



JEX IMMOBILIER DE MEAUX
Audience d'Orientation du jeudi 16 novembre 2023 à 09h00

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de **MEAUX, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à MEAUX (77100), 44 Avenue du Président Salvador Allende**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en **trois lots d'enchères** :

Sur la commune de **BUSSY SAINT GEORGES (77600), Seine-et-Marne**, dans un ensemble immobilier à usage de résidence hôtelière, **sis 39, Boulevard de Lagny** cadastré à ladite commune :

- **Section AH numéro 85 pour une contenance de 29a 42ca**

Lieudit « 39 Boulevard de Lagny » pour une superficie totale de **29a 42ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

EN TROIS LOTS D'ENCHERES, les lots suivants :

1. PREMIER LOT D'ENCHERES :

LE LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) :

Au premier étage, une **CHAMBRE** d'une superficie totale Loi Carrez de 22,34 m² comprenant : une kitchenette et une salle de bains portant le numéro cent cinquante-quatre (154) du plan.

Et les 56/10.000èmes des parties communes et charges générales.

2. DEUXIEME LOT D'ENCHERES :

LE LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) :

Au premier étage, une **CHAMBRE** d'une superficie totale Loi Carrez de 22,41 m² comprenant : une kitchenette et une salle de bains portant le numéro cent cinquante-six (156) du plan.

Et les 56/10.000èmes des parties communes générales.

3. TROISIEME LOT D'ENCHERES :

LE LOT NUMERO CINQUANTE SIX 56) :

Au premier étage, une **CHAMBRE** d'une superficie totale Loi Carrez de 22,55 m² comprenant : une kitchenette et une salle de bains portant le numéro cent soixante-deux (162) du plan.

Et les 56/10.000èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Clause d'Ablotissement : Les trois lots d'enchères seront d'abord exposés aux enchères individuellement. Ils seront ensuite regroupés en un lot unique et exposés une nouvelle fois aux enchères sur la mise à prix formée par le total des prix d'adjudication ou des mises à prix initiales en cas de carence d'enchère. S'il y a adjudication de ce lot unique après réunion, les premières adjudications prononcées à titre provisoire perdront tout effet. Si au contraire il y a carence d'enchères lors de la remise en vente en un seul lot unique sur réunion des trois lots, les premières adjudications deviendront définitives aux prix d'adjudication intervenus, sous réserve de la surenchère prévue par la loi.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu le 12 décembre 2007 par Maître Philippe BEAUDONNET, notaire associé à VICHY (Allier), dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de MEAUX, le 11 février 2008 sous les références volume 2008 P numéro 1790.

MISES A PRIX

- **1^{er} lot d'enchères (lot n° 52) : une chambre** d'une superficie Loi Carrez totale de 22.34 m² ;

**MISE A PRIX : 15 300 euros
(QUINZE MILLE TROIS CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

- **2^{ème} lot d'enchères (lot n° 53) : une chambre** d'une superficie Loi Carrez totale de 22.41 m² ;

**MISE A PRIX : 15 300 euros
(QUINZE MILLE TROIS CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

- **3^{ème} lot d'enchères (lot n° 56) : une chambre** d'une superficie Loi Carrez totale de 22.55 m² ;

**MISE A PRIX : 15 300 euros
(QUINZE MILLE TROIS CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

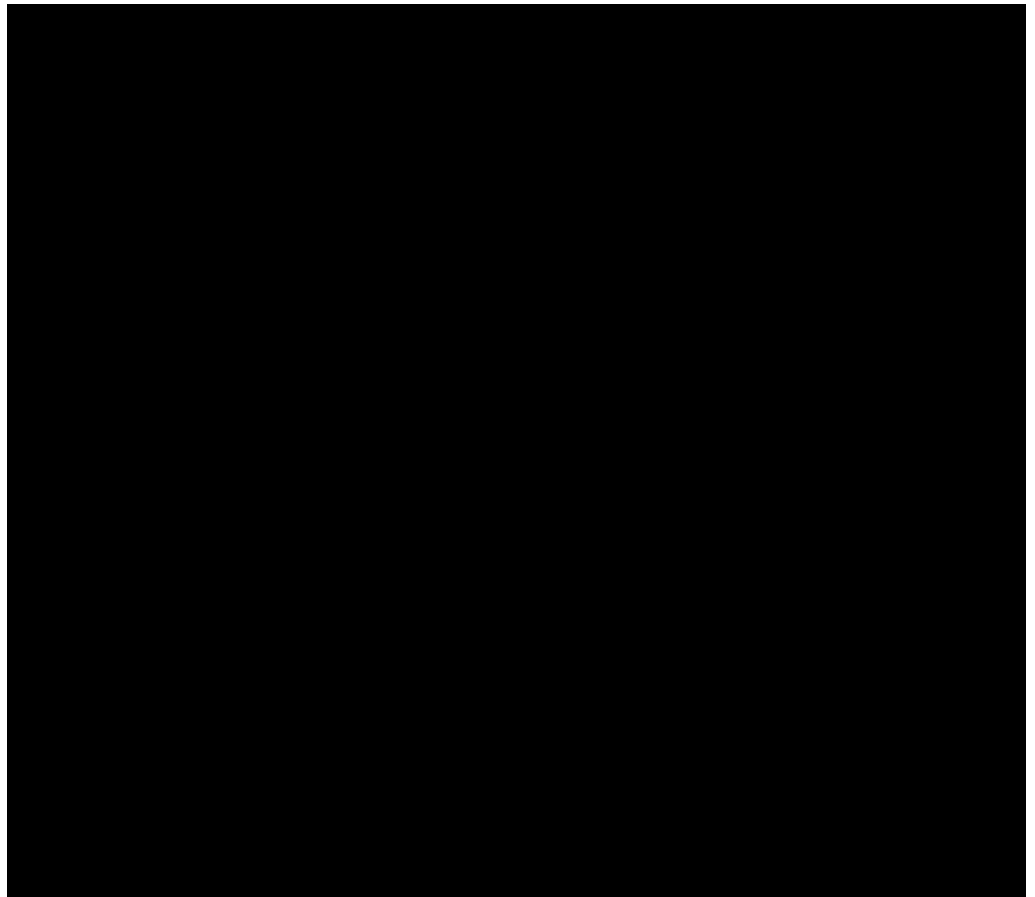
Saisis aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 26/28 rue de Madrid – 75008 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181 039 170.00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015, elle-même **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)** suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

Ayant pour Avocat postulant Maître Jean-Charles NEGREVERGNE, Avocat au Barreau de MEAUX, membre de la **SELAS NEGREVERGNE – FONTAINE – DESENLIS, Société d'avocats inter-Barreaux MEAUX/MELUN**, y demeurant 6 Rue Aristide Briand à MEAUX (77100) (Tél. : 01 64 34 93 45 – Email : saisieimmo@avocat-negrevergne.com),

Plaidant par Maitre Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 à EGUILLES ;
(Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : saisies.immobilieres@dpa-avocats.com)

CONTRE :



Suivant :

- Commandement de payer valant saisie signifié par la SCP LABELLE – BRUNEL - FAISANT, Commissaires de Justice Associés à LARGENTIERE (07) à [REDACTED] le 14 juin 2023 et publié, pour valoir saisie, au Bureau du Service de la Publicité Foncière de MEAUX le 27 juillet 2023 sous les références Volume 2023 S n° 125 ;
- Commandement de payer valant saisie signifié par la SCP LABELLE – BRUNEL - FAISANT, Commissaires de Justice Associés à LARGENTIERE (07) à [REDACTED] le 14 juin 2023 et publié, pour valoir saisie, au Bureau du Service de la Publicité Foncière de MEAUX le 27 juillet 2023 sous les références Volume 2023 S n° 126 ;

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, en date du 21 janvier 2008 publié au Bureau du Service de la Publicité Foncière de MEAUX le 27 février 2008 sous les références volume 2008 P numéro 2502,
- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :
**Décompte des sommes dues arrêté au 16/04/2009
puis actualisé au 07/08/2023**

M. MAGAT JEAN-LUC & Mme. GRANET CHRISTIANE
Prêt n° 300004000153972

Capital restant dû après 04/2009 - déchéance du terme	485 649,00 €
Echéances impayées	4 077,02 €
Intérêts échus au 16/04/2009	40,41 €
Indemnité 7% prévue à l'acte	33 995,43 €
Frais de rejet	60,00 €
Frais de transmission contentieux	80,00 €
Total dû au 16/04/2009	523 901,86 €
Intérêts échus du 17/04/2009 au 07/08/2023	250 592,46 €
au taux de 3,66% E12M au 16/04/2009 +1,9%	
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement	Mémoire
au taux de 3,66% E12M au 16/04/2009 +1,9%	
Règlements client	-20 803,10 €
Frais de procédure	Mémoire
TOTAL GENERAL dû au 07/08/2023 outre mémoire	753 691,22 €

Détail						
REGLEMENTS	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	485 649,00 €	3,66%	17/04/2009	19/08/2009	125	6 090,57 €
2 488,00 €	483 161,00 €	3,66%	20/08/2009	22/06/2012	1038	50 317,00 €
3 000,00 €	480 161,00 €	3,66%	23/06/2012	08/09/2020	3000	144 521,88 €
2 685,20 €	477 475,80 €	3,66%	09/09/2020	16/11/2020	69	3 305,41 €
12 629,90 €	464 845,90 €	3,66%	17/11/2020	07/08/2023	994	46 357,59 €

Soit la somme de 753 691,22 euros outre intérêts postérieurs au taux de 3,66 % l'an à compter du 07 août 2023 et jusqu'à complet paiement.

Ces commandements contiennent les copies et énonciations suivantes :

- l'énonciation du titre de créance sus indiqué,
- l'avertissement que faute de payer ces commandements seront publiés au Bureau du Service de la Publicité Foncière de MEAUX,
- l'indication de l'immeuble sur lequel porte les saisies,
- le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- l'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de MEAUX,
- la constitution de Maître Jean-Charles NEGREVERGNE, avocat constitué pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,
- et les indications d'Etat Civil des parties.

Etant mentionné que :

- **l'assignation a été délivrée aux débiteurs** par exploit de la SCP LABELLE - BRUNEL - FAISANT, Commissaires de Justice à LARGENTIERE (07), en date du lundi 18 septembre 2023 afin de comparaître à **l'audience d'orientation du jeudi 16 novembre 2023 à 09h00** tenue devant le Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de MEAUX.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de MEAUX, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à MEAUX (77100), 44 Avenue du Président Salvador Allende, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la SAS ID FACTO, Commissaires de Justice à MELUN (77), en date du 21 août 2023 intégralement reproduit ci-après :

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

S.A.S ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office de Melun (77000)
11 Bis Rue de la Rochette

☎ 01 64 14 45 60 - ☎ 01 64 09 04 86
✉ contact77@idfacto.fr

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE VINGT-ET-UN AOÛT.

Dossier N° CL 1694165

À LA REQUÊTE DE :

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT, Société Anonyme au capital social de 124.821.703,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, ayant son siège social sis à PARIS (8^{ème} Arrondissement), 26-28 Rue de Madrid, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHÔNE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), Société Anonyme au capital social de 181.039.170,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON (Rhône), sous le numéro 391 563 939, ayant son siège social sis à LYON (Rhône), 93-95 Rue Vendôme, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015, elle-même venant aux droits de CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIÈRE RHÔNE AIN (CIFRA) suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007.

Pour qui domicile est élu à MEAUX (Seine-et-Marne), 6 Rue Aristide Briand, au cabinet de **Maître Jean-Charles NEGREVERGNE**, Avocat au Barreau de Meaux (Seine-et-Marne), membre de la SELAS NEGREVERGNE – FONTAINE – DESENLIS, Société d'Avocats Inter-Barreaux MEAUX/MELUN, exerçant à MEAUX (Seine-et-Marne), 6 Rue Aristide Briand, lequel se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur la présente procédure et ses suites, lequel accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : saisieimmo@avocat-negreverne.com.

AGISSANT EN VERTU DE :

Un acte authentique de vente contenant prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX-EN- PROVENCE (Bouches-du-Rhône), en date du 21 janvier 2008 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 14 juin 2023, demeuré infructueux ;

L'article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Sur la commune de **BUSSY-SAINT-GEORGES (Seine-et-Marne)**, dans un ensemble immobilier à usage de résidence hôtelière, sis **39 Boulevard de Lagny**, cadastré à ladite commune :

Section AH numéro 85, pour une contenance de 29a 42ca.

Lieudit « 39 Boulevard de Lagny », pour une superficie totale de 29a 42ca, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

En un seul lot, les lots suivants :

LE LOT NUMERO CINQUANTE-DEUX (52) :

Au premier étage, une **CHAMBRE** avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent cinquante-quatre (154) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m² environ.

Et les 56/10.000^{èmes} des parties communes et charges générales.

LE LOT NUMERO CINQUANTE-TROIS (53) :

Au premier étage, une **CHAMBRE** avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent cinquante-six (156) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m² environ.

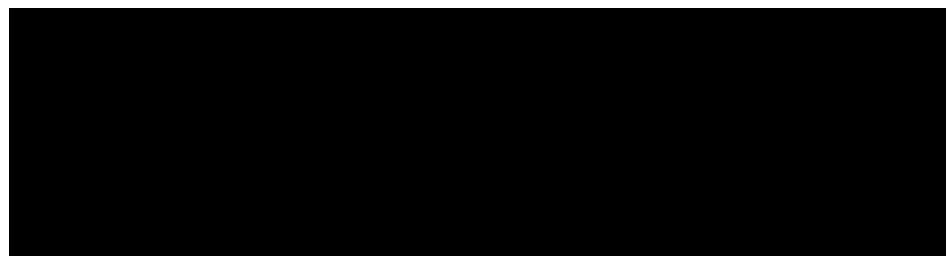
Et les 56/10.000^{èmes} des parties communes et charges générales.

LE LOT NUMERO CINQUANTE-SIX (56) :

Au premier étage, une **CHAMBRE** avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-deux (162) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m² environ.

Et les 56/10.000^{èmes} des parties communes et charges générales.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

APPARTENANT À :

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

**Cassandre LECLERC-CRUAU, Commissaire de Justice Salariée
au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de
Commissaires de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue
de la Rochette, soussignée,**

ME SUIS TRANSPORTÉE À :

**BUSSY-SAINT-GEORGES (Seine-et-Marne), 39 Boulevard de Lagny,
à 091100,**

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

- Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur :

Suivant feuille d'émargement annexée.

M

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	6
2	CONDITION D'OCCUPATION :	7
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	8
3.1	LOT NUMERO CINQUANTE-DEUX (52) / CHAMBRE NUMERO CENT CINQUANTE-QUATRE (154) :	9
3.1.1	CHAMBRE AVEC KITCHENETTE :	9
3.1.2	SALLE DE BAINS :	13
3.2	LOT NUMERO CINQUANTE-TROIS (53) / CHAMBRE NUMERO CENT CINQUANTE-SIX (156) :	16
3.2.1	CHAMBRE AVEC KITCHENETTE :	16
3.2.2	SALLE DE BAINS :	19
3.3	LOT NUMERO CINQUANTE-SIX (56) / CHAMBRE NUMERO CENT SOIXANTE-DEUX (162) :	21
3.3.1	CHAMBRE AVEC KITCHENETTE :	21
3.3.2	SALLE DE BAINS :	25
4	FIN DES OPÉRATIONS :	27
5	SURFACE :	27
6	ANNEXES :	28

12

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connectée sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (section AH numéro 85) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



13

2 CONDITION D'OCCUPATION :

Arrivée sur place, je me présente à l'accueil du bâtiment. Là étant, je rencontre [REDACTED], directrice de la résidence, représentant la SAS RESIDIS, société locataire en titre, ainsi déclarée.

Je me présente en déclarant mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma visite.

La personne rencontrée nous autorise alors à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer notre mission et me déclare :

- Que l'ensemble des chambres est actuellement loué par le SAMU SOCIAL ;
- Que l'eau chaude et le chauffage de l'immeuble sont fournis au moyen d'équipements électriques collectifs ;
- Que le Syndic de la copropriété est le cabinet C.G.S sis à PAU (Pyrénées-Atlantiques), 37 Avenue Fouchet.

La SELARIE HOR, Commissaires de Justice Associés à OUELLINS (Rhône), 12 Rue de la Camille, me transmet copies de trois contrats de location reçus de la société RESIDIS, selon lesquels :

- Elle loue le lot numéro 52 depuis le 01 janvier 2021, pour une durée de 10 ans, moyennant un loyer total annuel HT de 4.465,14€ ;
- Elle loue le lot numéro 53 depuis le 01 janvier 2021, pour une durée de 10 ans, moyennant un loyer total annuel HT de 4.465,14€ ;
- Elle loue le lot numéro 56 depuis le 01 janvier 2021, pour une durée de 10 ans, moyennant un loyer total annuel HT de 4.465,14€.

Lesquels sont annexes au présent Procès-Verbal de Description.

14

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

À cette adresse, un immeuble en copropriété élevé sur rez-de-chaussée et deux étages dont les façades sont composées de pierres jointoyées ou recouvertes d'un enduit.



15

3.1 LOT NUMERO CINQUANTE-DEUX (52) / CHAMBRE NUMERO CENT CINQUANTE-QUATRE (154) :

3.1.1 CHAMBRE AVEC KITCHENETTE :

Au sol, du carrelage.



Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture. A l'entrée de la pièce, le plafond est composé de dalles minérales posées sur armature métallique.



16



17

Dans cette pièce, une kitchenette ouverte composée d'un plan de travail en bois mélaminé stratifié, accueillant une plaque de cuisson électrique à deux brûleurs ainsi qu'un évier en inox à un bac avec robinet mitigeur et égouttoir en partie gauche.

En allège de l'évier, un meuble de cuisine en bois mélaminé ouvrant à une porte, avec poignée tirage. Le long du plan de travail, une planche en bois est fixée en applique. Au-dessus de la planche en bois, une hotte aspirante de marque HOTPOINT ARISTON.



18



À droite du plan de travail, une colonne en bois mélaminé ouvrant à deux portes, avec poignée tirage.



13

3.1.2 SALLE DE BAINS :

Au sol, du carrelage.



Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.



20

Le plafond est recouvert de peinture. Encastré au plafond, deux spots lumineux.



Un cabinet d'aisances suspendu avec double abattant.

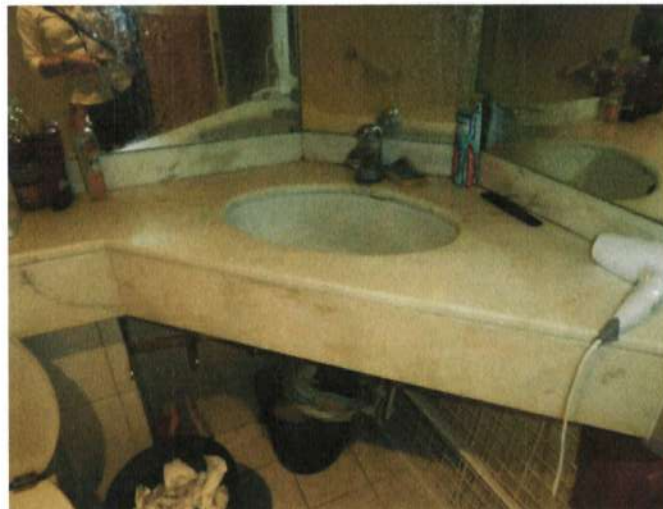


21

Une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche, douchette, barre de fixation et barre de maintien. Le tablier de la baignoire est recouvert de carreaux de faïence jointoyés.



Un plan vasque minéral accueillant un lavabo avec robinet mitigeur. Ceinturant le plan vasque, les murs sont recouverts de miroir.



22

**3.2 LOT NUMERO CINQUANTE-TROIS (53) / CHAMBRE
NUMERO CENT CINQUANTE-SIX (156) :**

3.2.1 CHAMBRE AVEC KITCHENETTE :

Au sol, du carrelage.



Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture. A l'entrée de la pièce, le plafond est composé de dalles minérales posées sur armature métallique.



23



Dans cette pièce, une kitchenette ouverte composée d'un plan de travail en bois mélaminé stratifié, accueillant une plaque de cuisson électrique à deux brûleurs ainsi qu'un évier en inox à un bac avec robinet mitigeur et égouttoir en partie droite.

En allège de l'évier, un meuble de cuisine en bois mélaminé ouvrant à une porte, avec poignée tirage. Le long du plan de travail, une planche en bois est fixée en applique. Au-dessus de la planche en bois, une hotte aspirante de marque HOTPOINT ARISTON.

À gauche du plan de travail, une colonne en bois mélaminé ouvrant à deux portes, avec poignée tirage.



24



25

3.2.2 SALLE DE BAINS :

Au sol, du carrelage.



Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture. Encastrés, deux spots lumineux.



26

Un cabinet d'aisances suspendu avec double abattant.



Une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche et douchette. Le tablier de la baignoire est recouvert de carreaux de faïence jointoyés.



27

Un plan vasque minéral accueillant un lavabo avec robinet mélangeur. Ceinturant le plan vasque, les murs sont recouverts de miroir.



3.3 LOT NUMERO CINQUANTE-SIX (56) / CHAMBRE NUMERO CENT SOIXANTE-DEUX (162) :

3.3.1 CHAMBRE AVEC KITCHENETTE :

Au sol, du carrelage.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture. A l'entrée de la pièce, le plafond est composé de dalles minérales posées sur armature métallique.

Le mur de droite accueille une porte en bois à un battant, recouverte de peinture, communiquant avec la chambre voisine.

28



29

Dans cette pièce, une kitchenette ouverte composée d'un plan de travail en bois mélaminé stratifié, accueillant une plaque de cuisson électrique à deux brûleurs de marque BELDEKO ainsi qu'un évier en inox à un bac avec robinet mitigeur et égouttoir en partie gauche.

En allège de l'évier, un meuble de cuisine en bois mélaminé ouvrant à une porte, avec poignée tirage. Le long du plan de travail, une planche en bois est fixée en applique. Au-dessus de la planche en bois, une hotte aspirante de marque HOTPOINT ARISTON.

À droite du plan de travail, une colonne en bois mélaminé ouvrant à deux portes, avec poignée tirage.



30



31

3.3.2 SALLE DE BAINS :

Au sol, du carrelage.



Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture. Encastrés, deux spots lumineux.

Un cabinet d'aisances suspendu avec double abattant.



32

Une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche, douchette, barre de fixation et barre de maintien. Le tablier de la baignoire est recouvert de carreaux de faïence jointoyés.



Un plan vasque minéral accueillant un lavabo avec robinet mitigeur. Ceinturant le plan vasque, les murs sont recouverts de miroir.



33

4 FIN DES OPÉRATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés à 09H30.

5 SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet trois attestations de superficie sur lesquelles, je relève les surfaces suivantes :

- **LOT N° 52 :**

SUPERFICIE (M ²) « LOI CARREZ » :	<u>22,34 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA « LOI CARREZ » (M ²) (« 1,80 M) :	<u>0,00 M2</u>
SUPERFICIES HORS « LOI CARREZ » (M ²) :	<u>0,00 M2</u>

- **LOT N° 53 :**

SUPERFICIE (M ²) « LOI CARREZ » :	<u>22,41 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA « LOI CARREZ » (M ²) (« 1,80 M) :	<u>0,00 M2</u>
SUPERFICIES HORS « LOI CARREZ » (M ²) :	<u>0,00 M2</u>

- **LOT N° 56 :**

SUPERFICIE (M ²) « LOI CARREZ » :	<u>22,55 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA « LOI CARREZ » (M ²) (« 1,80 M) :	<u>0,00 M2</u>
SUPERFICIES HORS « LOI CARREZ » (M ²) :	<u>0,00 M2</u>

34

6 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4 ;
- Trois attestations de superficie, chacune éditée au recto de deux pages de format A4 transmises par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS ;
- Copies de trois contrats de location.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, trente-cinq (35) clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.


