du lot	Escalier	Etage	Nature du lot	Charges (d'Asc.) en 10.000è	OBS.-
1	2	3	4	5	6
			BATIMENT A-B		
1003	A	1er	Appartement 5p	578	
1004	A	1er	Appartement 4p	485	
1005	A	2ème	Appartement 5p	1155	
1006	A	2ème	Appartement 4p	970	
1007	A	3ème	Appartement 5p	1271	
1008	A	3ème	Appartement 4p	1079	
1009	A	4ème	Appartement 5p	1400	
1010	A	4ème	Appartement 4p	1177	
1011	A	5ème	Appartement 4p	1885	
				10000	

1	2	3	4	5	6
1014	B	1er	Appartement 4p	547	
1015	B	1er	Appartement 3p	424	
1016	B	2ème	Appartement 4p	1094	
1017	B	2ème	Appartement 3p	848	
1018	B	3ème	Appartement 4p	1217	
1019	B	3ème	Appartement 3p	933	
1020	B	4ème	Appartement 4p	1328	
1021	B	4ème	Appartement 3p	1033	
1022	B	5ème	Appartement 4p	1456	
1023	B	5ème	Appartement 3p	1120	
				10000	
			BATIMENT C-C'		
1025	C	1er	Appartement 4p	439	
1026	C	1er	Appartement 3p	338	
1027	C	2ème	Appartement 4p	878	
1028	C	2ème	Appartement 3p	675	
1029	C	3ème	Appartement 4p	977	
1030	C	3ème	Appartement 3p	743	
1031	C	4ème	Appartement 4p	1065	
1032	C	4ème	Appartement 3p	810	
1033	C	5ème	Appartement 4p	1165	
1034	C	5ème	Appartement 3p	890	
1035	C	6ème	Appartement 4p	1130	
1036	C	6ème	Appartement 3p	890	
				10000	

1	2	3	4	5	6
1038	C'	1er	Appartement 3p	338	
1039	C'	1er	Appartement 4p	439	
1040	C'	2ème	Appartement 3p	675	
1041	C'	2ème	Appartement 4p	878	
1042	C'	3ème	Appartement 3p	743	
1043	C'	3ème	Appartement 4p	977	
1044	C'	4ème	Appartement 3p	810	
1045	C'	4ème	Appartement 4p	1065	
1046	C'	5ème	Appartement 3p	890	
1047	C'	5ème	Appartement 4p	1165	
1048	C'	6ème	Appartement 3p	890	
1049	C'	6ème	Appartement 4p	1130	
				10000	
			BATIMENT D-E		
1052	D	1er	Appartement 2p	235	
1053	D	1er	Appartement 3p	277	
1054	D	2ème	Appartement 2p	470	
1055	D	2ème	Appartement 3p	570	
1056	D	3ème	Appartement 4p	849	
1057	D	3ème	Appartement 3p	637	
1058	D	4ème	Appartement 4p	936	
1059	D	4ème	Appartement 3p	695	
1060	D	5ème	Appartement 4p	1014	
1061	D	5ème	Appartement 3p	763	
1062	D	6ème	Appartement 4p	1025	
1063	D	6ème	Appartement 3p	763	
1064	D	7ème	Appartement 4p	992	
1065	D	7ème	Appartement 3p	774	
				10000	

1	2	3	4	5	6
1068	E	1er	Appartement 1p	189	
1069	E	1er	Appartement 2p	258	
1070	E	2ème	Appartement 1p	378	
1071	E	2ème	Appartement 2p	517	
[illegible]				711	
[illegible]				[illegible]	
1074	E	4ème	Appartement 3p	775	
1075	E	4ème	Appartement 4p	986	
1076	E	5ème	Appartement 3p	852	
1077	E	5ème	Appartement 4p	1069	
1078	E	6ème	Appartement 3p	852	
1079	E	6ème	Appartement 4p	1080	
1080	E	7ème	Appartement 4p	1440	
				[illegible]	

Il n'est apporté aucune autre modification au règlement de copropriété sus-visé.

MENTION

Mention des présentes sera faite partout où besoin sera.