Cassandra LECLERC-CRUAU
Commissaire de Justice



FEUILLE DE PRESENCE

Dossier N° 1694165

35

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALDUN	Sirun	Diagnostiqueur	

DF ID FACTO
MELUN



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

36

N° dossier : 2023-08-112

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Désignation des locaux

Appartement T1 comprenant :
Entrée, Salle de Bains, Séjour

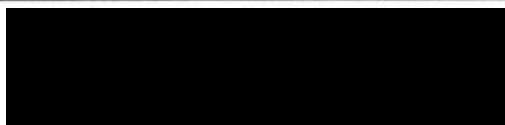
Lot N° : 52

Superficie de la partie privative : 22.34 m²
VINGT DEUX METRES CARRES ET TRENTE QUATRE CENTIEMES

Documents fournis : Sans objet

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée	2.81		
Salle de Bains	3.78		
Séjour	15.75		
Totaux	22.34 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire



Exécution de la mission

37

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191 294 945 (30/09/2023)
Date d'intervention : 21/08/2023

Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965. publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART. 4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997 : La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de 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 mètre.

ART. 4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997 : 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 4.1.

ART. 4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997 : Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Date du rapport : 21/08/2023
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur





38

Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2023-08-111

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Désignation des locaux

Appartement T1 comprenant :
Entrée, Salle de Bains, Séjour

Lot N° : 53

Superficie de la partie privative : 22.41 m²
VINGT DEUX METRES CARRES ET QUARANTE ET UN CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée	2.86		
Salle de Bains	3.64		
Séjour	15.91		
Totaux	22.41 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire



Exécution de la mission

39

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)
Date d'intervention : 21/08/2023

Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART. 4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997. 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 mètre.

ART. 4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: 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 4.1.

ART. 4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Date du rapport : 21/08/2023
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur





40

Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2023-08-113

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Désignation des locaux

Appartement T1 comprenant :
Entrée, Salle de Bains, Séjour

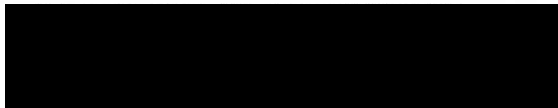
Lot N° : 56

Superficie de la partie privative : 22.55 m²
VINGT DEUX METRES CARRES ET CINQUANTE CINQ CENTIEMES

Documents fournis : Sans objet

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée	2.85		
Salle de Bains	3.74		
Séjour	15.96		
Totaux	22.55 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire



Exécution de la mission

41

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)
Date d'intervention : 21/08/2023

Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART 4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: 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 mètre.

ART. 4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: 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 4.1.

ART 4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Date du rapport : 21/08/2023
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Aumont
77000 MELUN

Signature inspecteur



42

BAIL COMMERCIAL LOCAUX MEUBLES
RÉSIDENCE BUSSY SAINT GEORGES
L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LE SOUSSIGNE :



D'une part,

ET :

La **SARL RESIDIS**, dont le siège social est situé 58 avenue de Wagram -75017 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 509 019 048 représentée par Monsieur PEREZ, son Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « PRENEUR »

D'autre part,

Il est préalablement exposé :

Il est rappelé que les parties étaient précédemment liées par un bail dérogatoire d'une durée de 36 mois portant sur un ou plusieurs lots privatifs au sein d'une résidence-services gérée au sein d'un immeuble en copropriété dénommée RESIDENCE HOTELIERE, sis à BUSSY SAINT GEORGES (77600), 39 Boulevard de Lagny.

L'immeuble de la Résidence est régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier ont été remis au PRENEUR qui confirme en avoir pris connaissance et déclare qu'il s'y conformera strictement.

L'Etablissement compte 120 lots de copropriété en unités d'hébergements.

Par ailleurs, les Parties déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

JLR 

43

- qu'elles se conformeront strictement à l'ensemble des textes applicables au présent contrat et notamment aux dispositions impératives de la loi dite « Pinel » (loi n°2014-626 du 18 juin 2014). Sont demeurés ci-après annexés un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, frais, impôts, taxes et redevances liés au bail, établi conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce ainsi qu'une liste de répartition des réparations et remplacements des équipements inclus dans les appartements.

Les parties se sont rapprochées afin de résilier le bail dérogatoire précédemment signé et conclure un bail commercial.

Le bail annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre le BAILLEUR et le PRENEUR et qui aurait pour objet la prise à bail des locaux objets des présentes.

Les parties déclarent que le présent bail est un contrat de gré à gré tel que défini par l'article 1110 du Code civil. Elles reconnaissent que le présent contrat a été librement négocié entre elles, et qu'il n'est donc pas un contrat d'adhésion. Les parties reconnaissent également qu'elles ont eu un égal pouvoir de négociation.

Ceci étant exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Le BAILLEUR donne à titre de bail commercial, dans les conditions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, au PRENEUR susnommé, les locaux :

N° lot copropriété	N° logement	Type	Surface	Tantièmes de Copropriété
52	154			56

Outre l'accès la jouissance de la quote-part des parties communes attachées à ces lots.

Ces lots dépendant de l'immeuble dénommé RESIDENCE HOTELIERE sis à BUSSY SAINT GEORGES (77600), 39 Boulevard de Lagny ainsi que lesdits locaux existent et s'entendent, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir pour les avoir précédemment exploités dans le cadre du bail dérogatoire susvisé.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR exploitera la Résidence dans le respect du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division dont il déclare avoir reçu un exemplaire.

Le PRENEUR exercera l'activité d'exploitation de résidence gérée, ou de tourisme, ou encore à caractère para-hôtelier, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans l'immeuble ci-avant désigné, au profit de tout type de personnes et notamment d'une clientèle d'affaire, sociale ou encore de tourisme non sédentaire, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture d'au moins trois des quatre services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- ✓ l'accueil,
- ✓ le nettoyage régulier des locaux,
- ✓ le service du petit déjeuner,
- ✓ la fourniture du linge de maison.

Cette activité d'hébergement, exercée dans des conditions voisines de l'hôtellerie, est soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions des articles 261 D 4° a), 261 D 4° b) ou 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

A 567

64
Le PRENEUR déclare faire seul son affaire de la fourniture des services proposés dans les lieux loués sans que le BAILLEUR n'y soit associé directement ou indirectement.

Le PRENEUR répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relative à son activité.

Le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, de l'obtention d'autorisations administratives ou licences relatives à l'activité du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail et à supporter l'ensemble des frais liés directement à l'exercice de son activité (publicité et réservations).

La présente location est consentie meublée.

Un inventaire du mobilier, meubles meublants et ustensiles ainsi qu'un état des lieux d'entrée ont été dressés contradictoirement, une copie demeurera annexée aux présentes conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce.

Le coût de l'état des lieux sera à la charge du PRENEUR, y compris, le cas échéant, les frais d'huissiers.

Les meubles meublants sont loués par accessoire à la location des locaux susvisés. Cette location comprend l'usage des locaux, l'usage de l'ensemble du mobilier qui les équipe ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux pendant toute la durée du présent bail.

Le PRENEUR accepte l'état des locaux où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 10 ans, à compter du 1^{er} janvier 2021, pour se terminer le 31 décembre 2030.

La durée du bail étant supérieure à 9 années, le PRENEUR renonce expressément à la faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-4 du Code de commerce.

En tant que besoin, il est rappelé que les parties entendent soumettre le présent bail au statut des baux commerciaux, et notamment aux dispositions des articles L.145-1 et suivants, R-145-1 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 4 : MANDAT EXPRES DE FACTURATION

Le BAILLEUR donne mandat exprès au PRENEUR d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le BAILLEUR conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies gratuitement par le PRENEUR au nom et pour le compte du BAILLEUR et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier. Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur, un double de chaque facture sera adressé au BAILLEUR, l'original étant conservé par le PRENEUR.

Le BAILLEUR souscrit l'engagement :

- ✓ De verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte.
- ✓ De réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue.

- 45
- ✓ De signaler au PRENEUR toute modification portant sur son nom, son adresse, son numéro TVA ou tout autre renseignement utile à la facturation.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

ARTICLE 5 : LE LOYER

A. Montant du loyer :

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le BAILLEUR conformément à l'article 293 F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le présent bail est consenti moyennant un loyer total annuel HT comme suit :

N° lot copropriété	N° logement	Type	Surface	Tantièmes de Copropriété	Montant Loyer annuel HT
52	154			56	4.465,14 €

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu et au plus tard le 10 du mois suivant le dernier jour du trimestre échu.

Le loyer sera réglé spontanément par le PRENEUR par virement bancaire sans qu'il soit nécessaire que le BAILLEUR procède à un appel de fond ou à une mise en demeure.

Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la T.V.A. compte tenu de la fourniture par l'Exploitant d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

En cas de non-paiement à leur échéance du loyer, des charges, des taxes et/ou des impôts et, plus généralement, de toutes sommes dues en vertu des présentes, le PRENEUR sera redevable, après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours calendaires, d'un intérêt de retard conformément à l'article L.441-6 du Code de commerce, dans sa version applicable à la signature du bail et auquel il est expressément renvoyé, cet intérêt courant à compter du terme de la période de quinze (15) jours susvisée jusqu'à leur paiement complet, tout mois commencé étant dû.

B. Indexation du loyer

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'alinéa premier de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, tel qu'il résulte du décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008.

A compter du 1er janvier 2022 et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1er janvier, le loyer variera automatiquement sans qu'aucune des parties n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice retenu et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- L'indice de base sera l'indice du 3ème trimestre 2020, qui s'établit à 115,42.
- L'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année 2021.
- Après la première indexation en janvier 2022, l'indice de comparaison précédemment

46

utilisé devient l'indice de base, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de la nouvelle période de révision concernée.

Le nouveau loyer au 1er janvier de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur \times indice du 3ème trimestre de l'année n-1 / indice du 3ème trimestre de l'année n-2

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

Si au 1er janvier, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

ARTICLE 6 : CHARGES DU PRENEUR

Le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir les obligations et charges suivantes :

1. Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance suivant l'état des lieux qui sera effectué au contradictoire des parties et à les restituer en bon état d'entretien et de réparation conformément aux obligations du présent bail.
2. Utiliser les lieux objets du bail conformément à leur destination définie à l'article 3 du bail initial et en respectant leur homogénéité et indivisibilité avec les autres lots, les parties communes et les éléments d'équipements collectifs.
3. Dispenser, à ses frais, les prestations, définies à l'article 261 D 4° du Code Général des impôts et stipulées à l'article 3 du bail initial.
4. Faire assurer et maintenir assurés par une compagnie d'assurances notoirement solvable, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles, les pertes d'exploitation (y compris la charge de loyer du gestionnaire qui restera du pendant la période sinistrée), et tout autre risque, par une compagnie notoirement solvable, le contenu du logement (meublier garnissant les lieux loués, ...), ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier à première réquisition du BAILLEUR.

Pour tout dommage réputé à charge du BAILLEUR, il est expressément convenu que le PRENEUR adressera au BAILLEUR une demande d'autorisation de réaliser les travaux, accompagnée d'au moins un devis et du détail desdits travaux.

Cette demande d'autorisation sera adressée par courrier simple ou par voie électronique.

En cas de changement d'adresse, le BAILLEUR s'engage à la communiquer sans délai au

 567

PRENEUR. Le défaut de réponse du BAILLEUR sous 48H, à compter de la réception de la lettre simple ou de l'envoi électronique vaudra accord exprès de sa part.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

5. Maintenir à ses frais les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Le PRENEUR supportera ainsi pendant le cours du bail l'ensemble des catégories de charges listées en annexe du présent bail, hormis la catégorie des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui dispose :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

Afin de répondre aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont dressé un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, que le PRENEUR devra supporter tant dans les parties communes, que privatives.

Cette liste demeure **en annexe 2** du présent bail avec lequel elle forme un tout indivisible.

a. Concernant les parties communes (Cf. annexe 2) :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement ou à la mise en conformité des lieux avec des normes législatives ou réglementaires, ordonnés ou non par l'administration à l'exception de ceux résultant des travaux limitativement prévus à l'article 606 du Code civil, à savoir les gros travaux et les grosses réparations touchant à la structure de l'immeuble, limitativement énumérés et d'interprétation stricte (Cf. annexe).

En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme dans les parties communes, y compris sur des équipements communs ou du mobilier commun, la charge du remplacement ou de la réparation incombera au PRENEUR qui mobilisera au besoin son assureur.

Eu égard à la spécificité de l'exploitation de l'immeuble confié à un locataire commun à l'ensemble des copropriétaires, il est précisé que le PRENEUR paiera au nom et pour le compte du BAILLEUR les appels de fond des charges de copropriété les charges récupérables, les charges non récupérables resteront à la charge des copropriétaires.

Si le PRENEUR souhaite que soient effectués des travaux d'embellissement dans l'ensemble immobilier, il devra les soumettre au vote préalable du syndicat des copropriétaires.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR supportera la totalité du coût des travaux d'embellissement réalisés dans les parties communes, uniquement pour le montant excédant le coût du remplacement à l'identique, ou de la remise en état initial, conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, et ce y compris dans ce cas, le coût des travaux d'embellissement liés à l'article 606 du Code civil, si cet embellissement résulte de sa seule volonté.

Aucune grosse réparation ou gros travaux au sens de l'article 606 du code civil, ne pourra se faire dans les parties communes, sans l'accord écrit du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic, ou le BAILLEUR, adressera au PRENEUR à chaque appel de fonds y compris provisionnel, un décompte global des sommes dont il devra s'acquitter entre ses mains.

Cet état contiendra le détail des sommes dues à chaque copropriétaire.

Ch Jun

Ces appels de fonds seront réglés dans les 30 jours de la réception desdits appels.

u8

A la fin de chaque exercice, le BAILLEUR ou le syndic adressera au PRENEUR le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété approuvant les comptes, le budget prévisionnel pour l'année à venir ainsi que la reddition des comptes. Cette reddition des comptes fera apparaître les sommes au débit ou au crédit du compte du copropriétaire. Le PRENEUR s'engage à régulariser au syndic toute somme portée au débit du compte du copropriétaire, au titre des présentes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Un mandat pourra être donné par le BAILLEUR au syndic pour que celui-ci appelle directement auprès du PRENEUR les charges lui incombant au titre du bail. Le BAILLEUR ou le syndic, s'engage à justifier de ce mandat au PRENEUR sur simple demande de ce dernier, faute de quoi le syndic sera considéré comme dépourvu de qualité à agir en lieu et place du copropriétaire.

Le PRENEUR accepte d'ores et déjà ce principe et sera appelé, si nécessaire, à signer une convention tripartite avec le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic au terme de laquelle il s'engagera à régler directement les sommes qui lui incombent au titre du présent bail entre les mains du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice.

Si le syndicat des copropriétaires refuse de signer la convention susvisée, le PRENEUR s'acquittera à première demande, des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du BAILLEUR, qui pourra agir directement contre le PRENEUR pour recouvrer les charges.

Le BAILLEUR devra justifier auprès du PRENEUR de l'appel de fonds du syndicat des copropriétaires faisant état de la part récupérable des charges établie selon la répartition visée en annexe.

Le BAILLEUR conserve l'ensemble de ses recours à l'égard du PRENEUR pour recouvrer le montant des charges récupérables qui seraient impayées.

b. Concernant les parties privatives (Cf annexe 2) :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement, ou à la mise en conformité des lieux avec des normes législatives ou réglementaires, ordonnés ou non par l'administration à l'exception (i) de ceux résultants des travaux limitativement prévus à l'article 606 du Code civil, à savoir les gros travaux et les grosses réparations touchant à la structure de l'immeuble, limitativement énumérés et d'interprétation stricte et (ii) de ceux mentionnés à l'article R.145-35 du code de commerce que la loi ne permet pas de refacturer au PRENEUR (Cf. annexe pour la répartition des charges).

Le PRENEUR devra en tout état de cause avertir par écrit le BAILLEUR de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité.

Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou de toute intervention dans les parties privatives est susceptible d'affecter directement ou indirectement les parties communes de l'immeuble.

En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme dans les parties privatives, y compris sur le mobilier ou tout équipement privatif, la charge du remplacement ou de la réparation incombera au PRENEUR qui mobilisera au besoin son assureur.

Les parties conviennent en outre que si le BAILLEUR, ne procédait pas à une réparation à laquelle il serait tenu aux termes du présent article et que le PRENEUR estime que l'exploitation de la Résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le PRENEUR adressera au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception et par courrier électronique un devis afférent aux travaux considérés.

CM Jm

A défaut de réponse dans les 15 jours à compter de la réception de la lettre, le PRENEUR pourra faire valoir ses droits, en ce compris d'éventuelles pertes d'exploitation. 69

6. Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé.

Pour des raisons fiscales impératives, le bien est loué avec des meubles qui en sont l'accessoire.

Le BAILLEUR étant fiscalement tenu de louer un appartement meublé, le PRENEUR s'engage à maintenir de son côté, pendant toute la durée du bail une sous location meublée, soumise à la TVA, avec un minimum de services comme décrit ci-dessus.

La liste des meubles et divers équipements qu'il contient, a été établie contradictoirement entre le BAILLEUR, et le PRENEUR.

Cette liste est annexée à l'état des lieux d'entrée.

Le mobilier reste au jour de la signature du bail l'entière propriété du BAILLEUR à charge pour le PRENEUR d'y apporter le bon soin ordinaire en la matière, et de laisser en fin de bail le local et son mobilier dans un état locatif d'usure normale.

Si le PRENEUR souhaite, ou doit, modifier ou remplacer à l'identique, le mobilier qui serait dégradé, cassé, il devra en supporter les frais.

En aucun cas, le BAILLEUR n'aura à supporter la moindre charge liée au mobilier, sauf accord des Parties.

Si le PRENEUR souhaite, ou doit, modifier, ou remplacer à l'identique, le mobilier qui serait dégradé, cassé, obsolète, ou non conforme, y compris en cas de vétusté, il devra en supporter les frais.

Ce mobilier doit toutefois demeurer la propriété du BAILLEUR, y compris en fin de bail.

Les meubles seront donc remplacés ou modifiés au nom et pour le compte du BAILLEUR après avoir recueilli son accord par écrit. Ils demeureront quel que soit le coût de leur remplacement ou de leur modification la propriété exclusive du BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra disposer d'une facture d'achat du mobilier établie à son nom.

7. Ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité et après avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

Il est rappelé en tant que de besoin au PRENEUR, que les locaux loués dépendant d'un Immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires : autorisation que le BAILLEUR, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir de l'assemblée générale dans les meilleurs délais.

8. Se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété. Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance et en détenir une copie.

9. Affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle conforme à la destination de la Résidence.

10. Tenir une comptabilité indépendante et propre à l'exploitation de la résidence et communiquer au plus tard dans les 8 mois de la clôture de l'exercice, aux bailleurs les comptes détaillés d'exploitation de la Résidence à première demande (actif, passif, comptes de résultat, bilan certifié).

Le PRENEUR sera également tenu de communiquer à l'ensemble des copropriétaires au plus tard le 31 mai de chaque année un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissages obtenus, les éventuels événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la Résidence.

Le PRENEUR précisera en outre, les modalités d'application des frais de sièges éventuellement appliqués pour chaque année considérée dans les comptes de la Résidence.

L'EBITDA sera communiqué avant et après application des frais de sièges afin de garantir la transparence des résultats de la Résidence.

Le PRENEUR fournira également le détail statistique de la nature de la clientèle et des modes de réservation, étant entendu que la clientèle devra être conforme à la destination de la Résidence telle que spécifiée dans l'objet du présent bail.

A défaut de communication dans le délai susvisé, une astreinte de 100 € par jour de retard sera appliquée et pourra être réclamée par le BAILLEUR au PRENEUR après une mise en demeure de communiquer ces éléments, demeurée infructueuse passé un délai de 8 jours.

11. Supporter le paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur simple présentation de l'avis de taxe foncière annuel du BAILLEUR avec paiement sous 15 jours à compter de la réception.

Le BAILLEUR pourra communiquer l'avis de taxe foncière au PRENEUR par courrier ou courriel à sa convenance pour remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

12. Déposer chaque année ses comptes sociaux au greffe du Tribunal de commerce, sauf circonstances exceptionnelles qui devront être dûment justifiées au BAILLEUR.

13. Informer par écrit le BAILLEUR de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au BAILLEUR.

14. Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR, lui-même, si nécessaire dûment autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires.

15. Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Le BAILLEUR pourra demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR, sauf pour les travaux qui auront fait l'objet d'une autorisation expresse du BAILLEUR.

16. Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble, pour cause d'urgence ou de mise en conformité qui ne pourraient être réalisés par le BAILLEUR, et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Si les travaux pris en charge par une assurance entraînaient, quelle qu'en soit la cause, un arrêt de l'activité du PRENEUR ou une gêne excessive qui aurait entraîné une baisse notable de son chiffre d'affaire, le loyer sera maintenu et fera l'objet d'une prise en charge par l'assureur du PRENEUR au titre de la garantie perte d'exploitation jusqu'à la fin des travaux.

SA
Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

17. Afin de vérifier l'état général de la Résidence, ainsi que du bien et du mobilier loués, le BAILLEUR disposera d'un droit d'accès, une fois par an, à l'ensemble des parties communes de la Résidence, ainsi qu'à son lot privatif, hors période d'occupation.

Le BAILLEUR pourra sur simple demande par courrier ou courriel contacter le responsable de la Résidence qui lui fixera un rendez-vous.

La demande du BAILLEUR devra être formulée 15 jours au moins avant la date du rendez-vous qui sera fixé, afin de ne pas désorganiser l'exploitation du PRENEUR.

18. Le PRENEUR pourra apposer toute enseigne, affiche sur les locaux et dans l'ensemble immobilier, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations requises.

ARTICLE 7 : CHARGES DU BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR :

- 1) Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce.
- 2) Autorise le PRENEUR à installer, à ses frais, sous sa responsabilité et en respectant les lieux, sa marque et toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une résidence gérée ou d'une résidence de tourisme ou para hôtelière, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives si nécessaire.
- 3) Acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs, (en ce compris la taxe foncière), afférentes aux parties privatives et aux parties communes, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui sera, pour cette dernière intégralement supportée par le PRENEUR.
- 4) Conserve à sa charge l'ensemble des travaux prévus à l'article 606 du Code civil.
- 5) Transférera en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du bail et de ses avenants.
- 6) S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objets du présent bail.

En revanche, en cas de résiliation du bail, le BAILLEUR reprendra sa liberté et pourra louer directement ou indirectement, l'immeuble, objet du présent bail dans les limites du règlement de copropriété et des textes applicables aux résidences gérées et résidence de tourisme, sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer. y compris le cas, où le PRENEUR disposerait d'autres baux, sur d'autres lots de la même copropriété, consentis par d'autres copropriétaires.

- 7) S'engage au cas où son intervention en qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour le PRENEUR sans l'accord express de celui-ci.

SA

- 52
- 8) Supportera l'assurance multirisque Immeuble souscrite par le syndicat des copropriétaires ainsi que l'assurance propriétaire non occupant, sauf si elle est souscrite par le PRENEUR lui-même. Il s'engage par ailleurs à en justifier au PRENEUR sur simple demande de celui-ci.