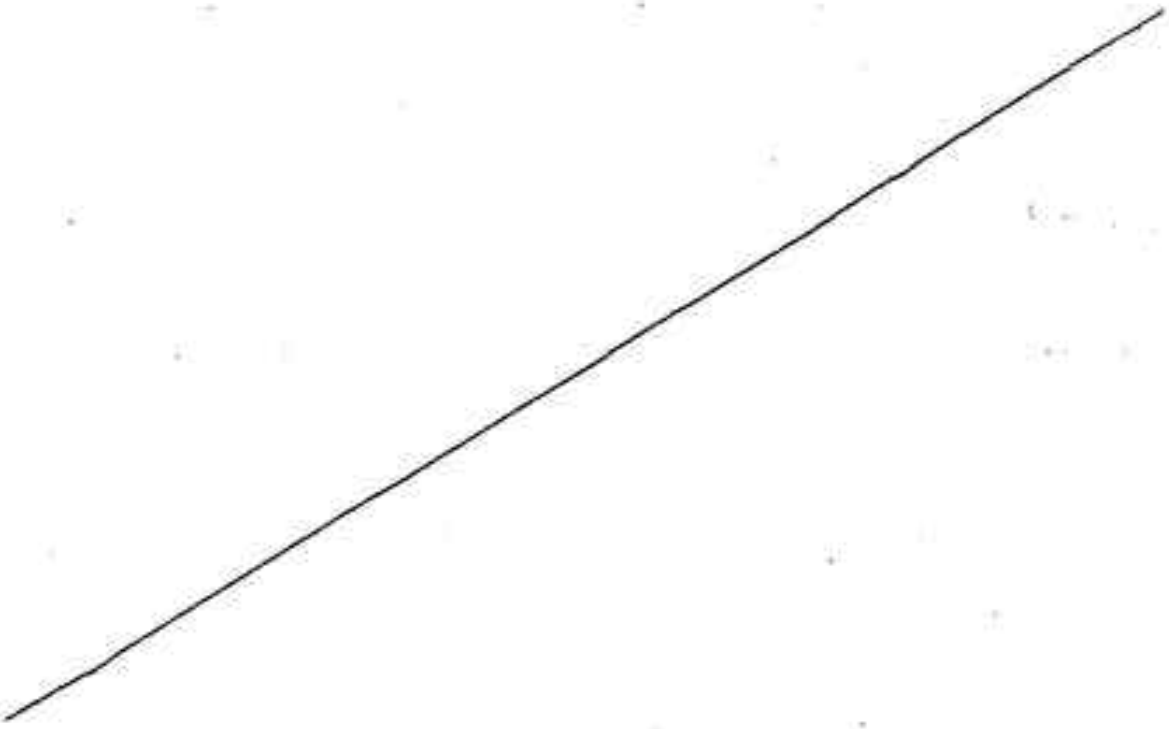
PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques compétent.

DONT ACTE,

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.

Le présent acte a été établi par le notaire associé soussigné, la personne qui y est partie, ou son représentant, a été reçue et sa signature a été recueillie par celui-ci.



Et après lecture faite, les personnes parties au présent acte, ~~~~~ et le Notaire ont signé.

Suivent les signatures.

COLLATIONNEMENT

PAGES..... TRENTE ET UN
RENVOIS..... SANS
MOTS RAYES NULS..... SANS
LIGNES RAYEES NULLES.... SANS
CHIFFRES RAYES NULS..... SANS
BLANCS BATONNES..... SIX

STATUTS

A&R VSD Investments

Société Civile Immobilière
Au capital de 6000,00 euros
Siège social : 20 Clos Belle Angevine
95350 Saint Brice Sous Forêt

Les soussignés :

Monsieur RAJDIP VANSADIA demeurant 20 Clos Belle Angevine 95350 Saint Brice Sous Forêt, né le 23/06/1994 à MONTMORENCY (95), de nationalité française.

Madame Ayushi Mahendrasinh VANSADIA demeurant 20 CLOS BELLE ANGEVINE 95350 ST BRICE SOUS FORET, née le 06/08/1996 à CHIKHLI GUJARAT INDE, de nationalité INDIENNE.