ARTICLE 8 : EXPLOITATION PERSONNELLE PAR LE PRENEUR

Compte tenu de l'intuitu personae caractérisant les relations entre le BAILLEUR et le PRENEUR, ce dernier devra exploiter personnellement la Résidence. Il ne pourra pas en confier la gestion à un tiers sous quelque forme que ce soit (sous-traitance, mandat, ou autre) sans l'accord exprès et préalable du BAILLEUR donné par écrit.

ARTICLE 9 : CESSION DES LOCAUX ET SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au bail en tout ou partie à peine de nullité de la cession et en tout état de cause d'inopposabilité au BAILLEUR, et de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au BAILLEUR, sauf cession du bail dans le cadre des dispositions de l'article L.145-16 du Code de commerce, à savoir dans le cadre d'une cession du fonds de commerce de l'exploitant.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession, y compris successives, cédant et cessionnaires demeureront solidairement tenus au paiement des loyers et accessoires, ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail qui se poursuivra et ce pendant une durée ne pouvant excéder 3 ans conformément à l'article L145-16-2 du code de commerce.

ARTICLE 10 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et du règlement de tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le PRENEUR se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par le président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objets du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il serait redevable au BAILLEUR, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà au montant du dernier loyer annuel révisé, calculée prorata temporis, outre l'ensemble des charges y compris la taxe d'ordure ménagère, majorée de 10% et ce, jusqu'à la parfaite libération des locaux.

En tout état de cause, aucune indemnité ne sera due par le PRENEUR au BAILLEUR, dans l'hypothèse où la résiliation du bail aurait pour origine une faute du BAILLEUR ou du syndicat des copropriétaires ou du syndic dont la démonstration devra faire l'objet d'une décision de justice

Handwritten signature 547

définitive.

3

ARTICLE 11 : RESTITUTION DES LIEUX

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire aux frais de la partie demanderesse. La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à son départ, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en état d'entretien, de propreté et de réparations locatives d'usure normal, et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au BAILLEUR. Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un (1) mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux en présence d'un Huissier, si nécessaire, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

Le coût de l'état des lieux sera à la charge de la partie demanderesse.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de toute personne mandatée par le BAILLEUR, dont ce dernier supportera cependant les honoraires, ou du BAILLEUR lui-même.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai et sans motif légitime, ou s'il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des lieux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

En toute hypothèse, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux postérieur à la date d'expiration du bail, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

ARTICLE 12 : RENOUVELLEMENT DU BAIL

Sont rappelées les dispositions suivantes :

- Article L145-9 du Code de Commerce :

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

CP JLN

- Article L145-10 du Code de Commerce :
 « A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.
 La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. »

- Article L145-11 du Code de Commerce :
 « Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

- Article L.145-14 du Code de Commerce :
 « Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

- Article L.145-17 du Code de Commerce :
 « I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité. 1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le PRENEUR ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.
 2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.
 II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer, dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

SS

ARTICLE 13 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ART. L. 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT), DPE

Le PRENEUR reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

ARTICLE 14 : LOI ET APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

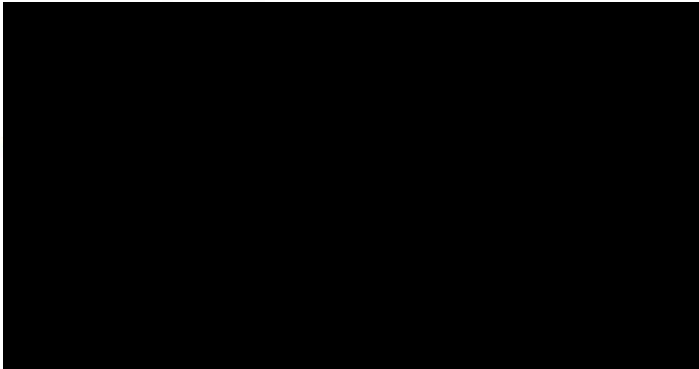
Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Paris, le 1er décembre 2020

En autant d'exemplaires que de parties,

« LE BAILLEUR »

« LE PRENEUR »



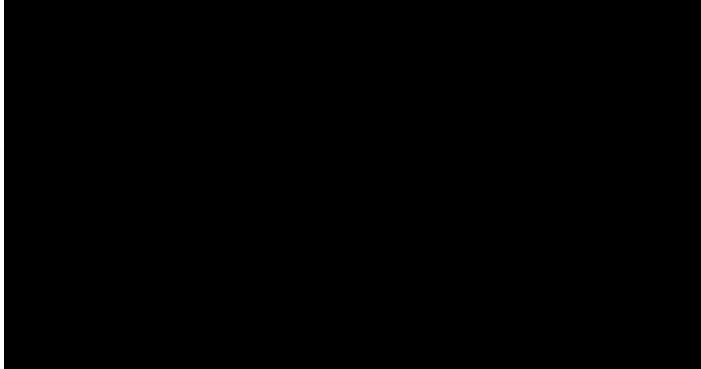
ANNEXES :

1. Acte de Cautionnement
2. Liste des catégories de charges et frais supportés par le PRENEUR
3. Etat sur des risques naturels et technologiques
4. Diagnostic de performance énergétique des locaux

56

BAIL COMMERCIAL LOCAUX MEUBLES
RÉSIDENCE BUSSY SAINT GEORGES
L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LE SOUSSIGNE :



D'une part,

ET :

La **SARL RESIDIS**, dont le siège social est situé 58 avenue de Wagram -75017 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 509 019 048 représentée par Monsieur PEREZ, son Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « PRENEUR »

D'autre part,

Il est préalablement exposé :

Il est rappelé que les parties étaient précédemment liées par un bail dérogatoire d'une durée de 36 mois portant sur un ou plusieurs lots privatifs au sein d'une résidence-services gérée au sein d'un immeuble en copropriété dénommée RESIDENCE HOTELIERE, sis à BUSSY SAINT GEORGES (77600), 39 Boulevard de Lagny.

L'immeuble de la Résidence est régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier ont été remis au PRENEUR qui confirme en avoir pris connaissance et déclare qu'il s'y conformera strictement.

L'Etablissement compte 120 lots de copropriété en unités d'hébergements.

Par ailleurs, les Parties déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement!

d' un

57

- qu'elles se conformeront strictement à l'ensemble des textes applicables au présent contrat et notamment aux dispositions impératives de la loi dite « Pinel » (loi n°2014-626 du 18 juin 2014). Sont demeurés ci-après annexés un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, frais, impôts, taxes et redevances liés au bail, établi conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce ainsi qu'une liste de répartition des réparations et remplacements des équipements inclus dans les appartements.

Les parties se sont rapprochées afin de résilier le bail dérogatoire précédemment signé et conclure un bail commercial.

Le bail annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre le BAILLEUR et le PRENEUR et qui aurait pour objet la prise à bail des locaux objets des présentes.

Les parties déclarent que le présent bail est un contrat de gré à gré tel que défini par l'article 1110 du Code civil. Elles reconnaissent que le présent contrat a été librement négocié entre elles, et qu'il n'est donc pas un contrat d'adhésion. Les parties reconnaissent également qu'elles ont eu un égal pouvoir de négociation.

Ceci étant exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Le BAILLEUR donne à titre de bail commercial, dans les conditions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, au PRENEUR susnommé, les locaux :

N° lot copropriété	N° logement	Type	Surface	Tantièmes de Copropriété
53	156			56

Outre l'accès, la jouissance de la quote-part des parties communes attachées à ces lots.

Ces lots dépendant de l'Immeuble dénommé RESIDENCE HOTELIERE sis à BUSSY SAINT GEORGES (77600), 39 Boulevard de Lagny ainsi que lesdits locaux existent et s'entendent, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir pour les avoir précédemment exploités dans le cadre du bail dérogatoire susvisé.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR exploitera la Résidence dans le respect du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division dont il déclare avoir reçu un exemplaire.

Le PRENEUR exercera l'activité d'exploitation de résidence gérée, ou de tourisme, ou encore à caractère para-hôtelier, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans l'immeuble ci-avant désigné, au profit de tout type de personnes et notamment d'une clientèle d'affaire, sociale ou encore de tourisme non sédentaire, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture d'au moins trois des quatre services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- ✓ l'accueil,
- ✓ le nettoyage régulier des locaux,
- ✓ le service du petit déjeuner,
- ✓ la fourniture du linge de maison.

Cette activité d'hébergement, exercée dans des conditions voisines de l'hôtellerie, est soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions des articles 261 D 4° a), 261 D 4° b) ou 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

57 Jun

Le PRENEUR déclare faire seul son affaire de la fourniture des services proposés dans les lieux loués sans que le BAILLEUR n'y soit associé directement ou indirectement.

Le PRENEUR répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relative à son activité.

Le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, de l'obtention d'autorisations administratives ou licences relatives à l'activité du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail et à supporter l'ensemble des frais liés directement à l'exercice de son activité (publicité et réservations).

La présente location est consentie meublée.

Un inventaire du mobilier, meubles meublants et ustensiles ainsi qu'un état des lieux d'entrée ont été dressés contradictoirement, une copie demeurera annexée aux présentes conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce.

Le coût de l'état des lieux sera à la charge du PRENEUR, y compris, le cas échéant, les frais d'huissiers.

Les meubles meublants sont loués par accessoire à la location des locaux susvisés. Cette location comprend l'usage des locaux, l'usage de l'ensemble du mobilier qui les équipe ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux pendant toute la durée du présent bail.

Le PRENEUR accepte l'état des locaux où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 10 ans, à compter du 1^{er} janvier 2021, pour se terminer le 31 décembre 2030.

La durée du bail étant supérieure à 9 années, le PRENEUR renonce expressément à la faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-4 du Code de commerce.

En tant que besoin, il est rappelé que les parties entendent soumettre le présent bail au statut des baux commerciaux, et notamment aux dispositions des articles L.145-1 et suivants, R-145-1 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 4 : MANDAT EXPRES DE FACTURATION

Le BAILLEUR donne mandat exprès au PRENEUR d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le BAILLEUR conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies gratuitement par le PRENEUR au nom et pour le compte du BAILLEUR et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier. Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur, un double de chaque facture sera adressé au BAILLEUR, l'original étant conservé par le PRENEUR.

Le BAILLEUR souscrit l'engagement :

- ✓ De verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte.
- ✓ De réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue.

 JLR

59

- ✓ De signaler au PRENEUR toute modification portant sur son nom, son adresse, son numéro TVA ou tout autre renseignement utile à la facturation.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

ARTICLE 5 : LE LOYER

A. Montant du loyer :

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le BAILLEUR conformément à l'article 293 F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le présent bail est consenti moyennant un loyer total annuel HT comme suit :

N° lot copropriété	N° logement	Type	Surface	Tantièmes de Copropriété	Montant Loyer annuel HT
53	156			56	4.465,14 €

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu et au plus tard le 10 du mois suivant le dernier jour du trimestre échu.

Le loyer sera réglé spontanément par le PRENEUR par virement bancaire sans qu'il soit nécessaire que le BAILLEUR procède à un appel de fond ou à une mise en demeure.

Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la T.V.A. compte tenu de la fourniture par l'Exploitant d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

En cas de non-paiement à leur échéance du loyer, des charges, des taxes et/ou des impôts et, plus généralement, de toutes sommes dues en vertu des présentes, le PRENEUR sera redevable, après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours calendaires, d'un intérêt de retard conformément à l'article L.441-6 du Code de commerce, dans sa version applicable à la signature du bail et auquel il est expressément renvoyé, cet intérêt courant à compter du terme de la période de quinze (15) jours susvisée jusqu'à leur paiement complet, tout mois commencé étant dû.

B. Indexation du loyer

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'alinéa premier de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, tel qu'il résulte du décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008.

A compter du 1er janvier 2022 et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1er janvier, le loyer variera automatiquement sans qu'aucune des parties n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice retenu et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- L'indice de base sera l'indice du 3ème trimestre 2020, qui s'établit à 115,42.
- L'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année 2021.
- Après la première indexation en janvier 2022, l'indice de comparaison précédemment

CH sur

utilisé devient l'indice de base, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de la nouvelle période de révision concernée.

Le nouveau loyer au 1er janvier de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur \times indice du 3ème trimestre de l'année n-1 / indice du 3ème trimestre de l'année n-2

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

Si au 1^{er} janvier, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

ARTICLE 6 : CHARGES DU PRENEUR

Le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir les obligations et charges suivantes :

1. Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance suivant l'état des lieux qui sera effectué au contradictoire des parties et à les restituer en bon état d'entretien et de réparation conformément aux obligations du présent bail.
2. Utiliser les lieux objets du bail conformément à leur destination définie à l'article 3 du bail initial et en respectant leur homogénéité et indivisibilité avec les autres lots, les parties communes et les éléments d'équipements collectifs.
3. Dispenser, à ses frais, les prestations, définies à l'article 261 D 4° du Code Général des impôts et stipulées à l'article 3 du bail initial.
4. Faire assurer et maintenir assurés par une compagnie d'assurances notoirement solvable, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles, les pertes d'exploitation (y compris la charge de loyer du gestionnaire qui restera du pendant la période sinistrée), et tout autre risque, par une compagnie notoirement solvable, le contenu du logement (meublier garnissant les lieux loués, ...), ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier à première réquisition du BAILLEUR.

Pour tout dommage réputé à charge du BAILLEUR, il est expressément convenu que le PRENEUR adressera au BAILLEUR une demande d'autorisation de réaliser les travaux, accompagnée d'au moins un devis et du détail desdits travaux.

Cette demande d'autorisation sera adressée par courrier simple ou par voie électronique.

En cas de changement d'adresse, le BAILLEUR s'engage à la communiquer sans délai au

M JUN

61

PRENEUR. Le défaut de réponse du BAILLEUR sous 48H, à compter de la réception de la lettre simple ou de l'envoi électronique vaudra accord exprès de sa part.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

5. Maintenir à ses frais les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Le PRENEUR supportera ainsi pendant le cours du bail l'ensemble des catégories de charges listées en annexe du présent bail, hormis la catégorie des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui dispose :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

Afin de répondre aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont dressé un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, que le PRENEUR devra supporter tant dans les parties communes, que privatives.

Cette liste demeure en annexe 2 du présent bail avec lequel elle forme un tout indivisible.

a. Concernant les parties communes (Cf. annexe 2) :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement ou à la mise en conformité des lieux avec des normes législatives ou réglementaires, ordonnés ou non par l'administration à l'exception de ceux résultants des travaux limitativement prévus à l'article 606 du Code civil, à savoir les gros travaux et les grosses réparations touchant à la structure de l'immeuble, limitativement énumérés et d'interprétation stricte (Cf. annexe).

En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme dans les parties communes, y compris sur des équipements communs ou du mobilier commun, la charge du remplacement ou de la réparation incombera au PRENEUR qui mobilisera au besoin son assureur.

Eu égard à la spécificité de l'exploitation de l'immeuble confié à un locataire commun à l'ensemble des copropriétaires, il est précisé que le PRENEUR paiera au nom et pour le compte du BAILLEUR les appels de fonds des charges de copropriété les charges récupérables, les charges non récupérables resteront à la charges des copropriétaires.

Si le PRENEUR souhaite que soient effectués des travaux d'embellissement dans l'ensemble immobilier, il devra les soumettre au vote préalable du syndicat des copropriétaires.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR supportera la totalité du coût des travaux d'embellissement réalisés dans les parties communes, uniquement pour le montant excédant le coût du remplacement à l'identique, ou de la remise en état initial, conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, et ce y compris dans ce cas, le coût des travaux d'embellissement liés à l'article 606 du Code civil, si cet embellissement résulte de sa seule volonté.

Aucune grosse réparation ou gros travaux au sens de l'article 606 du code civil, ne pourra se faire dans les parties communes, sans l'accord écrit du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic, ou le BAILLEUR, adressera au PRENEUR à chaque appel de fonds y compris provisionnel, un décompte global des sommes dont il devra s'acquitter entre ses mains.

Cet état contiendra le détail des sommes dues à chaque copropriétaire.

 JLN

Ces appels de fonds seront réglés dans les 30 jours de la réception desdits appels.

A la fin de chaque exercice, le BAILLEUR ou le syndic adressera au PRENEUR le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété approuvant les comptes, le budget prévisionnel pour l'année à venir ainsi que la reddition des comptes. Cette reddition des comptes fera apparaître les sommes au débit ou au crédit du compte du copropriétaire. Le PRENEUR s'engage à régulariser au syndic toute somme portée au débit du compte du copropriétaire, au titre des présentes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Un mandat pourra être donné par le BAILLEUR au syndic pour que celui-ci appelle directement auprès du PRENEUR les charges lui incombant au titre du bail. Le BAILLEUR ou le syndic, s'engage à justifier de ce mandat au PRENEUR sur simple demande de ce dernier, faute de quoi le syndic sera considéré comme dépourvu de qualité à agir en lieu et place du copropriétaire.

Le PRENEUR accepte d'ores et déjà ce principe et sera appelé, si nécessaire, à signer une convention tripartite avec le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic au terme de laquelle il s'engagera à régler directement les sommes qui lui incombent au titre du présent bail entre les mains du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice.

Si le syndicat des copropriétaires refuse de signer la convention susvisée, le PRENEUR s'acquittera à première demande, des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du BAILLEUR, qui pourra agir directement contre le PRENEUR pour recouvrer les charges.

Le BAILLEUR devra justifier auprès du PRENEUR de l'appel de fonds du syndicat des copropriétaires faisant état de la part récupérable des charges établie selon la répartition visée en annexe.

Le BAILLEUR conserve l'ensemble de ses recours à l'égard du PRENEUR pour recouvrer le montant des charges récupérables qui seraient impayées.

b. Concernant les parties privatives (Cf annexe 2) :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement, ou à la mise en conformité des lieux avec des normes législatives ou réglementaires, ordonnés ou non par l'administration à l'exception (i) de ceux résultants des travaux limitativement prévus à l'article 606 du Code civil, à savoir les gros travaux et les grosses réparations touchant à la structure de l'immeuble, limitativement énumérés et d'interprétation stricte et (ii) de ceux mentionnés à l'article R.145-35 du code de commerce que la loi ne permet pas de refacturer au PRENEUR (Cf. annexe pour la répartition des charges).

Le PRENEUR devra en tout état de cause avertir par écrit le BAILLEUR de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité.

Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou de toute intervention dans les parties privatives est susceptible d'affecter directement ou indirectement les parties communes de l'immeuble.

En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme dans les parties privatives, y compris sur le mobilier ou tout équipement privatif, la charge du remplacement ou de la réparation incombera au PRENEUR qui mobilisera au besoin son assureur.

Les parties conviennent en outre que si le BAILLEUR, ne procédait pas à une réparation à laquelle il serait tenu aux termes du présent article et que le PRENEUR estime que l'exploitation de la Résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le PRENEUR adressera au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception et par courrier électronique un devis afférent aux travaux considérés.

A défaut de réponse dans les 15 jours à compter de la réception de la lettre, le PRENEUR pourra faire valoir ses droits, en ce compris d'éventuelles pertes d'exploitation.

6. Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé.

Pour des raisons fiscales impératives, le bien est loué avec des meubles qui en sont l'accessoire.

Le BAILLEUR étant fiscalement tenu de louer un appartement meublé, le PRENEUR s'engage à maintenir de son côté, pendant toute la durée du bail une sous location meublée, soumise à la TVA, avec un minimum de services comme décrit ci-dessus.

La liste des meubles et divers équipements qu'il contient, a été établie contradictoirement entre le BAILLEUR, et le PRENEUR.

Cette liste est annexée à l'état des lieux d'entrée.

Le mobilier reste au jour de la signature du bail l'entière propriété du BAILLEUR à charge pour le PRENEUR d'y apporter le bon soin ordinaire en la matière, et de laisser en fin de bail le local et son mobilier dans un état locatif d'usure normale.

Si le PRENEUR souhaite, ou doit, modifier ou remplacer à l'identique, le mobilier qui serait dégradé, cassé, il devra en supporter les frais.

En aucun cas, le BAILLEUR n'aura à supporter la moindre charge liée au mobilier, sauf accord des Parties.

Si le PRENEUR souhaite, ou doit, modifier, ou remplacer à l'identique, le mobilier qui serait dégradé, cassé, obsolète, ou non conforme, y compris en cas de vétusté, il devra en supporter les frais.

Ce mobilier doit toutefois demeurer la propriété du BAILLEUR, y compris en fin de bail.

Les meubles seront donc remplacés ou modifiés au nom et pour le compte du BAILLEUR après avoir recueilli son accord par écrit. Ils demeureront quel que soit le coût de leur remplacement ou de leur modification la propriété exclusive du BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra disposer d'une facture d'achat du mobilier établie à son nom.

7. Ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité et après avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

Il est rappelé en tant que de besoin au PRENEUR, que les locaux loués dépendant d'un Immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires ; autorisation que le BAILLEUR, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir de l'assemblée générale dans les meilleurs délais.

8. Se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété. Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance et en détenir une copie.

9. Affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle conforme à la destination de la Résidence.

10. Tenir une comptabilité indépendante et propre à l'exploitation de la résidence et communiquer au plus tard dans les 8 mois de la clôture de l'exercice, aux bailleurs les comptes détaillés d'exploitation de la Résidence à première demande (actif, passif, comptes de résultat, bilan certifié).

Le PRENEUR sera également tenu de communiquer à l'ensemble des copropriétaires au plus tard le 31 mai de chaque année un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissages obtenus, les éventuels événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la Résidence.

Le PRENEUR précisera en outre, les modalités d'application des frais de sièges éventuellement appliqués pour chaque année considérée dans les comptes de la Résidence.

L'EBITDA sera communiqué avant et après application des frais de sièges afin de garantir la transparence des résultats de la Résidence.

Le PRENEUR fournira également le détail statistique de la nature de la clientèle et des modes de réservation, étant entendu que la clientèle devra être conforme à la destination de la Résidence telle que spécifiée dans l'objet du présent bail.

A défaut de communication dans le délai susvisé, une astreinte de 100 € par jour de retard sera appliquée et pourra être réclamée par le BAILLEUR au PRENEUR après une mise en demeure de communiquer ces éléments, demeurée infructueuse passé un délai de 8 jours.

11. Supporter le paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur simple présentation de l'avis de taxe foncière annuel du BAILLEUR avec paiement sous 15 jours à compter de la réception.

Le BAILLEUR pourra communiquer l'avis de taxe foncière au PRENEUR par courrier ou courriel à sa convenance pour remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

12. Déposer chaque année ses comptes sociaux au greffe du Tribunal de commerce, sauf circonstances exceptionnelles qui devront être dûment justifiées au BAILLEUR.

13. Informer par écrit le BAILLEUR de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au BAILLEUR.

14. Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR, lui-même, si nécessaire dûment autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires.

15. Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Le BAILLEUR pourra demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR, sauf pour les travaux qui auront fait l'objet d'une autorisation expresse du BAILLEUR.

16. Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble, pour cause d'urgence ou de mise en conformité qui ne pourraient être réalisés par le BAILLEUR, et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Si les travaux pris en charge par une assurance entraînaient, quelle qu'en soit la cause, un arrêt de l'activité du PRENEUR ou une gêne excessive qui aurait entraîné une baisse notable de son chiffre d'affaire, le loyer sera maintenu et fera l'objet d'une prise en charge par l'assureur du PRENEUR au titre de la garantie perte d'exploitation jusqu'à la fin des travaux.

H 307

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

- 17. Afin de vérifier l'état général de la Résidence, ainsi que du bien et du mobilier loués, le BAILLEUR disposera d'un droit d'accès, une fois par an, à l'ensemble des parties communes de la Résidence, ainsi qu'à son lot privatif, hors période d'occupation.

Le BAILLEUR pourra sur simple demande par courrier ou courriel contacter le responsable de la Résidence qui lui fixera un rendez-vous.

La demande du BAILLEUR devra être formulée 15 jours au moins avant la date du rendez-vous qui sera fixé, afin de ne pas désorganiser l'exploitation du PRENEUR.

- 18. Le PRENEUR pourra apposer toute enseigne, affiche sur les locaux et dans l'ensemble immobilier, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations requises.

ARTICLE 7 : CHARGES DU BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR :

- 1) Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce.
- 2) Autorise le PRENEUR à installer, à ses frais, sous sa responsabilité et en respectant les lieux, sa marque et toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une résidence gérée ou d'une résidence de tourisme ou para hôtelière, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives si nécessaire.
- 3) Acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs, (en ce compris la taxe foncière), afférentes aux parties privatives et aux parties communes, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui sera, pour cette dernière intégralement supportée par le PRENEUR.
- 4) Conserve à sa charge l'ensemble des travaux prévus à l'article 606 du Code civil.
- 5) Transférera en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du bail et de ses avenants.
- 6) S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objets du présent bail.

En revanche, en cas de résiliation du bail, le BAILLEUR reprendra sa liberté et pourra louer directement ou indirectement, l'immeuble, objet du présent bail dans les limites du règlement de copropriété et des textes applicables aux résidences gérées et résidence de tourisme, sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer, y compris le cas, où le PRENEUR disposerait d'autres baux, sur d'autres lots de la même copropriété, consentis par d'autres copropriétaires.

- 7) S'engage au cas où son intervention en qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour le PRENEUR sans l'accord express de celui-ci.

[Signature] JLN

- 66
- 8) Supportera l'assurance multirisque immeuble souscrite par le syndicat des copropriétaires ainsi que l'assurance propriétaire non occupant, sauf si elle est souscrite par le PRENEUR lui-même. Il s'engage par ailleurs à en justifier au PRENEUR sur simple demande de celui-ci.

ARTICLE 8 : EXPLOITATION PERSONNELLE PAR LE PRENEUR

Compte tenu de l'intuitu personae caractérisant les relations entre le BAILLEUR et le PRENEUR, ce dernier devra exploiter personnellement la Résidence. Il ne pourra pas en confier la gestion à un tiers sous quelque forme que ce soit (sous-traitance, mandat, ou autre) sans l'accord exprès et préalable du BAILLEUR donné par écrit.

ARTICLE 9 : CESSIION DES LOCAUX ET SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au bail en tout ou partie à peine de nullité de la cession et en tout état de cause d'inopposabilité au BAILLEUR, et de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au BAILLEUR, sauf cession du bail dans le cadre des dispositions de l'article L.145-16 du Code de commerce, à savoir dans le cadre d'une cession du fonds de commerce de l'exploitant.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession, y compris successives, cédant et cessionnaires demeureront solidairement tenus au paiement des loyers et accessoires, ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail qui se poursuivra et ce pendant une durée ne pouvant excéder 3 ans conformément à l'article L145-16-2 du code de commerce.

ARTICLE 10 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et du règlement de tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le PRENEUR se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par le président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objets du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il serait redevable au BAILLEUR, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà au montant du dernier loyer annuel révisé, calculée prorata temporis, outre l'ensemble des charges y compris la taxe d'ordure ménagère, majorée de 10% et ce, jusqu'à la parfaite libération des locaux.

En tout état de cause, aucune indemnité ne sera due par le PRENEUR au BAILLEUR dans l'hypothèse où la résiliation du bail aurait pour origine une faute du BAILLEUR ou du syndicat des copropriétaires ou du syndic dont la démonstration devra faire l'objet d'une décision de justice

A JUN

définitive.

67

ARTICLE 11 : RESTITUTION DES LIEUX

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire aux frais de la partie demanderesse. La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à son départ, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en état d'entretien, de propreté et de réparations locatives d'usage normal, et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au BAILLEUR. Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un (1) mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux en présence d'un Huissier, si nécessaire, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

Le coût de l'état des lieux sera à la charge de la partie demanderesse.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de toute personne mandatée par le BAILLEUR, dont ce dernier supportera cependant les honoraires, ou du BAILLEUR lui-même.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai et sauf motif légitime, ou s'il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des lieux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

En toute hypothèse, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux postérieur à la date d'expiration du bail, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR

ARTICLE 12 : RENOUELEMENT DU BAIL

Sont rappelées les dispositions suivantes :

- Article L145-9 du Code de Commerce :

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

 JLN

- Article L145-10 du Code de Commerce :

« A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. »

- Article L145-11 du Code de Commerce :

« Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

- Article L.145-14 du Code de Commerce :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

- Article L.145-17 du Code de Commerce :

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité. 1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le PRENEUR ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Jan
[Signature]

ARTICLE 13 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ART. L. 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT), DPE

Le PRENEUR reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

ARTICLE 14 : LOI ET APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

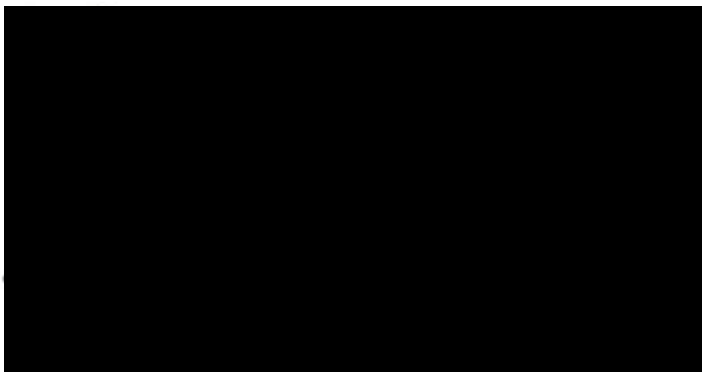
Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Paris, le 1er décembre 2020

En autant d'exemplaires que de parties,

« LE BAILLEUR »

« LE PRENEUR »



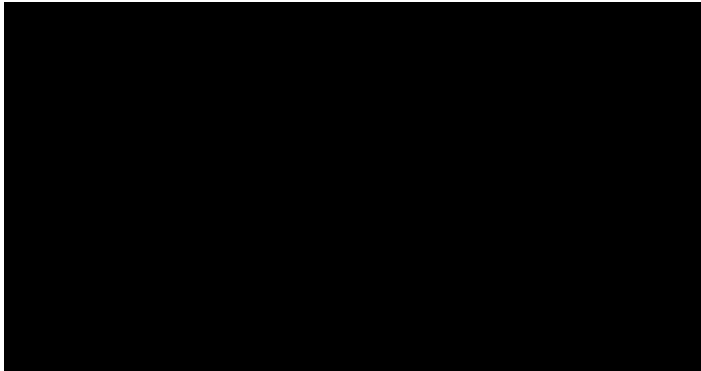
ANNEXES :

1. Acte de Cautionnement
2. Liste des catégories de charges et frais supportés par le PRENEUR
3. Etat sur des risques naturels et technologiques
4. Diagnostic de performance énergétique des locaux

70

BAIL COMMERCIAL LOCAUX MEUBLES
RÉSIDENCE BUSSY SAINT GEORGES
L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LE SOUSSIGNE :



D'une part,

ET :

La **SARL RESIDIS**, dont le siège social est situé 58 avenue de Wagram -75017 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 509 019 048 représentée par Monsieur PEREZ, son Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « PRENEUR »

D'autre part,

Il est préalablement exposé :

Il est rappelé que les parties étaient précédemment liées par un bail dérogatoire d'une durée de 36 mois portant sur un ou plusieurs lots privatifs au sein d'une résidence-services gérée au sein d'un immeuble en copropriété dénommée RESIDENCE HOTELIERE, sis à BUSSY SAINT GEORGES (77600), 39 Boulevard de Lagny.

L'immeuble de la Résidence est régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier ont été remis au PRENEUR qui confirme en avoir pris connaissance et déclare qu'il s'y conformera strictement.

L'Etablissement compte 120 lots de copropriété en unités d'hébergements.

Par ailleurs, les Parties déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

JLN

71

- qu'elles se conformeront strictement à l'ensemble des textes applicables au présent contrat et notamment aux dispositions impératives de la loi dite « Pinel » (loi n°2014-626 du 18 juin 2014). Sont demeurés ci-après annexés un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, frais, impôts, taxes et redevances liés au bail, établi conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce ainsi qu'une liste de répartition des réparations et remplacements des équipements inclus dans les appartements.

Les parties se sont rapprochées afin de résilier le bail dérogatoire précédemment signé et conclure un bail commercial.

Le bail annule et remplace, s'il en existe, tout autre accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre le BAILLEUR et le PRENEUR et qui aurait pour objet la prise à bail des locaux objets des présentes.

Les parties déclarent que le présent bail est un contrat de gré à gré tel que défini par l'article 1110 du Code civil. Elles reconnaissent que le présent contrat a été librement négocié entre elles, et qu'il n'est donc pas un contrat d'adhésion. Les parties reconnaissent également qu'elles ont eu un égal pouvoir de négociation.

Ceci étant exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Le BAILLEUR donne à titre de bail commercial, dans les conditions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, au PRENEUR susnommé, les locaux :

N° lot copropriété	N° logement	Type	Surface	Tantièmes de Copropriété
56	162			56

Outre l'accès, la jouissance de la quote-part des parties communes attachées à ces lots.

Ces lots dépendant de l'Immeuble dénommé RESIDENCE HOTELIERE sis à BUSSY SAINT GEORGES (77600), 39 Boulevard de Lagny ainsi que lesdits locaux existent et s'entendent, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir pour les avoir précédemment exploités dans le cadre du bail dérogatoire susvisé.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR exploitera la Résidence dans le respect du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division dont il déclare avoir reçu un exemplaire.

Le PRENEUR exercera l'activité d'exploitation de résidence gérée, ou de tourisme, ou encore à caractère para-hôtelier, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans l'immeuble ci-avant désigné, au profit de tout type de personnes et notamment d'une clientèle d'affaire, sociale ou encore de tourisme non sédentaire, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture d'au moins trois des quatre services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- ✓ l'accueil,
- ✓ le nettoyage régulier des locaux,
- ✓ le service du petit déjeuner,
- ✓ la fourniture du linge de maison.

Cette activité d'hébergement, exercée dans des conditions voisines de l'hôtellerie, est soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions des articles 261 D 4° a), 261 D 4° b), ou 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

JLR
CF

Le PRENEUR déclare faire seul son affaire de la fourniture des services proposés dans les lieux loués sans que le BAILLEUR n'y soit associé directement ou indirectement.

Le PRENEUR répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relative à son activité.

Le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, de l'obtention d'autorisations administratives ou licences relatives à l'activité du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail et à supporter l'ensemble des frais liés directement à l'exercice de son activité (publicité et réservations).

La présente location est consentie meublée.

Un inventaire du mobilier, meubles meublants et ustensiles ainsi qu'un état des lieux d'entrée ont été dressés contradictoirement, une copie demeurera annexée aux présentes conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce.

Le coût de l'état des lieux sera à la charge du PRENEUR, y compris, le cas échéant, les frais d'huissiers.

Les meubles meublants sont loués par accessoire à la location des locaux susvisés. Cette location comprend l'usage des locaux, l'usage de l'ensemble du mobilier qui les équipe ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux pendant toute la durée du présent bail.

Le PRENEUR accepte l'état des locaux où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 10 ans, à compter du 1^{er} janvier 2021, pour se terminer le 31 décembre 2030.

La durée du bail étant supérieure à 9 années, le PRENEUR renonce expressément à la faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-4 du Code de commerce.

En tant que besoin, il est rappelé que les parties entendent soumettre le présent bail au statut des baux commerciaux, et notamment aux dispositions des articles L.145-1 et suivants, R-145-1 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 4 : MANDAT EXPRES DE FACTURATION

Le BAILLEUR donne mandat exprès au PRENEUR d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le BAILLEUR conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies gratuitement par le PRENEUR au nom et pour le compte du BAILLEUR et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier. Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur, un double de chaque facture sera adressé au BAILLEUR, l'original étant conservé par le PRENEUR.

Le BAILLEUR souscrit l'engagement :

- ✓ De verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte.
- ✓ De réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue.

JLN
LH

- 73
- ✓ De signaler au PRENEUR toute modification portant sur son nom, son adresse, son numéro TVA ou tout autre renseignement utile à la facturation.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

ARTICLE 5 : LE LOYER

A. Montant du loyer :

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le BAILLEUR conformément à l'article 293 F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le présent bail est consenti moyennant un loyer total annuel HT comme suit :

N° lot copropriété	N° logement	Type	Surface	Tantièmes de Copropriété	Montant Loyer annuel HT
56	162			56	4.465,14 €

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu et au plus tard le 10 du mois suivant le dernier jour du trimestre échu.

Le loyer sera réglé spontanément par le PRENEUR par virement bancaire sans qu'il soit nécessaire que le BAILLEUR procède à un appel de fond ou à une mise en demeure.

Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la T.V.A. compte tenu de la fourniture par l'Exploitant d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

En cas de non-paiement à leur échéance du loyer, des charges, des taxes et/ou des impôts et, plus généralement, de toutes sommes dues en vertu des présentes, le PRENEUR sera redevable, après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours calendaires, d'un intérêt de retard conformément à l'article L.441-6 du Code de commerce, dans sa version applicable à la signature du bail et auquel il est expressément renvoyé, cet intérêt courant à compter du terme de la période de quinze (15) jours susvisée jusqu'à leur paiement complet, tout mois commencé étant dû.

B. Indexation du loyer

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'alinéa premier de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, tel qu'il résulte du décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008.

A compter du 1er janvier 2022 et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1er janvier, le loyer variera automatiquement sans qu'aucune des parties n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice retenu et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- L'indice de base sera l'indice du 3ème trimestre 2020, qui s'établit à 115,42.
- L'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année 2021.
- Après la première indexation en janvier 2022, l'indice de comparaison précédemment

SUR
CM

74
utilisé devient l'indice de base, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de la nouvelle période de révision concernée.

Le nouveau loyer au 1er janvier de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur \times indice du 3ème trimestre de l'année n-1 / indice du 3ème trimestre de l'année n-2

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

Si au 1er janvier, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

ARTICLE 6 : CHARGES DU PRENEUR

Le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir les obligations et charges suivantes :

1. Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance suivant l'état des lieux qui sera effectué au contradictoire des parties et à les restituer en bon état d'entretien et de réparation conformément aux obligations du présent bail.
2. Utiliser les lieux objets du bail conformément à leur destination définie à l'article 3 du bail initial et en respectant leur homogénéité et indivisibilité avec les autres lots, les parties communes et les éléments d'équipements collectifs.
3. Dispenser, à ses frais, les prestations, définies à l'article 261 D 4° du Code Général des impôts et stipulées à l'article 3 du bail initial.
4. Faire assurer et maintenir assurés par une compagnie d'assurances notoirement solvable, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles, les pertes d'exploitation (y compris la charge de loyer du gestionnaire qui restera du pendant la période sinistrée), et tout autre risque, par une compagnie notoirement solvable, le contenu du logement (meublier garnissant les lieux loués, ...), ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier à première réquisition du BAILLEUR.

Pour tout dommage réputé à charge du BAILLEUR, il est expressément convenu que le PRENEUR adressera au BAILLEUR une demande d'autorisation de réaliser les travaux, accompagnée d'au moins un devis et du détail desdits travaux.

Cette demande d'autorisation sera adressée par courrier simple ou par voie électronique.

En cas de changement d'adresse, le BAILLEUR s'engage à la communiquer sans délai au

JLN
CA

75

PRENEUR. Le défaut de réponse du BAILLEUR sous 48H, à compter de la réception de la lettre simple ou de l'envoi électronique vaudra accord exprès de sa part.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

5. Maintenir à ses frais les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Le PRENEUR supportera ainsi pendant le cours du bail l'ensemble des catégories de charges listées en annexe du présent bail, hormis la catégorie des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui dispose :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

Afin de répondre aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont dressé un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, que le PRENEUR devra supporter tant dans les parties communes, que privatives.

Cette liste demeure **en annexe 2** du présent bail avec lequel elle forme un tout indivisible.

a. Concernant les parties communes (Cf. annexe 2) :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement ou à la mise en conformité des lieux avec des normes législatives ou réglementaires, ordonnés ou non par l'administration à l'exception de ceux résultants des travaux limitativement prévus à l'article 606 du Code civil, à savoir les gros travaux et les grosses réparations touchant à la structure de l'immeuble, limitativement énumérés et d'interprétation stricte (Cf. annexe).

En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme dans les parties communes, y compris sur des équipements communs ou du mobilier commun, la charge du remplacement ou de la réparation incombera au PRENEUR qui mobilisera au besoin son assureur.

Eu égard à la spécificité de l'exploitation de l'immeuble confié à un locataire commun à l'ensemble des copropriétaires, il est précisé que le PRENEUR paiera au nom et pour le compte du BAILLEUR les appels de fonds des charges de copropriété les charges récupérables, les charges non récupérables resteront à la charges des copropriétaires.

Si le PRENEUR souhaite que soient effectués des travaux d'embellissement dans l'ensemble immobilier, il devra les soumettre au vote préalable du syndicat des copropriétaires.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR supportera la totalité du coût des travaux d'embellissement réalisés dans les parties communes, uniquement pour le montant excédant le coût du remplacement à l'identique, ou de la remise en état initial, conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, et ce y compris dans ce cas, le coût des travaux d'embellissement liés à l'article 606 du Code civil, si cet embellissement résulte de sa seule volonté.

Aucune grosse réparation ou gros travaux au sens de l'article 606 du code civil, ne pourra se faire dans les parties communes, sans l'accord écrit du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic, ou le BAILLEUR, adressera au PRENEUR à chaque appel de fonds y compris provisionnel, un décompte global des sommes dont il devra s'acquitter entre ses mains.

Cet état contiendra le détail des sommes dues à chaque copropriétaire.

JLR

CM

Ces appels de fonds seront réglés dans les 30 jours de la réception desdits appels.

A la fin de chaque exercice, le BAILLEUR ou le syndic adressera au PRENEUR le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété approuvant les comptes, le budget prévisionnel pour l'année à venir ainsi que la reddition des comptes. Cette reddition des comptes fera apparaître les sommes au débit ou au crédit du compte du copropriétaire. Le PRENEUR s'engage à régulariser au syndic toute somme portée au débit du compte du copropriétaire, au titre des présentes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Un mandat pourra être donné par le BAILLEUR au syndic pour que celui-ci appelle directement auprès du PRENEUR les charges lui incombant au titre du bail. Le BAILLEUR ou le syndic, s'engage à justifier de ce mandat au PRENEUR sur simple demande de ce dernier, faute de quoi le syndic sera considéré comme dépourvu de qualité à agir en lieu et place du copropriétaire.

Le PRENEUR accepte d'ores et déjà ce principe et sera appelé, si nécessaire, à signer une convention tripartite avec le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic au terme de laquelle il s'engagera à régler directement les sommes qui lui incombent au titre du présent bail entre les mains du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice.

Si le syndicat des copropriétaires refuse de signer la convention susvisée, le PRENEUR s'acquittera à première demande, des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du BAILLEUR, qui pourra agir directement contre le PRENEUR pour recouvrer les charges.

Le BAILLEUR devra justifier auprès du PRENEUR de l'appel de fonds du syndicat des copropriétaires faisant état de la part récupérable des charges établie selon la répartition visée en annexe.

Le BAILLEUR conserve l'ensemble de ses recours à l'égard du PRENEUR pour recouvrer le montant des charges récupérables qui seraient impayées.

b. Concernant les parties privatives (Cf annexe 2) :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement, ou à la mise en conformité des lieux avec des normes législatives ou réglementaires, ordonnés ou non par l'administration à l'exception (i) de ceux résultants des travaux limitativement prévus à l'article 606 du Code civil, à savoir les gros travaux et les grosses réparations touchant à la structure de l'immeuble, limitativement énumérés et d'interprétation stricte et (ii) de ceux mentionnés à l'article R.145-35 du code de commerce que la loi ne permet pas de refacturer au PRENEUR (Cf. annexe pour la répartition des charges).

Le PRENEUR devra en tout état de cause avertir par écrit le BAILLEUR de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité.

Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou de toute intervention dans les parties privatives est susceptible d'affecter directement ou indirectement les parties communes de l'immeuble.

En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme dans les parties privatives, y compris sur le mobilier ou tout équipement privatif, la charge du remplacement ou de la réparation incombera au PRENEUR qui mobilisera au besoin son assureur.

Les parties conviennent en outre que si le BAILLEUR, ne procédait pas à une réparation à laquelle il serait tenu aux termes du présent article et que le PRENEUR estime que l'exploitation de la Résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le PRENEUR adressera au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception et par courrier électronique un devis afférent aux travaux considérés.

JLN CH

77

A défaut de réponse dans les 15 jours à compter de la réception de la lettre, le PRENEUR pourra faire valoir ses droits, en ce compris d'éventuelles pertes d'exploitation.

6. Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé.

Pour des raisons fiscales impératives, le bien est loué avec des meubles qui en sont l'accessoire.

Le BAILLEUR étant fiscalement tenu de louer un appartement meublé, le PRENEUR s'engage à maintenir de son côté, pendant toute la durée du bail une sous location meublée, soumise à la TVA, avec un minimum de services comme décrit ci-dessus.

La liste des meubles et divers équipements qu'il contient, a été établie contradictoirement entre le BAILLEUR, et le PRENEUR.

Cette liste est annexée à l'état des lieux d'entrée.

Le mobilier reste au jour de la signature du bail l'entière propriété du BAILLEUR à charge pour le PRENEUR d'y apporter le bon soin ordinaire en la matière, et de laisser en fin de bail le local et son mobilier dans un état locatif d'usure normale.

Si le PRENEUR souhaite, ou doit, modifier ou remplacer à l'identique, le mobilier qui serait dégradé, cassé, il devra en supporter les frais.

En aucun cas, le BAILLEUR n'aura à supporter la moindre charge liée au mobilier, sauf accord des Parties.

Si le PRENEUR souhaite, ou doit, modifier, ou remplacer à l'identique, le mobilier qui serait dégradé, cassé, obsolète, ou non conforme, y compris en cas de vétusté, il devra en supporter les frais.

Ce mobilier doit toutefois demeurer la propriété du BAILLEUR, y compris en fin de bail.

Les meubles seront donc remplacés ou modifiés au nom et pour le compte du BAILLEUR après avoir recueilli son accord par écrit. Ils demeureront quel que soit le coût de leur remplacement ou de leur modification la propriété exclusive du BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra disposer d'une facture d'achat du mobilier établie à son nom.

7. Ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité et après avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

Il est rappelé en tant que de besoin au PRENEUR, que les locaux loués dépendant d'un Immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires ; autorisation que le BAILLEUR, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir de l'assemblée générale dans les meilleurs délais.

8. Se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété. Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance et en détenir une copie.

9. Affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle conforme à la destination de la Résidence.

10. Tenir une comptabilité indépendante et propre à l'exploitation de la résidence et communiquer au plus tard dans les 8 mois de la clôture de l'exercice, aux bailleurs les comptes détaillés d'exploitation de la Résidence à première demande (actif, passif, comptes de résultat, bilan certifié).