Ont établi les statuts d'une société civile immobilière devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

ARTICLE 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - Objet

La société a pour objet :

- L'acquisition, la gestion, l'administration par voie de location ou autrement de tous biens immobiliers, l'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille de valeurs immobilières et autres droits sociaux, et l'échange de tous immeubles en France ou à l'étranger.

- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil. Toutes opérations de prêt à ses associés ou de garantie de quelque nature que ce soit à leur profit.

- Et plus généralement, la prise de participation dans toutes sociétés civiles ou commerciales, (notamment ayant pour objet social de réaliser des travaux immobiliers dans les immeubles qu'elle détient) par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux ou d'obligations convertibles ou non, fusion, alliance, association en participation ;
- Le tout directement ou indirectement par voie de création de sociétés et groupements nouveaux, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou de prise ou de dation en location ou location-gérance de tous biens et autres droits.

A. M. Vansadia

ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La société prend la dénomination suivante : **A&R VSD Investments**
Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile immobilière» et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - Durée

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège social est fixé : **20 Clos Belle Angevine 95350 Saint Brice Sous Forêt.**
Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 - Apports

6.1 Les apports
A la constitution (le capital social a été constitué par voie d'apports en nature et en numéraire) les soussignés ont fait les apports suivants :

6.1.1 Apports en nature

Monsieur RAJDIP VANSADIA apporte à la société, 500 titres de la société RV DATA (soit 100 du capital social), dont le siège est sis 20 Clos Belle Angevine 95350 Saint Brice Sous Forêt, immatriculée au RCS de Pontoise, sous le numéro 888 411 261, évalués à la somme de 3.000,00€ (trois mille euros).

Cet apport a été évalué à la somme de 3.000,00€ (trois mille euros) selon le commissaire aux apports Monsieur Jean Christophe TIC sis au 30 rue Desgroux à Beauvais.

6.1.2 Apports en numéraire

Madame Ayushi Mahendrasinh VANSADIA apporte à la société la somme de 3.000,00€ (trois mille euros)

A. M. Parmar

Cette somme a été versée dès ce jour, à un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi les associés le reconnaissent.

L'ensemble des apports en nature et numéraire consenti à la société représente la somme de 6 000€ (six mille euros).

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 6000,00 euros divisé en 6000 parts sociales d'un euro chacune, numérotées de 1 à 6000 et souscrites, libérées et réparties entre les associés en proportion de leurs apports, à savoir :

Monsieur RAJDIP VANSADIA à concurrence de 3000 parts, numérotées de 1 à 3000

Madame Ayushi Mahendrasinh VANSADIA à concurrence de 3000 parts, numérotées de 3001 à 6000

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 6000 parts.

ARTICLE 8 - Augmentation et réduction du capital

1 - Le capital social peut sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.
2 - De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 9 - Revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d'associé

En cas de revendication de la qualité d'associé par un conjoint commun des biens : en cas d'apport de biens communs ou d'acquisition de parts sociales au moyen de fonds communs, la qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui réalise l'acquisition, son conjoint devant en être informé.
Cette qualité est également reconnue pour la moitié des parts souscrites ou acquises au conjoint qui notifie à la société son intention d'être personnellement associé.
Si cette notification a lieu lors de l'acquisition ou de l'apport, l'acceptation de l'agrément des associés vaut pour les époux.
Si cette notification est postérieure à l'apport ou l'acquisition, des clauses d'agrément prévues à cet effet par les statuts sont opposables au conjoint : lors de la délibération sur l'agrément ou l'acceptation, l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

R. M-Parmar

Si le conjoint ne revendique pas la qualité d'associé : il devra reconnaître avoir été informé dans les conditions de l'article 1832-2 du Code civil de l'apport effectué par son conjoint et déclarer ne pas vouloir être personnellement associé.