Don 

78

Le PRENEUR sera également tenu de communiquer à l'ensemble des copropriétaires au plus tard le 31 mai de chaque année un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissages obtenus, les éventuels événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la Résidence.

Le PRENEUR précisera en outre, les modalités d'application des frais de sièges éventuellement appliqués pour chaque année considérée dans les comptes de la Résidence.

L'EBITDA sera communiqué avant et après application des frais de sièges afin de garantir la transparence des résultats de la Résidence.

Le PRENEUR fournira également le détail statistique de la nature de la clientèle et des modes de réservation, étant entendu que la clientèle devra être conforme à la destination de la Résidence telle que spécifiée dans l'objet du présent bail.

A défaut de communication dans le délai susvisé, une astreinte de 100 € par jour de retard sera appliquée et pourra être réclamée par le BAILLEUR au PRENEUR après une mise en demeure de communiquer ces éléments, demeurée infructueuse passé un délai de 8 jours.

11. Supporter le paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur simple présentation de l'avis de taxe foncière annuel du BAILLEUR avec paiement sous 15 jours à compter de la réception.

Le BAILLEUR pourra communiquer l'avis de taxe foncière au PRENEUR par courrier ou courriel à sa convenance pour remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

12. Déposer chaque année ses comptes sociaux au greffe du Tribunal de commerce, sauf circonstances exceptionnelles qui devront être dûment justifiées au BAILLEUR.

13. Informer par écrit le BAILLEUR de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au BAILLEUR.

14. Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR, lui-même, si nécessaire dûment autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires.

15. Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Le BAILLEUR pourra demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR, sauf pour les travaux qui auront fait l'objet d'une autorisation expresse du BAILLEUR.

16. Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble, pour cause d'urgence ou de mise en conformité qui ne pourraient être réalisés par le BAILLEUR, et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Si les travaux pris en charge par une assurance entraînaient, quelle qu'en soit la cause, un arrêt de l'activité du PRENEUR ou une gêne excessive qui aurait entraîné une baisse notable de son chiffre d'affaire, le loyer sera maintenu et fera l'objet d'une prise en charge par l'assureur du PRENEUR au titre de la garantie perte d'exploitation jusqu'à la fin des travaux.

JLH H

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

17. Afin de vérifier l'état général de la Résidence, ainsi que du bien et du mobilier loués, le BAILLEUR disposera d'un droit d'accès, une fois par an, à l'ensemble des parties communes de la Résidence, ainsi qu'à son lot privatif, hors période d'occupation.

Le BAILLEUR pourra sur simple demande par courrier ou courriel contacter le responsable de la Résidence qui lui fixera un rendez-vous.

La demande du BAILLEUR devra être formulée 15 jours au moins avant la date du rendez-vous qui sera fixé, afin de ne pas désorganiser l'exploitation du PRENEUR.

18. Le PRENEUR pourra apposer toute enseigne, affiche sur les locaux et dans l'ensemble immobilier, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations requises.

ARTICLE 7 : CHARGES DU BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR :

- 1) Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce.
- 2) Autorise le PRENEUR à installer, à ses frais, sous sa responsabilité et en respectant les lieux, sa marque et toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une résidence gérée ou d'une résidence de tourisme ou para hôtelière, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives si nécessaire.
- 3) Acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs, (en ce compris la taxe foncière), afférentes aux parties privatives et aux parties communes, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui sera, pour cette dernière intégralement supportée par le PRENEUR.
- 4) Conserve à sa charge l'ensemble des travaux prévus à l'article 606 du Code civil.
- 5) Transférera en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du bail et de ses avenants.
- 6) S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objets du présent bail.

En revanche, en cas de résiliation du bail, le BAILLEUR reprendra sa liberté et pourra louer directement ou indirectement, l'Immeuble, objet du présent bail dans les limites du règlement de copropriété et des textes applicables aux résidences gérées et résidence de tourisme, sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer, y compris le cas, où le PRENEUR disposerait d'autres baux, sur d'autres lots de la même copropriété, consentis par d'autres copropriétaires.

- 7) S'engage au cas où son intervention en qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour le PRENEUR sans l'accord express de celui-ci.

JLN 

- 8) Supportera l'assurance multirisque Immeuble souscrite par le syndicat des copropriétaires ainsi que l'assurance propriétaire non occupant, sauf si elle est souscrite par le PRENEUR lui-même. Il s'engage par ailleurs à en justifier au PRENEUR sur simple demande de celui-ci.

ARTICLE 8 : EXPLOITATION PERSONNELLE PAR LE PRENEUR

Compte tenu de l'intuitu personae caractérisant les relations entre le BAILLEUR et le PRENEUR, ce dernier devra exploiter personnellement la Résidence. Il ne pourra pas en confier la gestion à un tiers sous quelque forme que ce soit (sous-traitance, mandat, ou autre) sans l'accord exprès et préalable du BAILLEUR donné par écrit.

ARTICLE 9 : CESSION DES LOCAUX ET SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au bail en tout ou partie à peine de nullité de la cession et en tout état de cause d'inopposabilité au BAILLEUR, et de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au BAILLEUR, sauf cession du bail dans le cadre des dispositions de l'article L.145-16 du Code de commerce, à savoir dans le cadre d'une cession du fonds de commerce de l'exploitant.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession, y compris successives, cédant et cessionnaires demeureront solidairement tenus au paiement des loyers et accessoires, ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail qui se poursuivra et ce pendant une durée ne pouvant excéder 3 ans conformément à l'article L145-16-2 du code de commerce.

ARTICLE 10 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et du règlement de tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le PRENEUR se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par le président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objets du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il serait redevable au BAILLEUR, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà au montant du dernier loyer annuel révisé, calculée prorata temporis, outre l'ensemble des charges y compris la taxe d'ordure ménagère, majorée de 10% et ce, jusqu'à la parfaite libération des locaux.

En tout état de cause, aucune indemnité ne sera due par le PRENEUR au BAILLEUR dans l'hypothèse où la résiliation du bail aurait pour origine une faute du BAILLEUR ou du syndicat des copropriétaires ou du syndic dont la démonstration devra faire l'objet d'une décision de justice

définitive.

ARTICLE 11 : RESTITUTION DES LIEUX

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire aux frais de la partie demanderesse. La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à son départ, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en état d'entretien, de propreté et de réparations locatives d'usure normal, et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au BAILLEUR. Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un (1) mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux en présence d'un Huissier, si nécessaire, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

Le coût de l'état des lieux sera à la charge de la partie demanderesse.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de toute personne mandatée par le BAILLEUR, dont ce dernier supportera cependant les honoraires, ou du BAILLEUR lui-même.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai et sauf motif légitime, ou s'il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des lieux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

En toute hypothèse, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux postérieur à la date d'expiration du bail, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR

ARTICLE 12 : RENOUELEMENT DU BAIL

Sont rappelées les dispositions suivantes :

- Article L145-9 du Code de Commerce :

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

JUL 27

- Article L145-10 du Code de Commerce :
 « A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.
 La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. »

- Article L145-11 du Code de Commerce :
 « Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

- Article L.145-14 du Code de Commerce :
 « Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

- Article L.145-17 du Code de Commerce :
 « I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité. 1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le PRENEUR ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.
 2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.
 II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer, dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

CA JUN

ARTICLE 13 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ART. L. 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT), DPE

Le PRENEUR reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

ARTICLE 14 : LOI ET APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

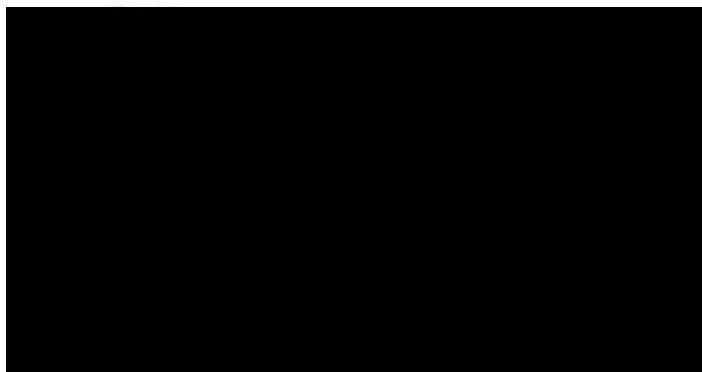
Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux du lieu de situation de l'Immeuble.

Fait à Paris, le 1er décembre 2020

En autant d'exemplaires que de parties,

« LE BAILLEUR »

« LE PRENEUR »



ANNEXES :

1. Acte de Cautionnement
2. Liste des catégories de charges et frais supportés par le PRENEUR
3. Etat sur des risques naturels et technologiques
4. Diagnostic de performance énergétique des locaux

ORIGINE DE PROPRIETE :

84

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à [REDACTED] en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite sous le régime de communauté de biens réduite aux acquêts suivant acte reçu le 21 janvier 2008 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, dont une copie authentique a été publiée au Bureau du Service de la Publicité Foncière de MEAUX le 27 février 2008 sous les références volume 2008 P numéro 2502.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que *l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.*

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Il résulte de l'examen du procès-verbal descriptif que les biens immobiliers font l'objet :

- d'un bail commercial meublé consenti à la société RESIDIS, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 509 019 048, au capital social de 100 000 euros, dont le siège social est sis 58 avenue de Wagram à PARIS (75017), en date du 1^{er} décembre 2020 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2021 (lot n° 52) ;
- d'un bail commercial meublé consenti à la société RESIDIS, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 509 019 048, au capital social de 100 000 euros, dont le siège social est sis 58 avenue de Wagram à PARIS (75017), en date du 1^{er} décembre 2020 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2021 (lot n° 53) ;
- d'un bail commercial meublé consenti à la société RESIDIS, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 509 019 048, au capital social de 100 000 euros, dont le siège social est sis 58 avenue de Wagram à PARIS (75017), en date du 1^{er} décembre 2020 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2021 (lot n° 56).

I°. – ETAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'adjudicataire devra se reporter aux diagnostics annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

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.

La Ville de BUSSY SAINT GEORGES n'est, à ce jour, pas située dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

II°. – INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1^{er} janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1^{er} Mai 2004 ».

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1^{er} janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »

III° - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'[article 3-2 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](#). L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication. »

-de l'article R129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

* * *
*

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

**A CE TITRE, IL EST ANNEXE AU PRÉSENT CAHIER DES
CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :**

- Le courrier adressé par Maître Delphine DURANCEAU, à la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, le 07 décembre 2022,
- La réponse de la mairie en date du 15 décembre 2022 / Le certificat d'urbanisme (DPU renforcé) ;
- Le relevé de propriété ;
- L'extrait cadastral modèle 1 ;
- L'extrait du plan cadastral ;
- Le plan de situation.



Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit stricto sensu
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Magalie PIN (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et
Partenaires locaux**

HENRI DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES
(MARSEILLE)**
Droit des Assurances et
Réparation des préjudices corporels

Stéphanie MOUTET
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Fabrice SCIFO
Droit Immobilier
Droit Pénal

RD AVOCATS (NIMES)
Sonia HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)
Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56
Fax : 04 42 53 36 33
secretariat@dpa-avocats.com
procédures@dpa-avocats.com

SELARL INTERBARREAUX
RCS AIX 752 962 621
www.dpa-avocats.com

IBAN :
[FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195](http://www.dpa-avocats.com)

Mairie de BUSSY SAINT GEORGES
Service urbanisme et foncier
Place de la Mairie
77600 Bussy-Saint-Georges

Eguilles, le 07 décembre 2022

LRAR n° 1A 194 207 8304 2

Dossier suivi à AIX EN PROVENCE (Siège)
Ligne de votre correspondant : 04 42 27 45 56
E-mail : saisies.immobilières@dpa-avocats.com

V.REF.

Madame, Monsieur le Maire,

A la requête du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, je poursuis la vente aux enchères publiques des biens et droit immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune de **BUSSY SAINT GEORGES (77600), Seine-et-Marne**, dans un ensemble immobilier à usage de résidence hôtelière, **sis 39, Boulevard de Lagny** cadastré à ladite commune :

- **Section AH numéro 85 pour une contenance de 29a 42ca**

Lieudit « 39 Boulevard de Lagny » pour une superficie totale de **29a 42ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

En un seul lot, les lots suivants :

LE LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) :

Au premier étage, une **CHAMBRE** avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent cinquante-quatre (154) du plan, d'une superficie totale de 22.50 m² environ.

Et les 56/10.000èmes des parties communes et charges générales.

LE LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) :

Au premier étage, une **CHAMBRE** avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent cinquante-six (156) du plan, d'une superficie totale de 22.50 m² environ.

Et les 56/10.000èmes des parties communes générales.

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit stricto sensu
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Magalie PIN (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et
Partenaires locaux**

HENRI DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES
(MARSEILLE)**
Droit des Assurances et
Réparation des préjudices corporels

Stéphanie MOUTET
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Fabrice SCIFO
Droit Immobilier
Droit Pénal

RD AVOCATS (NIMES)
Sonia HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)
Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56
Fax : 04 42 53 36 33
secretariat@dpa-avocats.com
procédures@dpa-avocats.com

SELARL INTERBARREAUX
RCS AIX 752 962 621
www.dpa-avocats.com

IBAN :
[FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195](http://www.dpa-avocats.com)

LE LOT NUMERO CINQUANTE SIX 56) :

Au premier étage, une **CHAMBRE** avec kitchenette, salle de bains portant le numéro cent soixante-deux (162) du plan, d'une superficie totale de 22.50 m² environ.

Et les 56/10.000èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division aux termes d'un acte reçu le 12 décembre 2007 par Maître Philippe BEAUDONNET, notaire associé à VICHY (Allier), dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de MEAUX, le 11 février 2008 sous les références volume 2008 P numéro 1790.

Je vous remercie de me préciser au plus tôt si ces biens et droits immobiliers sont soumis au droit de préemption urbain de la Commune, afin que le Greffier du Tribunal Judiciaire de MEAUX puisse vous aviser officiellement de la vente aux enchères.

Je vous demanderais également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :

I. -

- sont, ou non, situés dans une zone à risque d'exposition au plomb au sens des dispositions des articles L. 32-5 et R 32-8 et suivants du Code de la Santé publique.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien m'adresser copie des arrêtés préfectoral et municipal.

II. -

- sont, ou non situés dans une zone contaminée au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs d'immeubles contre les termites, mérules et autres insectes xylophages ;

Dans l'affirmative, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté préfectoral.

Vous voudrez bien me préciser, enfin, si vous allez user des pouvoirs qui vous sont conférés par l'article L.133-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire et, enfin, si des mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites ont été prises.

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit stricto sensu

Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Magalie PIN (AIX)

Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

**Collaborateurs et
Partenaires locaux**

HENRI DE LANGLE (PARIS)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES
(MARSEILLE)**

Droit des Assurances et
Réparation des préjudices corporels

Stéphanie MOUTET

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Fabrice SCIFO

Droit Immobilier
Droit Pénal

RD AVOCATS (NIMES)

Sonia HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)

Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56

Fax : 04 42 53 36 33

secretariat@dpa-avocats.com

procédures@dpa-avocats.com

SELARL INTERBARREAUX

RCS AIX 752 962 621

www.dpa-avocats.com

IBAN :

[FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195](http://www.dpa-avocats.com)

III. -

Merci également de m'indiquer à quelle date le permis de construire a été régularisé et si la propriété bénéficie de la conformité.

IV -

Je vous prie en dernier lieu de trouver sous ce pli :

- formulaire de demande de certificat d'urbanisme en double exemplaire, ainsi que la pièce y annexée, à savoir : plan cadastral.

Je vous remercie de bien vouloir me délivrer dans les meilleurs délais, un certificat d'urbanisme relatif aux biens immobiliers objet de ma demande.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Delphine DURANCEAU

P.J. : CU en 2 exemplaires + plan cadastral.



Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

Demande de Certificat d'urbanisme

91 cerfa

N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le

Cachet de la mairie et signature du receveur

* 1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

* 2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SELARL DURANCEAU- PARTENAIRES & ASSOCIES Raison sociale : SELARL

N° SIRET : 752 962 62 00013 Catégorie juridique : 741

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : DURANCEAU Prénom : Delphine

3 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : 150 Voie : Route de Berre – Domaine des Plantiers

Lieu-dit : _____ Localité : EGUILLES

Code postal : 1 3 5 1 0 BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : saisies.immobilieries@dpa-avocats.com

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : 39 Voie : Boulevard de Lagny

Lieu-dit : _____ Localité : BUSSY SAINT GEORGES

Code postal : 77600 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : Section AH n° 85

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 2 942 m²

*** 5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non

Observations :

92

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

*** 6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A EGUILLES

Le : 07/12/2022



Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).



Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

3/4

93

cerfa

N° 51191#01

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

• Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

• Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

• La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

• Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2. Modalités pratiques

• Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

• Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

• Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

• Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
<input checked="" type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation	<p>Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.</p>	<p>Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappeler l'adresse du terrain- Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. <p>L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet.</p> <p>Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ;</p> <p>Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.</p>
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel		
<input type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte	<p>Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.</p>	<p>Elle précise selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...), - la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
<p>S'il existe des constructions sur le terrain :</p>		
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	<p>il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.</p>	<p>Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.</p>

Note descriptive succincte du projet



Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b), si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...)

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

- Indiquez la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

- Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démolir.

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

DESTINATAIRE

BOITE 2600 Bussy Saint Georges
 76000 Bussy Saint Georges

LA POSTE

Numéro de l'envoi : **1A 194 207 8304 2**

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

EXPÉDITEUR

BOITE RAR-2214506

Séjour Durdureau Boutenous et Assoc.
 Domaine des Plantiers
 150 Route de Berre
 13510 EGUIEVES

Avantages du service suivi :
 - vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, le date et l'heure de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
des accès directs à l'information de distribution :
 - SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 3631 (0,10 € TTC + prix d'un SMS).
 - Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite, hors coût de connexion).
 - téléphone :
 - pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) ;
 - lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h ;
 - pour les professionnels, composer le 3634 (numéro non surtaxé) ;
 - lundi au vendredi de 8h à 18h.

Date : _____ Prix : _____ CRBT : _____

Niveau de garantie : 16 € 153 € 458 €

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
 Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.
 Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr.
 Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr.

ECOLOGIC
 Priorité neutralité carbone
 Epouse l'équivalent carbone

En provenance de :

~~BOITE RAR-2214506~~

Présenté / Avisé le : _____ /
 Distribué le : _____

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire
 Le mandataire

CNI / permis de conduire
 Autre :

BUSZY SAINT-GEORGES COURRIER
 12 DEC. 2022
 GABRIEL DU WAIRE

LA POSTE
 Numéro de l'AR : **AR 1A 194 207 8304 2**

RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION

BOITE RAR-2214506

FRAB

Renvoyer à

Séjour Durdureau Boutenous et Assoc.
 Domaine des Plantiers
 150 Route de Berre
 13510 EGUIEVES

TM0404 / 184

97

CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION

Délivré

Par le Maire au nom de l'Etat

Le Maire de la Commune de BUSSY SAINT-GEORGES

Vu la demande présentée le 12/12/2022 par MAÎTRE DURANCEAU DELPHINE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Cadastéré 58 AH 85
- Situé 39 BD DE LAGNY à BUSSY SAINT-GEORGES 77600

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/11/2012, modifié n°2 le 30/09/2014 et le 09/02/2015 ;

Vu la délibération du 22/02/2013 relative à la mise à jour du champ d'application du droit de préemption urbain, suite à l'application du PLU en date du 14/11/2012 ;

Vu l'arrêté du maire en date du 12/03/2013, portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (D.P.U.) ;

Vu l'arrêté du maire en date du 01/07/2013, portant mise à jour n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (servitudes d'utilité publique/captage d'eau) ;

Vu la modification n°3 du PLU approuvée en conseil municipal le 10/10/2019 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée en conseil municipal le 10/10/2019 ;

Vu la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée en conseil municipal le 10/10/2019.

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé en zone UB du règlement du PLU, téléchargeable sur le site internet de la ville www.bussy-saint-georges.fr rubrique Les Services/Cadre de vie/Urbanisme/En un clic : Plan Local d'Urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

98

La liste des servitudes énumérées ci-dessous est exhaustive. De ce fait, aucune autre servitude non renseignée dans la liste ne grève la propriété.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- La commune ne fait pas l'objet d'un arrêté relatif aux dispositions de lutte contre des mérules

OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN :

Zone d'aménagement concerté (R123-13 2) : ZAC Centre-ville

Article 3

Le terrain est situé en zone de Droit de Prémption Urbain renforcé (DCM du 31 janvier 2003)

Article 4

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 0%
TA Départementale	Taux = 2,2%
TA Régionale	Taux = 1%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Participation pour le financement de l'assainissement collectif	10,30€ / m ² de surface de plancher créée
Redevance pour création en région Ile-de-France de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage	

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 3328-8 du code l'urbanisme)

Article 6

Observations et prescriptions particulières :
Règles de stationnement assouplies

99

Concernant les certificats d'assainissement : Veuillez contacter directement la CAMG, à l'adresse suivante, ou renseignez-vous auprès des services techniques de la ville.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE MARNE ET GONDOIRE
Domaine de Rentilly 1, rue de l'Etang
CS20069 Bussy Saint Martin
77603 Marne-la-Vallée Cedex 3
Tél : 01 60 35 43 50 – Fax : 01 60 35 43 63
Courriel : accueil@marneetgondaire.fr



BUSSY SAINT-GEORGES, le 15/12/2022
Premier Maire-adjoint délégué à
l'Aménagement du territoire, l'Administration
générale et aux Comités de quartier
Serge SITHISAK,

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS- A LIRE ATTENTIVEMENT- INFORMATIONS- A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 0770582900508

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande est déposée à la Mairie de BUSSY SAINT-GEORGES

12 DEC. 2022

le

Cachet de la mairie et signature du receveur

SERVICE URBANISME

* 1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

* 2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SELARL DURANCEAU- PARTENAIRES & ASSOCIES Raison sociale : SELARL

N° SIRET : 752 962 621 00013 Catégorie juridique : 741

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : DURANCEAU Prénom : Delphine

3 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : 150 Voie : Route de Berre - Domaine des Plantiers

Lieu-dit : _____ Localité : EGUILLES

Code postal : 13510 BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : [saisies.immobilieries @ dpa-avocats.com](mailto:saisies.immobilieries@dpa-avocats.com)

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : 39 Voie : Boulevard de Lagny

Lieu-dit : _____ Localité : BUSSY SAINT GEORGES

Code postal : 77600 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : Section AH n° 85* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 2 942 m²

*** 5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

Observations :

101

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

*** 6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À EGUILLES

Le : 07/12/2022



Delphine DURANCEAU

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

ANNEE DE MAJ		DEP DIR		COM		058 BUSSY-SAINT-GEORGES		TRES		222		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL											
2022		77 0		COM		058 BUSSY-SAINT-GEORGES		TRES		222		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		M00898											
PROPRIETES BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL													
AN	SEC	N° PLAN	C	N° PART	VOIRIE	CODE RIVOLI	BAT	EXT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	RC TEOM
09	AH	85			39 BD DE LAGNY	0201	A	01	01	00154	0587081 L	C	C	C	CB	HOT5	922							P	952
09	AH	85			001 LOT 000052 56 / 10000	0201	A	01	01	00156	0587082 G	C	C	C	CB	HOT5	922							P	952
09	AH	85			001 LOT 000053 56 / 10000	0201	A	01	01	00162	0587142 X	C	C	C	CB	HOT5	922							P	952
REV IMPOSABLE COM						2766 EUR	R EXO						0 EUR												
R IMP						2766 EUR	R IMP						2766 EUR												

PROPRIETES NON BATIES																									
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION																			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S	TAR	GR	SUF	GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	IC	LIVRE FONCIER	
	HA A CA	0		REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R EXO								TAXE AD	R EXO	0 EUR								0 EUR
	CONT	0					R IMP								R IMP	R IMP	0 EUR								0 EUR
															MAJ	IC									0 EUR

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 26/01/2023
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 7704101134

SF2306440157

DESIGNATION DES PROPRIETES											
Département : 077				Commune : 058				BUSSY-SAINT-GEORGES			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance	
AH	0085			39 BD DE LAGNY	0ha29a42ca						
AH	0085	001	52	56/10000							
AH	0085	001	53	56/10000							
AH	0085	001	56	56/10000							

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Département :
SEINE ET MARNE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Meaux
Pôle topographique et de gestion cadastrale Cité administrative de Mont Thabor 77337
77337 Meaux Cedex
tél. 01 64 35 32 52 -fax
ptgc.770.melun@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

PLAN DE SITUATION

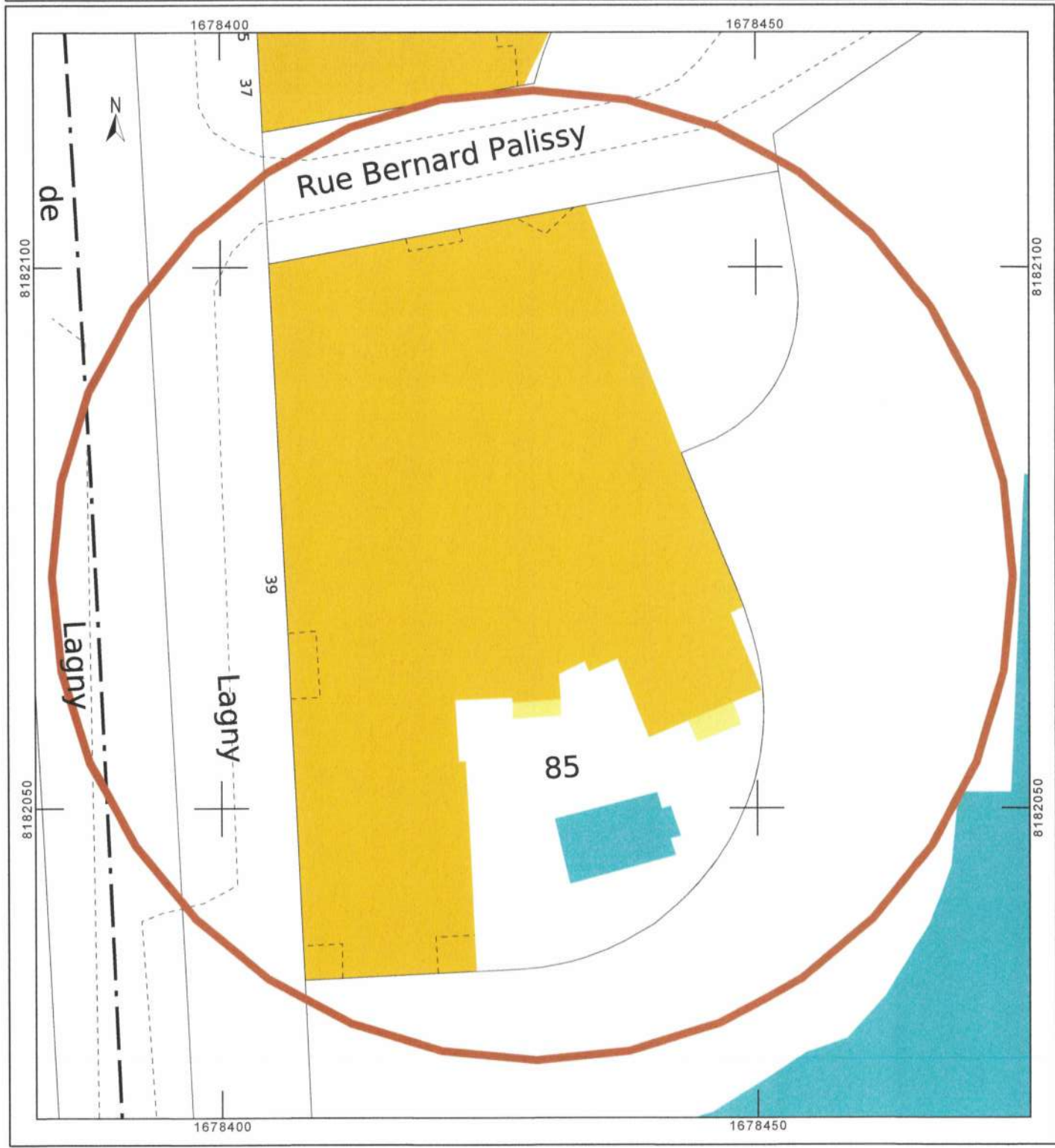
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 13/07/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



IV. - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, un diagnostic de performances énergétiques a été établi et est annexé au présent cahier des conditions de vente.



107

Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2023-08-112

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Désignation des locaux

Appartement T1 comprenant :
Entrée, Salle de Bains, Séjour

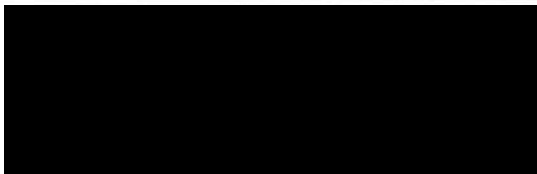
Lot N° : 52

**Superficie de la partie privative : 22.34 m²
VINGT DEUX METRES CARRES ET TRENTE QUATRE CENTIEMES**

Documents fournis : Sans objet

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée	2.81		
Salle de Bains	3.78		
Séjour	15.75		
Totaux	22.34 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire



Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)
Date d'intervention : 21/08/2023

Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 publié le 12 décembre 1965
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART 4 1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de 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 mètre.

ART. 4 2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: 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. 1

ART. 4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Date du rapport : 21/08/2023
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur





Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.

109

Constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

Rapport : 2023-08-112
Date d'intervention : 21/08/2023

Immeuble bâti visité

Adresse

39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Bâtiment :
Escalier :
Niveau : 1er
N° de porte : 154
N° de lot : 52
Section cadastrale :
N° de parcelle :

Descriptif

complémentaire

Fonction principale du bâtiment : Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)

Date de construction du bien : Avant juillet 1997

Date du permis de construire :

Conclusion

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.
Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B.

Réserves et/ou investigations complémentaires demandées

Sans objet

Constatations diverses

NEANT

Liste des matériaux et produits repérés

Liste A	
Composants à sonder ou à vérifier	Prélèvements/Observations
Flocages	Sans objet
Calorifugeages	Sans objet
Faux plafonds	Sans objet

Liste B			
Eléments de construction	Composant de la construction	Partie du composant inspecté ou sondé	Prélèvements/Observations
1 - Parois verticales intérieures			
	Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs).		Sans objet
	Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.		Sans objet
2 - Planchers et plafonds			
	Planchers		Sans objet
	Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres		Sans objet
3 - Conduits, canalisations et équipements intérieurs			
	Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)		Sans objet
	Clapets / Volets coupe-feu		Sans objet
	Porte coupe-feu		Sans objet
	Vide-ordure		Sans objet

		Liste B	
Eléments de construction	Composant de la construction	Partie du composant inspecté ou sondé	Prélèvements/Observations
	Autres matériaux hors liste		Sans objet
4 - Eléments extérieurs			
	Toitures		Sans objet
	Bardages et façades légères		Sans objet
	Conduits en toiture et façade		Sans objet
	Autres matériaux hors liste		Sans objet

Le propriétaire



Adresse :
39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Le donneur d'ordre

Qualité :
Nom :
Téléphone :
Email :

Adresse :
39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Date du contrat de mission de repérage ou de l'ordre de mission (date de commande) : 21/08/2023

Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage

Entreprise de diagnostic : **DIAGNOSTICS PRÉCISIONS** Tél : 0669567603
72 Boulevard de l'Almont Email :
77000 MELUN diagnostics.precisions@yahoo.fr
N° SIRET : 50801635900012
Assurance Responsabilité Civile : GAN Police n° 191 294 945 (30/09/2023)
Professionnelle
Nom et prénom de l'opérateur : SALMON
Accompagnateur

Organisme certificateur

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
Nom de l'organisme : I.Cert
Adresse : Parc Edonie Bat G, rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire
N° de certification : CPDI 0087
Date d'échéance : 28/05/2030

Le(s) signataire(s)

Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport

NOM	Prénom	Fonction

Le rapport de repérage

Périmètre du repérage : Vente
Date d'émission du rapport de repérage : 21/08/2023
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses



Sommaire du rapport

M

IMMEUBLE BATI VISITE.....	1
CONCLUSION	1
LE PROPRIETAIRE.....	2
LE DONNEUR D'ORDRE	2
OPERATEUR(S) DE REPERAGE AYANT PARTICIPE AU REPERAGE.....	2
LE(S) SIGNATAIRE(S).....	2
LE RAPPORT DE REPERAGE	2
LES CONCLUSIONS	4
LE(S) LABORATOIRE(S) D'ANALYSES	4
REFERENCES REGLEMENTAIRES ET NORMATIVES	5
LA MISSION DE REPERAGE	5
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE.....	6
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE.....	7
SIGNATURES.....	8
ANNEXES.....	9

Nombre de pages de rapport : 4 page(s)

Nombre de pages d'annexes : 6 page(s)

Les conclusions

112

Avertissement : 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 (liste C) ou avant réalisation de travaux (liste C) dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

Nota : Selon l'article 6 de l'arrêté du 12 décembre 2012, en présence d'amiante et sans préjudice des autres dispositions réglementaires, l'opérateur de repérage mentionne la nécessité d'avertir toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.
Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B.

Réserves et/ou investigations complémentaires demandées

Sans objet

Liste des éléments ne contenant pas d'amiante après analyse

Matériaux et produits	Localisation	Numéro de prélèvement	Numéro d'analyse	Photo
SANS OBJET				

Matériaux et produits contenant de l'amiante

Matériaux et produits	Localisation	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (1)	Sur avis de l'opérateur	Après analyse
SANS OBJET				

(1) Résultat de l'évaluation de l'état de conservation :

Matériaux et produits de la liste A

N = 1 Bon état de conservation - Une nouvelle vérification de l'état de conservation doit être effectuée dans 3 ans

N = 2 Etat intermédiaire de conservation - Une mesure d'empoussièrément doit être réalisée. Si le résultat est < à 5 f/l, Cela équivaut à un score 1. Si le résultat est > à 5 f/l, cela équivaut à un score 3.

N = 3 Matériaux dégradés - Mesures conservatoires avant travaux par protection du site - Travaux de confinement ou de retrait - Inspection visuelle et mesure d'empoussièrément.

Matériaux et produits de la liste B

EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau

Matériaux et produits susceptibles de contenir l'amiante

Matériaux et produits	Localisation	Raison de l'impossibilité de conclure
SANS OBJET		

Liste des locaux et éléments non visités

Concerne 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.

Locaux non visités

Etage	Locaux	Raisons
SANS OBJET		

Eléments non visités

Local	Partie de local	Composant	Partie de composant	Raison
SANS OBJET				

Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Sans objet

Textes réglementaires

- Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage
- Articles L. 1334-13, R. 1334-15 à R. 1334-18, R. 1334-20, R. 1334-21, R. 1334-23, R. 1334-24, R. 1334-25, R. 1334-27, R. 1334-28, R. 1334-29 et R. 1334-29-4 du Code de la Santé Publique
- Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, liste A et B
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Décret 2012-639 du 4 mai 2012 relatif aux risques d'exposition à l'amiante
- Décret 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.
- Articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation
- 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

Norme(s) utilisée(s)

- Norme NF X 46-020 de août 2017 « Repérage amiante - Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis - Mission et méthodologie ».

La mission de repérage

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.

L'inspection réalisée ne porte que sur l'état visuel des matériaux et produits des composants de la construction, sans démolition, sans dépose de revêtement, ni manipulation importante de mobilier, et est limitée aux parties visibles et accessibles à la date de l'inspection.

Clause de validité

Seule l'intégralité du rapport original peut engager la responsabilité de la société DIAGNOSTICS PRÉCISIONS.

Le présent rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme un repérage préalable à la réalisation de travaux.

Le cadre de la mission

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 »

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 code de la santé publique ».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

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 l'annexe 13.9 du Code de la santé publique ».

Ces matériaux et produits étant susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et traitements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien ou de maintenance.

Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 du Code de la santé publique modifié (liste A et B) 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 :

Annexe 13.9 du Code de la santé publique	
Liste A mentionnée à l'article R1334-20 du Code de la santé publique	
Composants à sonder ou à vérifier	
Flocages	
Calorifugeages	
Eaux plafonds	
Liste B mentionnée à l'article R1334-21 du Code de la santé publique	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1 - Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu

Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2 - Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	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, volets, rebouchage
Porte coupe-feu	Jointifs (tresses, bandes)
Vide-ordure	Conduits
4 - Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres ciment), bardeaux bitumineux.
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres ciment, ...)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restrictif 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.

Le programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes (Les dénominations retenues sont celles figurant au Tableau A 1 de l'Annexe A de la norme NF X 46-020).

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté	Sur demande ou sur information
SANS OBJET		

Le périmètre de repérage effectif (Vente)

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.

Bâtiment - Etage	Locaux
(1er-52)	Entrée, Salle de Bains, Séjour

Designation	Sol Caractéristiques	Murs Caractéristiques	Plafond Caractéristiques
1er - 52 - Entrée	Carrelage sur Plancher béton	Papier peint sur Plâtre	Faux plafond suspendu sur Faux plafond
1er - 52 - Salle de Bains	Carrelage sur Plancher béton	Carrelage sur Plâtre	Peinture sur Plâtre
1er - 52 - Séjour	Carrelage sur Plancher béton	Papier peint sur Plâtre	Faux plafond suspendu sur Faux plafond

Conditions de réalisation du repérage

Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés : Sans objet
Documents remis : Sans objet

Date(s) de visite des locaux

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 21/06/2023
Nom de l'opérateur : SALMON

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 août 2017.

Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention



Résultats détaillés du repérage

115

Synthèse des résultats du repérage

Composants de la construction	Partie du composant vérifiée ou sondée	Localisation	Photos n°	Prélèvements Echantillons n°	Analyses n°	Présence d'amiante (*)	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (2)	Mesures d'ordre général préconisées	Analyse ou éléments de décision de l'opérateur en absence d'analyse
SANS OBJET									

(*) Si attente du résultat du laboratoire ou susceptible

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante

SANS OBJET

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire

Matériaux et produits	Localisation	Numéro de prélèvement	Numéro d'analyse	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (2)
SANS OBJET				

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante sur jugement personnel de l'opérateur

Matériau ou produit	Localisation	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (2)	Analyse ou éléments de décision de l'opérateur en absence d'analyse	Mesures d'ordre général préconisées
SANS OBJET				

Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse en laboratoire

Matériaux et produits	Localisation	Numéro de prélèvement	Numéro d'analyse	Photo
SANS OBJET				

Devoir de conseil : Sans objet

(2) Evaluation de l'état de conservation

Pour les produits et matériaux de liste A

Article R1334-20 du code de la santé publique : En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation, les propriétaires procèdent

N°1 : Contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits dans les conditions prévues à l'article R. 1334-27 ; ce contrôle est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, 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.

N°2 : Dans un délai de 3 mois après remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation et selon les modalités prévues à l'article R. 1334-25, à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission.

N°3 : Travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 du code de la santé publique : Mesures d'empoussièrement

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 en application de l'article R1334-27 est supérieur à 5 fibres par litre, les propriétaires procèdent à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29. Les travaux doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées sont 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.

Pour les produits et matériaux de la liste B

Ces recommandations consistent en



116

1. Soit 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. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette évaluation périodique consiste 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. Soit 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. A cette recommandation est associé, le cas échéant, un rappel de l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de premier niveau consiste à :

- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) Procéder à la mise en oeuvre 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 ;

3. Soit 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. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de second niveau consiste à :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) 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 oeuvre 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 ;

L'opérateur de repérage peut apporter des compléments et précisions à ces recommandations en fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation.

Signatures

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par J.Cert.
Adresse de l'organisme certificateur : Parc Edonie Bat G, rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire

Fait à BUSSY ST GEORGES,
Le 21/08/2023

Par : DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
Nom et prénom de l'opérateur : SALMON

Signature de l'opérateur

La société DIAGNOSTICS PRECISIONS atteste que ni ses employés, ni elle-même, ne reçoivent directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.





ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, **GAN ASSURANCES**, dont le Siège Social est situé au 8-10, RUE D'ASTORG – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

Nom ou raison sociale : DIAGNOSTICS PRECISIONS
Adresse ou Siège Social : 4 bis rue du Grand Clos
77000 MELUN

est titulaire d'un contrat d'assurance n°191.294.945, à effet du 01/10/2019, par l'intermédiaire de AGENCE MELUN - code A27720 - n° ORIAS 12066875, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités de Diagnostiqueurs immobiliers mentionnées à « OUI » ci-après :

Nature des prestations	Usage des locaux	
	Habitation	Professionnel
Diagnostic amiante (DTA hors recherche et diagnostic amiante dans les voiries, activités d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante)	OUI	OUI
Dont parties privatives (DAPP)	OUI	OUI
Pré diagnostic amiante	NON	NON
Etat de l'installation intérieure de gaz	OUI	OUI
Etat de l'installation intérieure d'électricité	OUI	OUI
DPE (Diagnostic de performance énergétique)	OUI	OUI
ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques)	OUI	OUI
CREP (Constat de risques d'exposition au plomb)	OUI	OUI
Diagnostic d'assainissement	NON	NON
Etat relatif à la présence de termites	OUI	OUI
Etat relatif à la présence de mэрule	NON	NON
Diagnostic de repérage du radon	NON	NON
Etat parasitaire (autres que termites et mэрules)	OUI	OUI
Diagnostic légionellose	NON	NON
Diagnostic lié à l'accessibilité pour les personnes handicapées	NON	NON
Etat des lieux (Loi SRU)	NON	NON
Diagnostic décence ou certificat d'habitabilité (SRU)	NON	NON
Diagnostic d'immeuble en copropriété (Loi SRU)	NON	NON
Détermination des millièmes de copropriété	NON	NON
Métrage des bâtiments (CARREZ)	OUI	OUI
Métrage de la surface habitable (Boutin)	OUI	OUI
Diagnostic ascenseur (à l'exclusion de tout Contrôle Technique)	NON	NON
Diagnostic de sécurité des piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à investissements dans l'immobilier locatif	NON	NON

113



Ce contrat est régi par les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France, notamment :
la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 relative à la garantie des dépôts,
et plus particulièrement, le décret n° 2000-114 du 5 septembre 2000.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques ou morales, capables des personnes de droit public, civiles ou commerciales, et pour les paiements effectués.

La présente attestation est valable du 01/10/2022 au 30/09/2023, inclus sous réserve que la garantie soit en vigueur.

La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie. Elle ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dispositions du contrat ci-dessus référencé.

La présente attestation a été établie pour servir et valoir ce que de droit.

PAR À M. L'INFORMÉ, le 03/10/2022
Pour la compagnie, l'agent général

GAN ASSURANCE
1 rue de la République
92000 Nanterre
France
SIRET 522 000 124
RCS Nanterre 522 000 124
N° de TVA intracommunautaire
FR2520000000





ATTESTATION SUR L'HONNEUR

J'atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles cités ci-dessous :

« Art. R. 271-1. - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

« La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

« Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

« Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

« Art. R. 271-2. - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

« Art. R. 271-3. - 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.

« Art. R. 271-4. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

« a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

« b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

« c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

« La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal. »

Eléments d'information

121

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes 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 (épandements 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 rebat 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 maire 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.sicoe.org.

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2377E2790059A
Etabli le : 23/08/2023
Valable jusqu'au : 22/08/2033

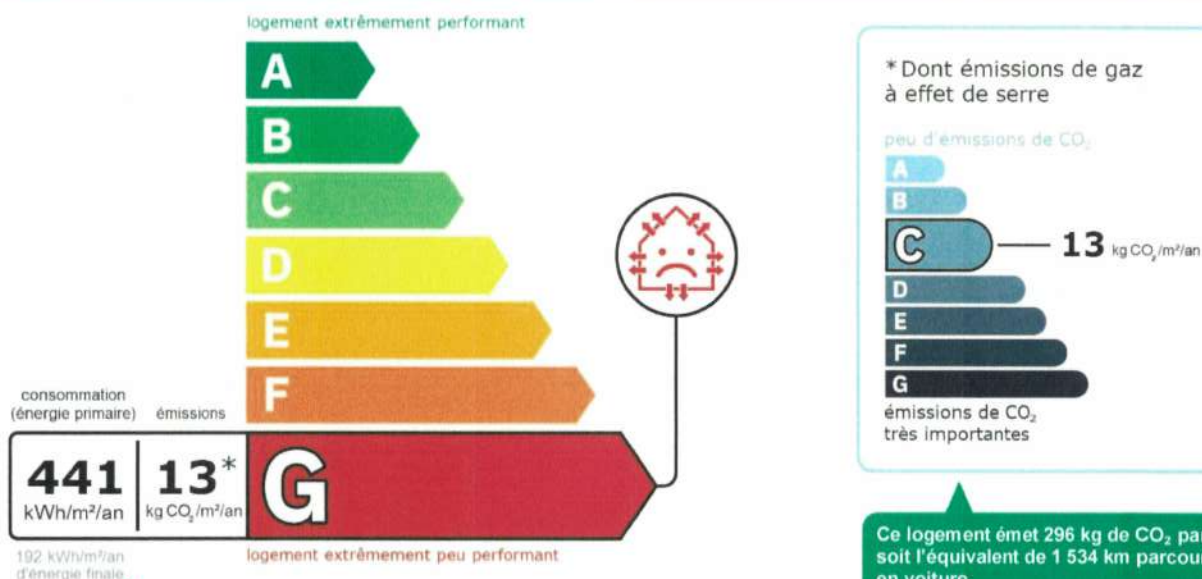
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : 39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES
Etage : 1er 154, N° de lot: 52

Type de bien : Appartement
Année de construction : 1989 - 2000
Surface habitable : 22.34 m²

Propriétaire : [REDACTED]
Adresse : 39 Boulevard de Lagny 77600 BUSSY ST GEORGES

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

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 670 € et 960 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

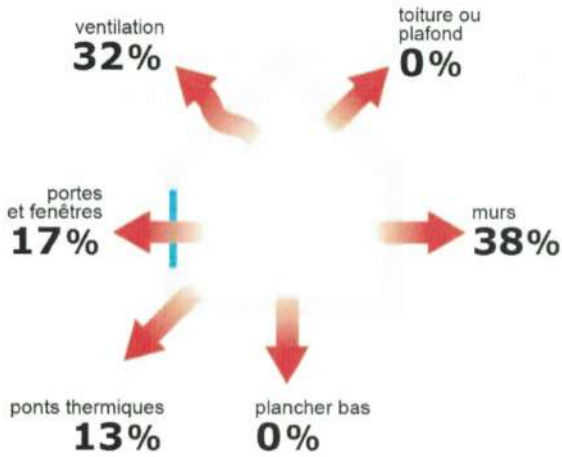
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN
tel : 0669567603

Diagnosticur : SALMON
Email : diagnostics.precisions@yahoo.fr
N° de certification : CPDI0087
Organisme de certification : I.Cert



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 «Contact» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>)

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



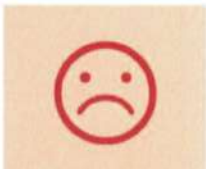
MOYENNE BONNE TRÈS BONNE

Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000

Confort d'été (hors climatisation)*



MOYEN BON

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

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



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*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	2 808 (1 221 é.f.)	entre 250 € et 350 €	 37 %
 eau chaude	⚡ Electrique	6 622 (2 879 é.f.)	entre 390 € et 540 €	 57 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	⚡ Electrique	97 (42 é.f.)	entre 0 € et 20 €	 1 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	342 (149 é.f.)	entre 30 € et 50 €	 5 %
énergie totale pour les usages recensés :		9 868 kWh (4 290 kWh é.f.)	entre 670 € et 960 € par an	

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 69ℓ par jour.