ARTICLE 10 - Dépôt de fonds

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces fonds, la fixation des intérêts, etc. sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

ARTICLE 11 - Parts sociales

1 - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.
2 - Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.
3 - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire. Le nu-propriétaire dispose du droit de vote dans les assemblées générales extraordinaires et l'usufruitier dispose du droit de vote dans les assemblées générales ordinaires.

4 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 12 - Cession de parts sociales

1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la société contre remise d'un certificat de dépôt ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2 - Les parts sociales sont librement cessibles entre les associés fondateurs, toutes les autres cessions doivent faire l'objet d'un agrément du Gérant.

3 - Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 30 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se reporter acquéreur des parts que le demandeur se propose de céder.
Les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la société du projet de cession, l'agrément est réputé refusé et la société peut racheter elle-même les parts en vue de leur annulation.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Droit de préemption

A.M. Farmer RR

Les cessions de parts sociales sous quelques formes que ce soit, à titre onéreux ou gratuit, par un titulaire à un autre associé de la Société ou à un tiers non associé seront subordonnées à l'exercice d'un droit de préemption.

Dans tous les cas, le cédant notifiera au Gérant, le projet de cession par lettre recommandée + accusé réception en indiquant les nom et prénoms du cessionnaire proposé, le nombre d'actions concernées, le prix et les conditions de la vente.

Dans les trente jours de cette notification, le Gérant portera ledit projet à la connaissance de tous les associés par lettre recommandée + accusé réception ou tout procédé équivalent.

Les bénéficiaires feront connaître leur position et exerceront leur droit dans le délai de trente jours, en adressant un courrier lettre recommandée + accusé réception, ou tout autre procédé, au cédant et au gérant en indiquant le nombre d'actions qu'ils souhaitent acquérir.

Dans la mesure où les bénéficiaires du droit de préemption de rang supérieur n'auraient pas exercé leur droit ou l'auraient exercé pour la totalité des actions concernées, la totalité ou le solde disponible des dites actions, selon le cas, sera réparti entre les actionnaires de rang inférieur ayant déclaré exercer leur droit.

A défaut, pour un bénéficiaire du droit de préemption de notifier dans le délai de soixante jours, qu'il entend exercer ce droit, il est réputé y avoir définitivement renoncé, pour la cession en cause.

Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.
Tout associé doit obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts selon la procédure décrite à l'article 13 alinéa 3.
Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.
Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de trente jours, à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter elle-même les parts en vue de leur annulation.

Réalisation forcée

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit être notifiée un mois avant la vente, comme indiqué ci-dessus, aux associés et à la société.
Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts comme en matière de cession. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement. Le non-exercice de cette faculté emporte l'agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 13 - Transmission par décès des parts sociales

1 - En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé, sous réserve de l'agrément du Gérant et des associés.

2 - Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

3 - l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé, la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4 - Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux de 2 % l'an depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seul(s) droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

A M. Farmer

5 - A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

ARTICLE 14 - Responsabilité des associés

1 - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2 - Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.
Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

ARTICLE 15 - Décès - Incapacité - Retrait d'un associé

1 - La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21.
La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2 - Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.
L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 16 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

1 - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

2 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

3 - La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 17 - Gérance

1 - La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21.

Le premier Gérant de la société est **Monsieur RAJDIP VANSADIA, né le 23/06/1994 à MONTMORENCY (95), demeurant 20 Clos Belle Angevine 95350 Saint Brice Sous Forêt, de nationalité française ;**

Les Gérants suivants seront nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21.

2 – Le gérant déclare n'entrer effectivement en fonction qu'à partir du jour ou la société aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés. Le gérant est tenu de consacrer tout le temps nécessaire aux affaires sociales. Le gérant a conformément à l'article des statuts les pouvoirs les plus étendus pour représenter la société dans ses rapports avec les tiers et notamment pour contracter en son nom et l'engager pour tous les actes et opérations entrant dans l'objet social.

3 - La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

4 - La rémunération du gérant est approuvée par l'assemblée générale ordinaire sans que celui-ci puisse prendre part au vote.

A M. fournier

5 - Les fonctions de gérant sont fixées pour une durée illimitée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

6 - La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

7 - Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

8 - En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance. En cas de partage égal des voix, le gérant aura voix prépondérante.

ARTICLE 18 - Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 19 - Assemblées générales

1 - L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2 - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale appelée à statuer sur une question déterminée.

3 - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4 - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

D M. Parrar.

5 - L'assemblée générale est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

6 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

ARTICLE 20 - Consultations par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.
Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 21 - Assemblée générale ordinaire

1 - L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2 - Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.
Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.
Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

ARTICLE 22 - Assemblée générale extraordinaire

1 - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :
- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la société,

A N. Parmar

- la transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.

2 - Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les trois quart au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 23 - Exercice social.

L'exercice social commence le 1er août et finit le 31 juillet de chaque année.
Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31/07/2023.
La collectivité des associés opte pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 24 - Comptes sociaux

1 - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2 - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 25 - Affectation et répartition des bénéfices

1 - Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.
2 - Ce bénéfice est distribué entre les associés par décision de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes sociaux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de mettre le bénéfice en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

ARTICLE 26 - Liquidation de la société

1 - A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2 - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

A M Lamer

3 - Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 27 - Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 28 - Personnalité morale - Immatriculation

La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.
L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront par la société.

ARTICLE 29 – Engagements conclus au nom de la société en formation

Est annexé aux présentes, un état des actes accomplis par Monsieur **RAJDIP VANSADIA** pour le compte de la société en formation. Les soussignés déclarent approuver ces engagements.
L'immatriculation de la société au registre du commerce emportera reprise automatique par la société de ces actes qui seront alors réputés avoir été souscrits par elle dès l'origine.
En outre, les associés donnent, par les présents, mandat à Monsieur **RAJDIP VANSADIA**, à l'effet de conclure les engagements pour le compte de la société, l'immatriculation de la société emportera reprise par elle de ces engagements.

ARTICLE 30 - Contestations

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les associés ou ces derniers et la société, pendant la durée de la société et de sa liquidation seront portés devant le Tribunal de Grande Instance du siège social. En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignation et signification seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

ARTICLE 31- Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, au siège social, avec attribution de juridiction au tribunal de grande instance de ce siège.

ARTICLE 32 - Publicité – Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

A. M. Parmar

Fait à Saint Brice Sous Forêt
Le : 27/06/2023

RAJDIP VANSADIA
Gérant
Associé

Ayushi Mahendrasinh VANSADIA
Associée

A. M. Parmar.

SERGIC S.A.S. au capital de 24 346 455 euros, siège social situé 5 rue Konrad Adenauer Wasquehal (59290) - RCS Lille Métropole 428 748 909
Carte professionnelle CPI 5905 2019 000 012 977 délivrée par la CCI de Grand Lille - Garant : CEGC (Socamab) 58, avenue Pierre Mendès France
e 75013 PARIS - Assurance R.C.P.: CEGC 59 avenue Pierre Mendès 75013 PARIS - N° intracommunautaire : FR 64 428 748 909

sergic

gestion
location
achat - vente
copropriété

Références
Votre immeuble:
RESIDENCE DU DIAPASON

Votre identifiant client
47/19943.A

Votre interlocuteur
MME Amandine BOGREAU
@ abogreau@sergic.com

SERGIC PONTOISE
3 RUE THIERS
95300 PONTOISE

SC073

MME VO KIM NGA
C/O FONCIA
5 RUE DU PAYS DE FRANCE
95000 CERGY

Pontoise, le 2 juin 2026

Objet : Vente des lots 01/1032 - 01/1132 - Résidence RESIDENCE DU DIAPASON

Madame,

Suite à votre demande formulée ce jour, nous adressons à Monsieur MARTINO le formulaire PRE ETAT DATE, ainsi que les pièces annexes demandées, concernant la signature de la promesse de vente des lots inscrits en objet.

Conformément à notre contrat de syndic, nous vous prions de bien vouloir trouver la facture correspondant à l'établissement de ce dossier, et dont le montant sera imputé sur votre compte de charges.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information à ce sujet.

Veuillez croire, Madame, à l'assurance de nos sentiments distingués.