▲ 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.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

▲ 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 -22% sur votre facture **soit -87€ 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 → 69ℓ/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

28ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture **soit -190€ 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.








En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement





	description	isolation
 Murs	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	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 Porte(s) autres opaque pleine isolée	 moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Chauffe eau électrique instantané
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000
 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	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. 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 : 8700 à 13100€

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.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	COP = 3

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 6800 à 10300€

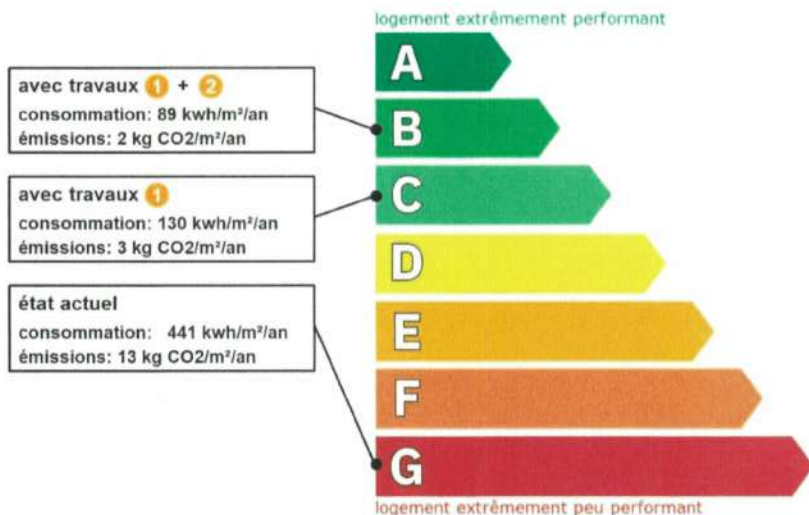
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$
 Eau chaude sanitaire	Mettre en place un système Solaire ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	

Commentaires :

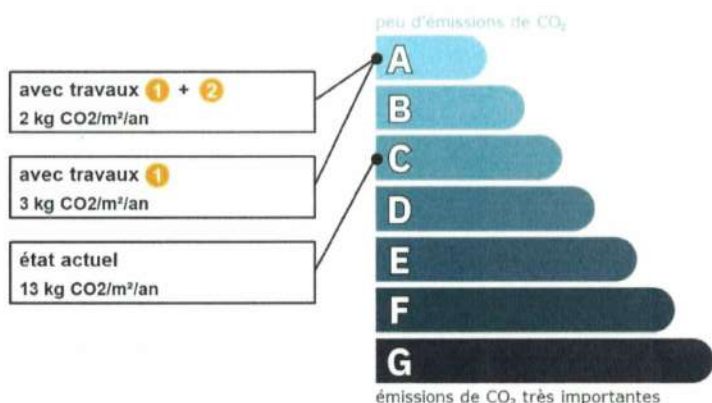
Néant

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
Liberté, Égalité, Fraternité



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 :

I.Cert Centre Alphas - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : 2023-08-112

Néant

Date de visite du bien : 21/08/2023

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

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.

constatations_conso_reelle_pr_3cl

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	77 Seine et Marne
Altitude	Donnée en ligne	114 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	1989 - 2000
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	22.34 m ²
Surface habitable de l'immeuble	Observé / mesuré	1000 m ²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 1 Est	Surface du mur	Observé / mesuré	5,98 m ²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	Valeur par défaut	2,5 W/m ² .K
Mur 2 Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	6,6 m ²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	Observé / mesuré	8.5 m ²
	Etat isolation des parois Aiu	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	Observé / mesuré	0.01 m ²
	Etat isolation des parois Aue	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
Plancher	Isolation	Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	Valeur par défaut	2,5 W/m ² .K
	Surface de plancher bas	Observé / mesuré	22,34 m ²

	Type de local adjacent	🔍	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	22,34 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	non
Fenêtre Est	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	2.52 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Est
	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	12 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	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
	Porte	Surface de porte	🔍	Observé / mesuré
Placement		🔍	Observé / mesuré	Mur 2 Ouest
Type de local adjacent		🔍	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
Nature de la menuiserie		🔍	Observé / mesuré	Toute menuiserie
Type de porte		🔍	Observé / mesuré	Porte opaque pleine isolée
Positionnement de la menuiserie		🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 1	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est / Fenêtre Est
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	5.4 m
	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 2	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plafond
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	3.4 m
Pont Thermique 3	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plancher
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	3.4 m

Systemes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍 Observé / mesuré VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000
	Année installation	🔍 Observé / mesuré 1982 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré Electrique
	Façades exposées	🔍 Observé / mesuré une
	Logement Traversant	🔍 Observé / mesuré non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔍 Observé / mesuré Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	❌ Valeur par défaut 1989 - 2000

	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍 Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	🔍 Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Chauffe eau électrique instantané
	Année installation générateur	✘ Valeur par défaut	1989 - 2000
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍 Observé / mesuré	Réseau collectif non isolé, majorité des logements avec pièces alimentées contiguës
	Bouclage pour ECS	🔍 Observé / mesuré	non
	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, arrêtés du 16 mars 2023 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 : DIAGNOSTICS PRÉCISIONS 72 Boulevard de l'Almont 77000 MELUN

Tél. : 0669567603 - N°SIREN : 508016359 - Compagnie d'assurance : GAN n° 191.294.945

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

[2377E2790059A](#)





ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES INTERIEURES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION

Selon l'arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation

N° de dossier : 2023-08-112
Date du rapport : 21 août 2023

1 - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

• Localisation du ou des bâtiments Département : SEINE ET MARNE Commune : 77600 BUSSY ST GEORGES Adresse : 39 Boulevard de Lagny Référence cadastrale : N° de parcelle : Désignation et situation du ou des lots de (co)propriété : 52 Destination du bien : Vente Type de bâtiment : Appartement Année de construction : Avant juillet 1997 Année de l'installation : Distributeur d'électricité : EDF	
• Identification des parties du bien n'ayant pu être visitées et justification SANS OBJET	

2 - Identification du donneur d'ordre / propriétaire

Désignation du donneur d'ordre Nom : [REDACTED] Adresse : [REDACTED]	Désignation du propriétaire Nom et prénom : [REDACTED] Adresse : 39 Boulevard de Lagny 77600 [REDACTED]
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire	

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic: Prénom et nom : SALMON	
Raison sociale et nom de l'entreprise : DIAGNOSTICS PRECISIONS Adresse : 72 Boulevard de l'Almont 77000 MELUN N° Siret : 50801635900012	
Désignation de la compagnie d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023) N° de police et date de validité : 191.294.945 - 30 septembre 2023	
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : Organisme de certification : I.Cert Adresse de l'organisme : Parc Edonie Bat G, rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire Numéro de certification : CPDI 0087 Date de validité du certificat de compétence : 20/11/2023	

Références réglementaires :

- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Décret n° 2016-1105 du 31 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en locations
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué dite loi « ALU »
- Arrêté du 2 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification
- Décret n° 2011-413 du 13 avril 2011 relatif à la durée de validité du diagnostic de performance énergétique
- Décret n° 2010-301 du 22 mars 2010 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur
- Arrêté du 10 décembre 2009 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification
- Décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation
- Arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification
- Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Articles L. 271-4 et L. 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation - Modifié par Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 59
- Décret n° 2006-1134 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction
- Décret n° 2001-222 du 6 mars 2001 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur
- Décret n° 2001-222 du 6 mars 2001 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.

4 / Limites du domaine d'application du diagnostic

Le diagnostic porte uniquement 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 batterie 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 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 de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni 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 décoloration 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 (câblé) 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

1. Appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
 2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
 3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
 5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
 6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Installations particulières

- P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
 P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine.

Informations complémentaires

- IC : Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

Libellé (1) et localisation (*) des anomalies	Libellé (1) des mesures compensatoires (2) correctement mises en œuvre	Photo
1 - Appareil général de commande et de protection et son accessibilité (B1.3 a) Il n'existe pas de dispositif assurant la coupure d'urgence à l'origine de (ou de chaque) l'installation électrique		
2 - Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre (B2.3.1 a) Il n'existe aucun dispositif différentiel		
5 - Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs (B7.3 a) L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. (B7.3 b) L'isolant d'au moins un conducteur est dégradé. (B7.3 d) L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. (B8.3 e) Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.		

(1) Libellés repris de la norme NF C16-600 de juillet 2017

(2) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le libellé de la mesure compensatoire est indiqué en regard de l'anomalie concernée

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive, il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Libellé des informations complémentaires sur les socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

SANS OBJET

6 – Avertissement particulier

Libellé (1) des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs (2)
(B3.3.1 d) Valeur de la résistance de la prise de terre adaptée aux dispositifs différentiel(s). (B3.3.5 a2) En immeuble collectif, présence d'une dérivation individuelle de terre au répartiteur de terre du tableau de répartition en partie privative. (B3.3.5 b2) En immeuble collectif, section satisfaisante de la dérivation individuelle de terre visible en partie privative. (B3.3.5 c) Eléments constituant le conducteur principal de protection appropriés. (B3.3.5 d) Continuité satisfaisante du conducteur principal de protection. (B3.3.6 a1) Tous les socles de prise de courant comportent un contact de terre. (B3.3.6 a2) Tous les socles de prise de courant comportant un contact de terre sont reliés à la terre.	

(B3.3.6 a3) Tous les circuits autres que ceux alimentant des socles de prises de courant sont reliés à la terre.	
(B3.3.6 b) Eléments constituant les conducteurs de protection appropriés.	
(B3.3.6 c) Section satisfaisante des conducteurs de protection.	
(B4.3 a1) Présence d'une protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit.	
(B4.3 a2) Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	
(B4.3 b) Le type de fusible est d'un modèle autorisé. Le type de disjoncteur protégeant les circuits terminaux, n'est pas réglable en courant.	
(B4.3 c) conducteurs de phase regroupés sous la même protection contre les surintensités en présence de conducteur neutre commun à plusieurs circuits.	
(B4.3 e) Courant assigné (calibre) de la protection contre les surintensités de chaque circuit adapté à la section des conducteurs.	
(B4.3 f1) La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau est en adéquation avec le courant de réglage du dispositif de protection placé immédiatement en amont.	
(B4.3 f2) La section des conducteurs de la canalisation d'alimentation de chacun des tableaux est en adéquation avec le courant assigné du dispositif de protection placé immédiatement en amont.	
(B4.3 f3) La section des conducteurs de pontage à l'intérieur du tableau est en adéquation avec le courant de réglage du disjoncteur de branchement.	
(B4.3 g) Aucun tableau placé au-dessous d'un point d'eau, ni au-dessus de feux ou plaques de cuisson.	
(B4.3 h) Aucun point de connexion de conducteur ou d'appareillage ne présente de trace d'échauffement.	
(B4.3 i) Courant assigné (calibre) de l'interrupteur assurant la coupure de l'ensemble de l'installation électrique adapté.	
(B4.3 j1) Courant assigné (calibre) adapté de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et protégeant l'ensemble de l'installation.	
(B5.3 a) L.E.S. : Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire.	
(B5.3 b) L.E.S. : Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire.	
(B5.3 d) L.E.S. : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et aux masses.	
(B11 a2) Une partie seulement de l'installation électrique protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
(B11 b2) Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.	
(B11 a3) Aucun dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
(B11 c2) Au moins un socle de prise de courant n'a pas un puits de 15 mm.	

(1) Libellés repris de la norme NF C15-600 de juillet 2017.

(2) Mots de l'impossibilité de vérification des points de contrôle.

Libelle (1) des constatations diverses

SANS OBJET

(1) Libellés des constatations diverses repris de la norme NF C15-600 de juillet 2017.

Les constatations diverses concernent

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

Complément d'information sur les constatations diverses

SANS OBJET

7 – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Sans objet

8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Appareil général de commande et de protection

ce 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.

Dispositif de 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.

Dispositif de protection contre les surintensités

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuit 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 priverait, 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.

Conditions particulières : 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 capot, 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.

Informations complémentaires

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie 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 :

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une averse 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 (15 mm minimum) :

La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : I.Cert.
Adresse de l'organisme certificateur : Parc Edonie Bat G, rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire

Le présent rapport est valable jusqu'au 20/08/2026

Dates de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le 21 août 2023
Etat rédigé à BUSSY ST GEORGES, le 21 août 2023
Nom: SALMON

Signature de l'opérateur

La société DIAGNOSTICS PRÉCISIONS atteste que ni ses employés, ni elle-même, ne reçoit, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

Etat des risques et pollutions

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

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	
39 Boulevard de Lagny	77600	BUSSY ST GEORGES	

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	prescrit	anticipé	approuvé	date	¹ oui	non	X
¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :							
	inondation	crue torrentielle	mouvements de terrain			avalanches	
	sécheresse	cyclone	remontée de nappe			feux de forêt	
	séisme	volcan	autres				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN					² oui	non	X
² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés					oui	non	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M	prescrit	anticipé	approuvé	date	³ oui	non	X
³ si oui, les risques naturels pris en compte sont :							
		mouvements de terrain	autres				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM					⁴ oui	non	X
⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés					oui	non	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé					⁵ oui	non	X
⁵ si oui les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :							
	Effet toxique	Effet thermique	Effet de surpression				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé					oui	non	X
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement					oui	non	X
> L'immeuble est situé en zone de prescription					⁶ oui	non	X
⁶ si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés							
⁶ 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 vente ou au contrat de location							
					oui	non	

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en	zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
	X				
	Très faible	Faible	Modérée	Moyenne	Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3	oui	non	X
--	-----	-----	---

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols	oui	non	X
--	-----	-----	---

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente	oui	non	X
---	-----	-----	---

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

21/08/2023 / Melun

Quelles sont les personnes concernées ?

Quand faut-il établir un état des risques et pollutions ?

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

NB

Où consulter les documents de référence ?

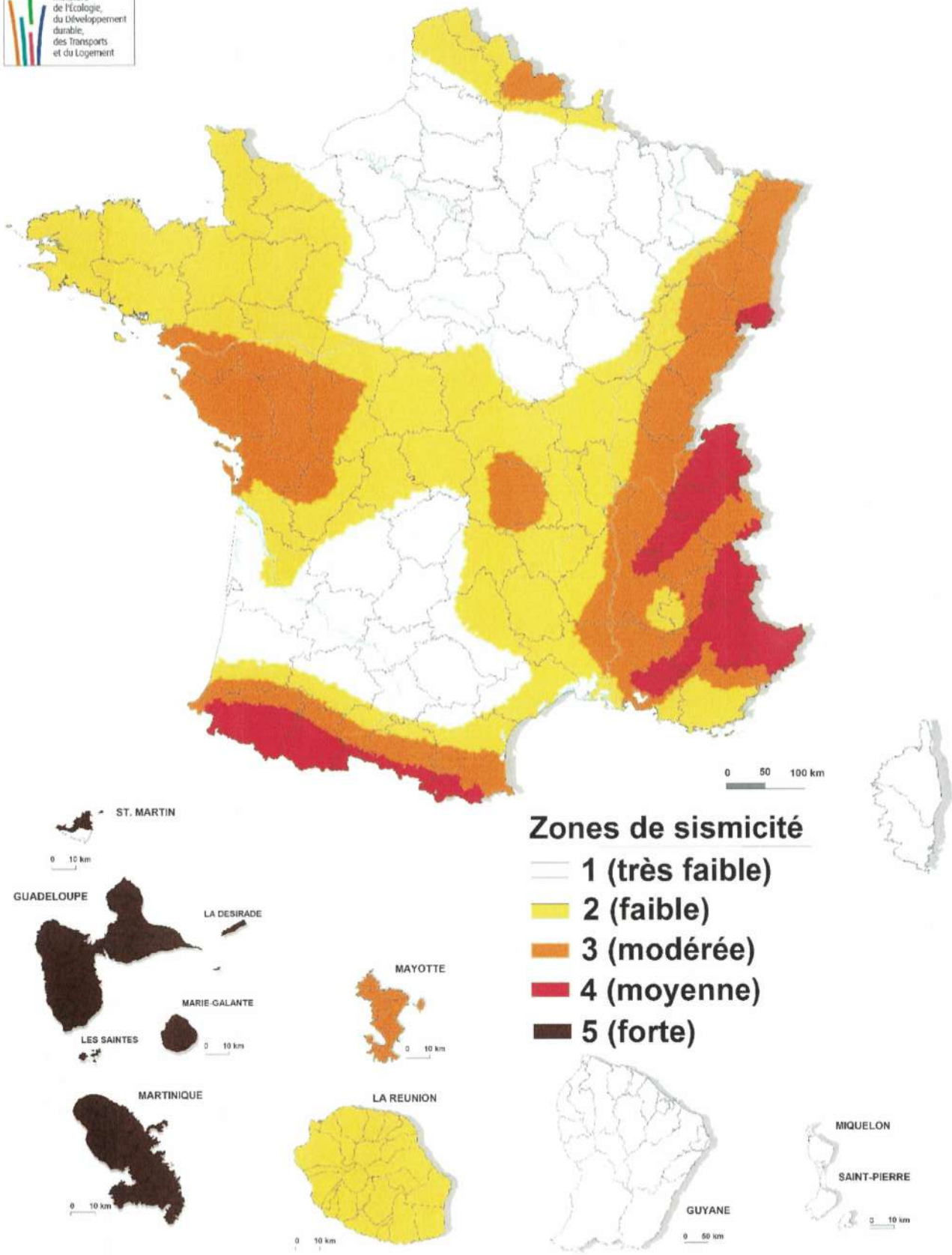
Qui établit l'état des risques et pollutions ?

Quelles informations doivent figurer ?

Comment remplir l'état des risques et pollutions ?

Faut-il conserver une copie de l'état des risques et pollutions ?

Information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions des sols, pour en savoir plus, consultez le site internet : www.georisques.gouv.fr



Etat des nuisances sonores aériennes

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, 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.

En application de l'article 112-11 du code de l'Urbanisme modifié par l'article 94 de la LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités

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**
 39 Boulevard de Lagny 77600 BUSSY ST GEORGES

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
 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 une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
- zone A¹ zone B² zone C³ zone D⁴
 forte forte modérée

¹ (intérieur de la courbe d'indice L_{den} 70)

² (entre la courbe d'indice L_{den} 70 et une courbe choisie entre L_{den} 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice L_{den} choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice L_{den} 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés 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 présent 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/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome peut être consulté à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Vendeur / bailleur

Date / lieu

Acquéreur / locataire

21/08/2023 / BUSSY ST GEORGES

Information sur les nuisances sonores aériennes.

Pour en savoir plus, consultez le site internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.

140

Constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

Rapport : 2023-08-111
Date d'intervention : 21/08/2023

Immeuble bâti visité

Adresse

39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Bâtiment :
Escalier :
Niveau : 1er
N° de porte : 156
N° de lot : 53
Section cadastrale :
N° de parcelle :

Descriptif

complémentaire

Fonction principale du bâtiment : Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)

Date de construction du bien : Avant juillet 1997

Date du permis de construire :

Conclusion

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.
Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B.

Réserves et/ou investigations complémentaires demandées

Sans objet

Constatations diverses

NEANT

Liste des matériaux et produits repérés

Composants à sonder ou à vérifier		Liste A	
		Prélèvements/Observations	
Flocages		Sans objet	
Calorifugeages		Sans objet	
Faux plafonds		Sans objet	

Liste B			
Eléments de construction	Composant de la construction	Partie du composant inspecté ou sondé	Prélèvements/Observations
1 - Parois verticales intérieures			
	Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs).		Sans objet
	Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.		Sans objet
2 - Planchers et plafonds			
	Planchers		Sans objet
	Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres		Sans objet
3 - Conduits, canalisations et équipements intérieurs			
	Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)		Sans objet
	Clapets / Volets coupe-feu		Sans objet
	Porte coupe-feu		Sans objet
	Vide-ordure		Sans objet

Liste B			
Eléments de construction	Composant de la construction	Partie du composant inspecté ou sondé	Prélevements/Observations
Autres matériaux hors liste			Sans objet
4 - Eléments extérieurs			
Toitures			Sans objet
Bardages et façades légères			Sans objet
Conduits en toiture et façade			Sans objet
Autres matériaux hors liste			Sans objet

Le propriétaire



Adresse :
39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Le donneur d'ordre

Qualité : Propriétaire
Nom :

Adresse :
39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Téléphone :
Email :

Date du contrat de mission de repérage ou de l'ordre de mission (date de commande) : 21/08/2023

Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage

Entreprise de diagnostic : **DIAGNOSTICS PRÉCISIONS** Tél : 0669567603
72 Boulevard de l'Almont Email :
77000 MELUN diagnostics.precisions@yahoo.fr

N° SIRET : 50801635900012
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)

Nom et prénom de l'opérateur : SALMON
Accompagnateur :

Organisme certificateur

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

Nom de l'organisme : I.Cert
Adresse : Parc Edonie Bat G, rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire
N° de certification : CPDI 0087
Date d'échéance : 28/05/2030

Le(s) signataire(s)

Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport

NOM	Prénom	Fonction

Le rapport de repérage

Périmètre du repérage : Vente
Date d'émission du rapport de repérage : 21/08/2023
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Sommaire du rapport

IMMEUBLE BÂTI VISITE.....	1
CONCLUSION	1
LE PROPRIETAIRE	2
LE DONNEUR D'ORDRE	2
OPERATEUR(S) DE REPERAGE AYANT PARTICIPE AU REPERAGE.....	2
LE(S) SIGNATAIRE(S).....	2
LE RAPPORT DE REPERAGE	2
LES CONCLUSIONS	4
LE(S) LABORATOIRE(S) D'ANALYSES	4
REFERENCES REGLEMENTAIRES ET NORMATIVES	5
LA MISSION DE REPERAGE	5
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE.....	6
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE.....	7
SIGNATURES.....	8
ANNEXES	9

Nombre de pages de rapport : 4 page(s)
Nombre de pages d'annexes : 6 page(s)

Les conclusions

143

Avertissement : 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 (liste C) ou avant réalisation de travaux (liste C) dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

Nota : Selon l'article 6 de l'arrêté du 12 décembre 2012, en présence d'amiante et sans préjudice des autres dispositions réglementaires, l'opérateur de repérage mentionne la nécessité d'avertir toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.
Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B.

Réserves et/ou investigations complémentaires demandées

Sans objet

Liste des éléments ne contenant pas d'amiante après analyse

Matériaux et produits	Localisation	Numéro de prélèvement	Numéro d'analyse	Photo
SANS OBJET				

Matériaux et produits contenant de l'amiante

Matériaux et produits	Localisation	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (1)	Sur avis de l'opérateur	Après analyse
SANS OBJET				

(1) Résultat de l'évaluation de l'état de conservation :

Matériaux et produits de la liste A

N = 1 Bon état de conservation – Une nouvelle vérification de l'état de conservation doit être effectuée dans 3 ans
N = 2 Etat intermédiaire de conservation - Une mesure d'empoussièrement doit être réalisée. Si le résultat est < à 5 f/l, cela équivaut à un score 1. Si le résultat est > à 5 f/l, cela équivaut à un score 3.
N = 3 Matériaux dégradés - Mesures conservatoires avant travaux par protection du site - Travaux de confinement ou de retrait - Inspection visuelle et mesure d'empoussièrement.