MME Amandine BOGREAU
abogreau@sergic.com

www.sergic.com

IMMEUBLE SIS A :	**RESIDENCE DU DIAPASON 95000 CERGY**
COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	**MME VO KIM NGA**
N° DES LOTS	**01/1032 - 01/1132**
MUTATION A TITRE ONEREUX OU A TITRE GRATUIT	☑ ☐
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION :	**08/06/2026**

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE – INFORMATION DES PARTIES

-I- PARTIE FINANCIERE

A) PRE ETAT DATE (*Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié*)

B) B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (*à joindre*)

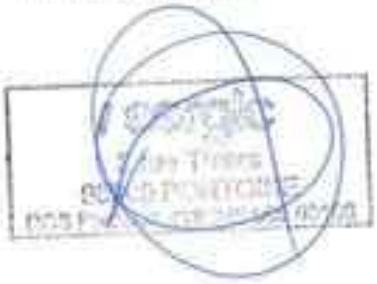
-II- ETAT GLOBAL DES IMPAYES
-III- EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX
-IV- RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIETE

B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

-V-

- ☐ **Copie du dernier appel provisionnel sur budget**
- ☐ **Les procès verbaux des assemblées générales des deux dernières années**
- ☐ **Si travaux décidés ; PV des AG correspondantes**
- ☐ **Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante**
- ☐ **Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA**
- ☐ **Plomb : fiche récapitulative de synthèse**
- ☐ **Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative**
- ☐ **Carnet d'entretien**
- ☐ **Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat**
- ☐ **DPE ou AUDIT**

Date de la demande : Office Notarial : Référence : Dossier n° Clerc :	Délivré par le Syndic : Représentant (1) : Un syndicat unique Un syndicat principal Un syndicat secondaire Référence : Dossier n° Contact Syndic :	Date : 02/06/2026 Cachet et signature : 

(1) Rayer la mention inutile

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du Syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente toute convention particulière à cet égard, cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties

-I-

PARTIE FINANCIERE
A) PRE ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1ère partie :
SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1. Des Provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D Art 5 1° a) à ce jour	1626,41 €
1.2 Dans le budget prévisionnel (D Art 5 1° a) de ce jour au jour de la vente	0,00 €
Sous-total :	1626,41 €
1.3 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D Art 5 1° b) (provisions sur travaux, ...) à ce jour	78,00 €
1.4 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D Art 5 1° b) (provisions sur travaux, ...) de ce jour au jour de la vente	0,00 €
Sous-total :	78,00 €

2. Des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. Art 5 1° c)

2.1 Des exercices N-1 et N-2 :	0,00 €
2.2 Des exercices N-3 et N-4 :	0,00 €
2.3 N-5 et plus :	0,00 €
Sous-total :	0,00 €

3. Des sommes devenues exigibles du fait de la vente

3.1 Mentionnées à l'article 33 de la loi (D Art 5 1° d) (paiement des travaux échelonnés sur 10 ans)	0,00 €

4. Des avances exigibles (D Art 5 1 e)

4.1 avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D Art 35 1°)	
4.1.1 à ce jour	0,00 €
4.1.2 de ce jour au jour de la vente	0,00 €
Sous-total :	**0,00 €**
4.2 avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art 18 alinéa 6 et D. art 35.4° et 5°)	
4.2.1 à ce jour	0,00 €
4.2.2 de ce jour au jour de la vente	0,00 €
Sous-total :	**0,00 €**
4.3 avances représentant un emprunt (D. art 45-1 alinéa 4) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00 €
4.4 Nouveau fonds de travaux prévoyance (article 14-2 loi Alur)	
4.4.1 à ce jour	71,80 €
4.4.2 de ce jour au jour de la vente	0,00 €
Sous-total :	**71,80 €**

5. Des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente

- Prêt (quote-part du Vendeur devenue exigible) à ce jour (prêt collectif, disposition WARSMANN III du 22 mars 2012)	0,00 €
- Prêt (quote-part du Vendeur devenue exigible) de ce jour au jour de la vente	0,00 €
- autres causes telles que condamnations	0,00 €
Sous-total :	**0,00 €**

6. Des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 0,00 €

7. Des sommes exigibles pour des lots non concernés par la vente 0,00 €

B / A DES TIERS, AU TITRE
d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic (Emprunt individuel groupé)
0,00 €

TOTAL (A + B) 1776,21 €

2ème partie :
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

A / DES AVANCES PERCUES (D Art 5 2° a) :

A.1 Avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D Art 35 1°) 382,78 €

A.2 Avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art 35.4° et 5°) 0,00 €

A.3 avances (D.art 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) 0,00 €

B / DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D Art 5 2° b) :

provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la Loi du 10 Juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant 0,00 €

C / DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR :

Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur 0,00 €

TOTAL (A + B + C) 382,78 €

Montant à verser pour le compte du cédant (Total 1ère partie – Total 2ème partie) 1393,43 €

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 ☐

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3).
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

Solution 2 ☑

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances. Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit

3ème partie :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1. **De la reconstitution des avances (D. Art 5 3° a)**

- avances constituant la réserve (D. Art. 35 1° a)	382,78 €
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art 18 alinéa 6 et D. art 35.4° et 5°)	0,00 €
- avances (D. art 45-1 alinéa 4) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)	0,00 €
TOTAL :	382,78 €

2. **Information des provisions non encore exigibles**

1/07/26	*JJ Provision charges:01/07/26-30/09/26*	*773,97*
1/07/26	*OE Fonds travaux Alur trim 3/2026 1032*	*33,70*
1/07/26	*OE Fonds travaux Alur trim 3/2026 1132*	*2,20*
1/10/26	*JJ Provision charges:01/10/26-31/12/26*	*773,97*
1/10/26	*OE Fonds travaux Alur trim 4/2026 1032*	*33,70*
1/10/26	*OE Fonds travaux Alur trim 4/2026 1132*	*2,20*

Annexe à la 3ème partie : Information de l'Acquéreur
INFORMATIONS

A / QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

A.1 – Des dépenses réelles ou des provisions dans le budget prévisionnel si celles-ci ne sont pas encore connues :

. Exercice N-1 :	3163,43 €
. Exercice N-2 :	3442,81 €

A.2 – Provisions appelées hors budget prévisionnel (Art.44) (travaux, ...) :

. Exercice N-1 :	0,00 €
. Exercice N-2 :	3723,72 €

B / PROCEDURES EN COURS :

Nombre de procédure de recouvrement 6

Existe-t-il des procédures OUI

Procédures en cours au titre de	Etat (1)
. Garantie décennale	EJ

(1) *AS (Assignation) / DL (Délibéré) / EC (Echange de Conclusions) / EJ (Expertise Judiciaire) / JG (Jugement) / SA (Saisine de l'avocat)*

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

C / AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES :

-II-

ETAT GLOBAL DES IMPAYES

(Article L721-2, 2°, c))

Arrêté à la clôture du dernier exercice

1 / Impayés de charges au sein du syndicat

Existence d'un impayé :	OUI
Montant de l'impayé :	42507,86 €

2 / Dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

Existence d'une dette :	OUI
Montant de la dette :	110386,98 €

-III-

EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX

(Article L721-2, 2°, d))

Arrêté à la date d'édition du document

Existence d'un fonds de travaux :	NON
Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal cédé :	0,00 €
Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot :	0,00 €

-III bis-

EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX PREVOYANCE

(Article 14-2 loi Alur)

Arrêté à la date d'édition du document

Existence d'un fonds de travaux :	OUI
Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal cédé :	593,75 €

-IV-

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A / VIE DE LA COPROPRIETE

A1 / ASSURANCES

L'immeuble est couvert par une Assurance Multirisques :

N° de Police : 1H0251321
Date d'effet : 01/01/2026
Compagnie d'assurance : CCGA
Nom et adresse du courtier : CCGA SITE BLANCHEMAILLE BY EURATECHNOLOGIES 87 RUE DU FONTENOY 59100 ROUBAIX

L'immeuble est couvert par une Assurance Dommages Ouvrages :

N° de Police : K16980Q/G006054
Date d'effet : 27/03/2025
Compagnie d'assurance : CCGA
Nom et adresse du courtier : CCGA SITE BLANCHEMAILLE BY EURATECHNOLOGIES 87 RUE DU FONTENOY 59100 ROUBAIX

A2 / MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

A3 / ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière AG : 22/10/2025
- Date de la prochaine AG si elle est fixée :
- Dernier exercice approuvé : Exercice 2024

A4 / SYNDIC

- Date de désignation du syndic : 22/10/2025
- Syndic Professionnel ☑ oui ☐ non
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? ☑ oui ☐ non

A5 / ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre 'AFUL) ou d'une Union des Syndicats ? ☑ oui ☐ non
- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

A6 / ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

A7 / PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ☐ oui ☑ non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t'il ?

A8 / CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais…) ☐ oui ☑ non

- Dans l'affirmative, en quoi consiste t'il ?

A9 / EXISTENCE D'EMPRUNTS

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ? ☐ oui ☑ non

Si oui :
- Objet de l'emprunt
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objet de la présente :

- La mutation entraine-t-elle l'exigibilité de cette somme ? ?

A10 / COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les *articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965* ? ☐ oui ☑ non

- Existe-t-il un mandataire adhoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? ☐ oui ☑ non

A11 / DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (Art 8-1 de la loi du 10 Juillet 1965)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots) usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? ☐ oui ☑ non

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ? ☐ oui ☑ non

B / DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 12/03/1982
(Si date connue)

B1 / CARNET D'ENTRETIEN ☑ oui ☐ non

- Immeuble IGH ? ☐ oui ☑ non

B2 / AMIANTE

Immeuble concerné :	OUI
Diagnostic réalisé le :	20/04/2016
Par :	EBA
Présence d'amiante :	NON

B3 / PLOMB

Immeuble concerné :	NON
Diagnostic réalisé le :	
Par :	
Présence de plomb :	NON

B4 / TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES :

Immeuble concerné :	NON
Diagnostic réalisé le :	
Par :	
Présence de termites :	NON

B5 / AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE :

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc... ☐ oui ☑ non
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ? ☐ oui ☑ non

B6 / DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE :

- L'immeuble est-il concerné ? ☐ oui ☑ non
  Dans l'affirmative :
  DPE ☐ oui ☑ non
  AUDIT ☐ oui ☑ non

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? ☐ oui ☑ non
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? ☐ oui ☑ non

B7 / ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL :

- Existe-t-il des ascenseurs ? ☑ oui ☐ non
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? ☑ oui ☐ non
- Contrôle technique quinquennal ☐ oui ☑ non
- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :
  . ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? ☐ oui ☑ non
  . ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? ☑ oui ☐ non
  . ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? ☐ oui ☑ non

B8 / PISCINE :

- Existence ? ☐ oui ☑ non
- Si oui, dispositif de sécurité homologué ? ☐ oui ☑ non

B9 / MESURES ADMINISTRATIVES :

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?	☐ oui	☑ non
- d'une déclaration d'insalubrité ?	☐ oui	☑ non
- d'une injonction de travaux ?	☐ oui	☑ non
- d'une interdiction d'habiter ?	☐ oui	☑ non
- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ?	☐ oui	☑ non
- d'une injonction pour le ravalement des façades ?	☐ oui	☑ non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?	☐ oui	☑ non

-

B10 / INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?	☐ oui	☑ non

-

Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI
10, avenue Anita Conti
35400 SAINT-MALO
www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :
YOUSIGN SAS
QUALIFIED SIGNATURE CA - 1.2.250.1.302.1.16.1.0
Rue de Suède - Avenue Pierre Berthelot
14000 CAEN

Service : Signature
Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP
Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125
Révision : 1

Identifiant du contrat : 6a1d48691a2c4ca79203191b
Nombre total de pages signées : 596
Nombre d'annexes signées : 27
Clé de hachage : 87dbc0ab87d4d0496a411906a97db2fa

Pensez à utiliser ACROBAT READER pour consulter les PDF signés si vous ne voyez pas les signatures.