Matériaux et produits de la liste B

EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau

Matériaux et produits susceptibles de contenir l'amiante

Matériaux et produits	Localisation	Raison de l'impossibilité de conclure
SANS OBJET		

Liste des locaux et éléments non visités

Concerne 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.

Locaux non visités

Etage	Locaux	Raisons
SANS OBJET		

Eléments non visités

Local	Partie de local	Composant	Partie de composant	Raison
SANS OBJET				

Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Sans objet

Références réglementaires et normatives



Textes réglementaires

- Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.
- Articles L. 1334-13, R. 1334-15 à R. 1334-18, R. 1334-20, R. 1334-21, R. 1334-23, R. 1334-24, R. 1334-25, R. 1334-27, R. 1334-28, R. 1334-29 et R. 1334-29-4 du Code de la Santé Publique
- Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique - liste A et B
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Décret 2012-639 du 4 mai 2012 relatif aux risques d'exposition à l'amiante
- Décret 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation
- Articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation
- 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

Norme(s) utilis(e)s

- Norme NF X 46-020 de août 2017 : « Repérage amiante - Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis - Mission et méthodologie ».

La mission de repérage

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.

L'inspection réalisée ne porte que sur l'état visuel des matériaux et produits des composants de la construction, sans démolition, sans dépose de revêtement, ni manipulation importante de mobilier, et est limitée aux parties visibles et accessibles à la date de l'inspection.

Clause de validité

Seule l'intégralité du rapport original peut engager la responsabilité de la société DIAGNOSTICS PRÉCISIONS.

Le présent rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme un repérage préalable à la réalisation de travaux.

Le cadre de la mission

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 »

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 code de la santé publique »

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

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 l'annexe 13.9 du Code la santé publique. »

Ces matériaux et produits étant susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien ou de maintenance.

Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini a minima par l'Annexe 13.9 du Code de la santé publique modifiée (Liste A et B) 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.

Annexe 13.9 du Code de la santé publique	
Liste A mentionnée à l'article R1334-20 du Code de la santé publique	
Composants à sonder ou à vérifier	
Flocages	
Calorifugeages	
Faux plafonds	

Liste B mentionnée à l'article R1334-21 du Code de la santé publique	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1 - Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs).	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu.
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres,	Enduits projetés, panneaux de cloisons,

145

2 - Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	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, volets, rebouchage
Porte coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordure	Conduits
4 - Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment, eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

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.

Le programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes (Les dénominations retenues sont celles figurant au Tableau A.1 de l'Annexe A de la norme NF X 46-020) :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté	Sur demande ou sur information
SANS OBJET		

Le périmètre de repérage effectif (Vente)

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.

Bâtiment - Etage	Locaux
(1er-53)	Entrée, Salle de Bains, Séjour

Désignation	Sol Caractéristiques	Murs Caractéristiques	Plafond Caractéristiques
1er - 53 - Entrée	Carrelage sur Plancher béton	Papier peint sur Plâtre	Faux plafond suspendu sur Faux plafond
1er - 53 - Salle de Bains	Carrelage sur Plancher béton	Carrelage sur Plâtre	Peinture sur Plâtre
1er - 53 - Séjour	Carrelage sur Plancher béton	Papier peint sur Plâtre	Faux plafond suspendu sur Faux plafond

Conditions de réalisation du repérage

Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés : Sans objet
 Documents remis : Sans objet

Date(s) de visite des locaux

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 21/08/2023
 Nom de l'opérateur : SALMON

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 août 2017.

Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention

1166

Résultats détaillés du repérage

Synthèse des résultats du repérage

Composants de la construction	Partie du composant vérifiée ou sondée	Localisation	Photos n°	Prélèvements Echantillons n°	Analyses n°	Présence d'amiante (*)	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (2)	Mesures d'ordre général préconisées	Analyse ou éléments de décision de l'opérateur en absence d'analyse
SANS OBJET									

(*) S : attente du résultat du laboratoire ou susceptible

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante

SANS OBJET

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire

Matériaux et produits	Localisation	Numéro de prélèvement	Numéro d'analyse	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation
SANS OBJET				

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante sur jugement personnel de l'opérateur

Matériau ou produit	Localisation	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation	Analyse ou éléments de décision de l'opérateur en absence d'analyse	Mesures d'ordre général préconisées
SANS OBJET				

Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse en laboratoire

Matériaux et produits	Localisation	Numéro de prélèvement	Numéro d'analyse	Photo
SANS OBJET				

Devoir de conseil : Sans objet

(2) Evaluation de l'état de conservation

Pour les produits et matériaux de liste A

Article R1334-20 du code de la santé publique : En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation, les propriétaires procèdent :

N=1 - Contrôle périodique de l'état de conservation de tous matériaux et produits dans les conditions prévues à l'article R 1334-27 ; ce contrôle est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, 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

N=2 - Dans un délai de 3 mois après remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation et selon les modalités prévues à l'article R 1334-25, à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission

N=3 - Travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29

Article R1334-28 du code de la santé publique : Mesures d'empoussièrement

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 en application de l'article R1334-27 est supérieur à 5 fibres par litre, les propriétaires procèdent à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29. Les travaux doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées sont 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.

Pour les produits et matériaux de la liste B

Ces recommandations consistent en :

1. Soit 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. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette évaluation périodique consiste 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. Soit 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. A cette recommandation est associé, le cas échéant, un rappel de l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de premier niveau consiste à :

- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- b) Procéder à la mise en oeuvre 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

3. Soit 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. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de second niveau consiste à :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au point 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'empoussièrément 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'intégrité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) Mettre en oeuvre 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

L'opérateur de repérage peut apporter des compléments et précisions à ces recommandations en fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation

Signatures

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.Cert.
Adresse de l'organisme certificateur : Parc Edonie Bat G, rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire

Fait à BUSSY ST GEORGES,
Le 21/08/2023

Par : DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
Nom et prénom de l'opérateur : SALMON

Signature de l'opérateur

La société DIAGNOSTICS PRECISIONS atteste que ni ses employés, ni elle-même ne reçoivent, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

ANNEXES

Attestation de compétence



Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI 0087 Version 009

Je soussignée, **Juliette JANNOT**, Directrice Générale d'I.Cert, atteste que :

Monsieur SALMON Jérôme

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 01 (cycle de 5 ans) - CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention Date d'effet : 29/05/2023 - Date d'expiration : 28/05/2030
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 21/11/2018 - Date d'expiration : 20/11/2023
Energie avec mention	Energie avec mention Date d'effet : 29/05/2023 - Date d'expiration : 28/05/2030
Energie sans mention	Energie sans mention Date d'effet : 29/05/2023 - Date d'expiration : 28/05/2030
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 29/05/2023 - Date d'expiration : 28/05/2030

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse <https://www.icert.fr/liste-des-certifies/>
Valide à partir du 29/05/2023.

Arrêté du 21 novembre 2006, modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes exerçant des fonctions de diagnostic de l'état d'installation qui se rapportent aux parties ou aux cordons après l'usage et présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes exerçant des fonctions de diagnostic, d'évaluation préalable de l'état de conservation des matériaux et produits constituant de l'ensemble et d'expertise visuelle, après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes exerçant des fonctions de diagnostic, d'évaluation préalable de l'état de conservation des matériaux et produits constituant de l'ensemble et d'expertise visuelle, après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2006, modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes exerçant des fonctions de diagnostic de l'état d'installation des équipements de ventilation - Arrêté du 16 octobre 2006, modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes exerçant des fonctions de diagnostic de l'état d'installation des équipements de ventilation ou l'installation de plomb en l'absence de réglementation nationale, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 août 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes exerçant des fonctions de diagnostic de l'état d'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 2 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes exerçant des fonctions de diagnostic de l'état d'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des compétences de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérations de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.



Certification de personnes
Diagnosticueur
Portée disponible sur www.icert.fr
Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât K - 35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev18



ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, **GAN ASSURANCES**, dont le Siège Social est situé au 8-10, RUE D'ASTORG – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

Nom ou raison sociale : DIAGNOSTICS PRECISIONS
Adresse ou Siège Social : 4 bis rue du Grand Clos
77000 MELUN

est titulaire d'un contrat d'assurance n°191.294.945, à effet du 01/10/2019, par l'intermédiaire de AGENCE MELUN - code A27720 - n° ORIAS 12066875, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités de Diagnostiqueurs immobiliers mentionnées à « OUI » ci-après :

Nature des prestations	Usage des locaux	
	Habitation	Professionnel
Diagnostic amiante (DTA hors recherche et diagnostic amiante dans les voiries, activités d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante)	OUI	OUI
Dont parties privatives (DAPP)	OUI	OUI
Pré diagnostic amiante	NON	NON
Etat de l'installation intérieure de gaz	OUI	OUI
Etat de l'installation intérieure d'électricité	OUI	OUI
DPE (Diagnostic de performance énergétique)	OUI	OUI
ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques)	OUI	OUI
CREP (Constat de risques d'exposition au plomb)	OUI	OUI
Diagnostic d'assainissement	NON	NON
Etat relatif à la présence de termites	OUI	OUI
Etat relatif à la présence de mэрule	NON	NON
Diagnostic de repérage du radon	NON	NON
Etat parasitaire (autres que termites et mэрules)	OUI	OUI
Diagnostic légionellose	NON	NON
Diagnostic lié à l'accessibilité pour les personnes handicapées	NON	NON
Etat des lieux (Loi SRU)	NON	NON
Diagnostic décence ou certificat d'habitabilité (SRU)	NON	NON
Diagnostic d'immeuble en copropriété (Loi SRU)	NON	NON
Détermination des millièmes de copropriété	NON	NON
Métrage des bâtiments (CARREZ)	OUI	OUI
Métrage de la surface habitable (Boutin)	OUI	OUI
Diagnostic ascenseur (à l'exclusion de tout Contrôle Technique)	NON	NON
Diagnostic de sécurité des piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à investissements dans l'immobilier locatif	NON	NON

Gan Assurances
 Compagnie française d'assurances et de réassurances - Société anonyme au capital de 193 107 400 € (entièrement versé) - RCS Paris 542 963 797 - APE 6512Z
 Siège social : 8-10 rue d'Astorg - 75008 Paris - Tel : 01 70 94 20 00 - www.gan.fr
 Entreprise régie par le Code des assurances et soumise à l'Agence de Contrôle Financier et de Résolution (ACFR) : 4 place de Budapest CS 92459 75439 Paris Cedex 09
 Directeur Relations Clients : Gan Assurances - 3 place Marcel Paul 93024 Nanterre - E-mail : relations@gan.fr

150



Le présent certificat est établi en vertu de la loi n° 2003-1031 du 9 décembre 2003 relative à la sécurité financière et de l'article 17 de la loi n° 2007-1223 du 22 août 2007 relative à l'assurance maladie, et de l'article 17 de la loi n° 2008-1475 du 10 novembre 2008 relative à la sécurité financière.

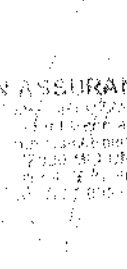
Il est constaté que la garantie est affectée que par les personnes physiques ou morales ou physiques ou juridiques des personnes physiques ou morales ou physiques ou juridiques payées après décès.

La présente attestation est valable du 01/10/2022 au 30/09/2023 inclus sous réserve que la garantie soit en vigueur.

La présente attestation ne constitue ni une présomption de garantie. Elle ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dépositaires du contrat ci-dessus référencés.

La présente attestation a été établie pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris le 11/10/2022
Pour la Compagnie l'Agent Général


NAB ASSURANCES
11 rue de la République
75001 Paris
Tél : 01 42 96 10 00
Fax : 01 42 96 10 01
www.nab-assurances.fr



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

J'atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles cités ci-dessous :

« Art. R. 271-1. - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

« La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

« Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

« Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

« Art. R. 271-2. - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

« Art. R. 271-3. - 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.

« Art. R. 271-4. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

« a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

« b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

« c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

« La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal. »

DIAGNOSTICS PRECISIONS
4 bis rue du grand clos 77000 MELUN

Eléments d'information

152

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes 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 (épandements 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 maire 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.

153

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : [2377E2786326L](#)
Etabli le : 22/08/2023
Valable jusqu'au : 21/08/2033

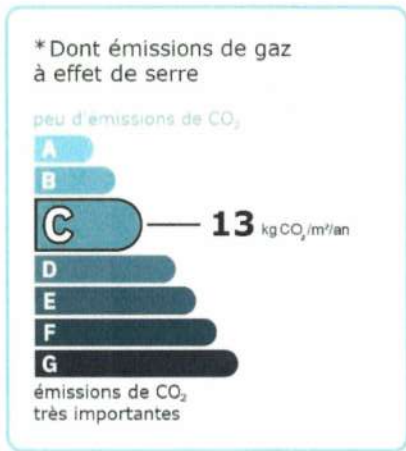
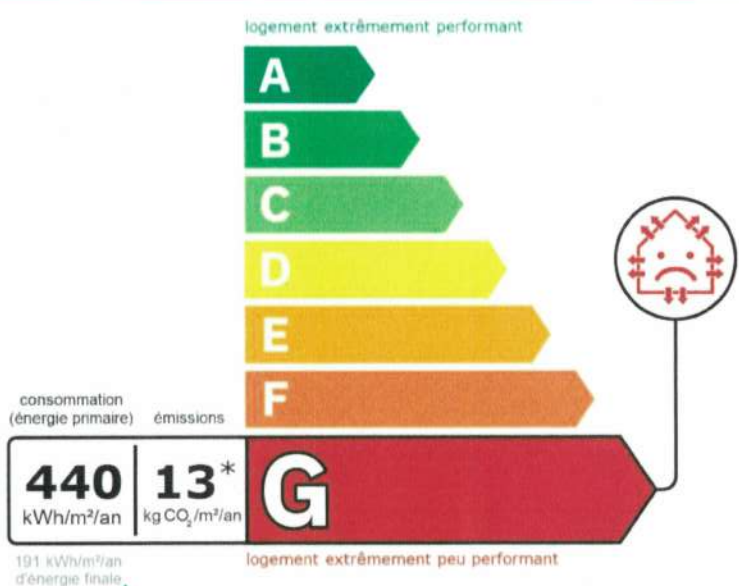
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : 39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES
Etage : 1er 156, N° de lot: 53

Type de bien : Appartement
Année de construction : 1989 - 2000
Surface habitable : 22.41 m²

Propriétaire : [REDACTED]
Adresse : 39 Boulevard de Lagny 77600 BUSSY ST GEORGES

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 296 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 534 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 **670 €** et **960 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

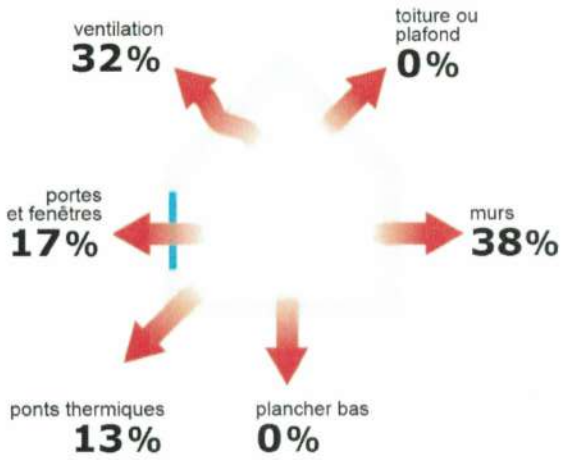
Informations diagnostiqueur
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN
tel : 0669567603

Diagnostiqueur : SALMON
Email : diagnostics.precisions@yahoo.fr
N° de certification : CPDI0087
Organisme de certification : I.Cert



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



VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000

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

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



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*)	Répartition des dépenses
chauffage	⚡ Electrique	2 804 (1 219 é.f.)	entre 250 € et 350 €	37 %
eau chaude	⚡ Electrique	6 629 (2 882 é.f.)	entre 390 € et 540 €	57 %
refroidissement				0 %
éclairage	⚡ Electrique	97 (42 é.f.)	entre 0 € et 20 €	1 %
auxiliaires	⚡ Electrique	343 (149 é.f.)	entre 30 € et 50 €	5 %
énergie totale pour les usages recensés :		9 873 kWh (4 293 kWh é.f.)	entre 670 € et 960 € par an	

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 69ℓ par jour.

▲ 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...

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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 -87€ 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 → 69ℓ/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
28ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture soit -190€ 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.






En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement





	description	isolation
 Murs	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	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 Porte(s) autres opaque pleine isolée	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Chauffe eau électrique instantané
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000
 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	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. 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 : 8700 à 13100€

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.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
🌡️ Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
🚰 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. ⚠️ Travaux à réaliser par la copropriété	COP = 3

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 6800 à 10300€

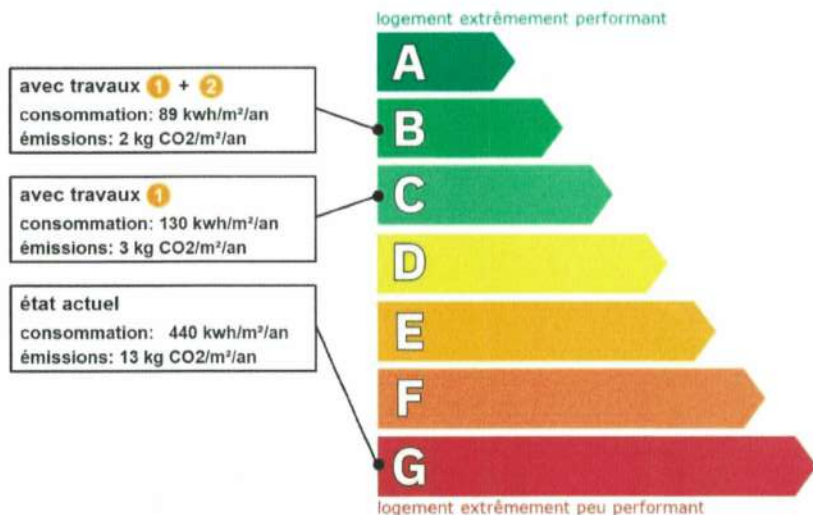
Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠️ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠️ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$
🚰 Eau chaude sanitaire	Mettre en place un système Solaire ⚠️ Travaux à réaliser par la copropriété	

Commentaires :

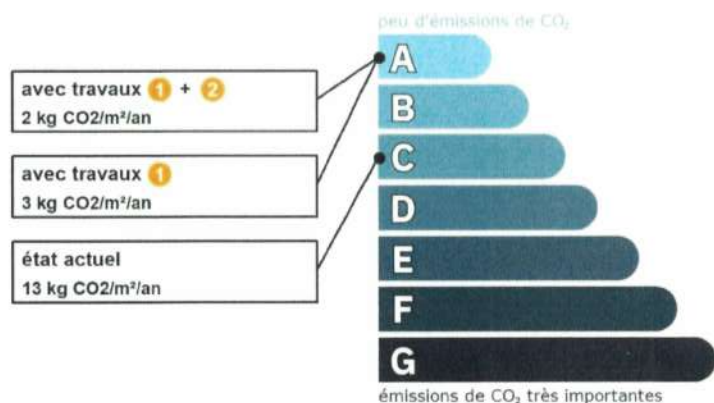
Néant

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
Liberté
Égalité
Fraternité



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 :

I.Cert Centre Alphas - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : 2023-08-111

Néant

Date de visite du bien : 21/08/2023

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

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.

constatations_conso_reelle_pr_3cl

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	77 Seine et Marne
Altitude	Donnée en ligne	114 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	1989 - 2000
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	22.41 m ²
Surface habitable de l'immeuble	Observé / mesuré	1000 m ²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 1 Est	Surface du mur	Observé / mesuré	5,96 m ²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	Observé / mesuré	non
	U _{mur0} (paroi inconnue)	Valeur par défaut	2,5 W/m ² .K
Mur 2 Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	6,58 m ²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	Observé / mesuré	8.48 m ²
	Etat isolation des parois Aiu	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	Observé / mesuré	0.01 m ²
	Etat isolation des parois Aue	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
Isolation	Observé / mesuré	non	
U _{mur0} (paroi inconnue)	Valeur par défaut	2,5 W/m ² .K	
Plancher	Surface de plancher bas	Observé / mesuré	22,41 m ²

	Type de local adjacent	🔍 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	22,41 m²
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	🔍 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	non
Fenêtre Est	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	2.52 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Est
	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	12 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	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
	Porte	Surface de porte	🔍 Observé / mesuré
Placement		🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Ouest
Type de local adjacent		🔍 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
Nature de la menuiserie		🔍 Observé / mesuré	Toute menuiserie
Type de porte		🔍 Observé / mesuré	Porte opaque pleine isolée
Positionnement de la menuiserie		🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 1	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Est / Fenêtre Est
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	5.4 m
	Position menuiseries	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 2	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plafond
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	3.4 m
Pont Thermique 3	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plancher
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	3.4 m

Systemes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍 Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000
	Année installation	🔍 Observé / mesuré	1982 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	🔍 Observé / mesuré	une
	Logement Traversant	🔍 Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔍 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	❌ Valeur par défaut	1989 - 2000

	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Chauffe eau électrique instantané
	Année installation générateur	✖	Valeur par défaut	1989 - 2000
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	Réseau collectif non isolé, majorité des logements avec pièces alimentées contiguës
	Bouclage pour ECS	🔍	Observé / mesuré	non
	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, arrêtés du 16 mars 2023 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 : DIAGNOSTICS PRÉCISIONS 72 Boulevard de l'Almont 77000 MELUN

Tél. : 0669567603 - N°SIREN : 508016359 - Compagnie d'assurance : GAN n° 191.294.945

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

[2377E2786326L](https://observatoire-dpe.ademe.fr/)



162



ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES INTERIEURES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION

Selon l'arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation

N° de dossier : 2023-08-111
Date du rapport : 21 août 2023

1 - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

• Localisation du ou des bâtiments	
Département :	SEINE ET MARNE
Commune :	77600 BUSSY ST GEORGES
Adresse :	39 Boulevard de Lagny
Référence cadastrale :	
N° de parcelle :	
Désignation et situation du ou des lots de (co)propriété :	53
Destination du bien :	Vente
Type de bâtiment	Appartement
Année de construction	Avant juillet 1997
Année de l'installation	
Distributeur d'électricité	EDF
• Identification des parties du bien n'ayant pu être visitées et justification	
SANS OBJET	

2 - Identification du donneur d'ordre / propriétaire

Désignation du donneur d'ordre	Désignation du propriétaire
Nom: [REDACTED]	Nom et prénom: [REDACTED]
Adresse: [REDACTED]	Adresse: 39 Boulevard de Lagny 77600 Bussy-Saint-Georges
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire	

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic:	
Prénom et nom: SALMON	
Raison sociale et nom de l'entreprise : DIAGNOSTICS PRÉCISIONS	
Adresse:	72 Boulevard de l'Almont 77000 MELUN
N° Siret :	50801635900012
Désignation de la compagnie d'assurance:	GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)
N° de police et date de validité:	191.294.945 - 30 septembre 2023
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :	
Organisme de certification :	I.Cert
Adresse de l'organisme	Parc Edonie Bat G, rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire
Numéro de certification :	CPDI 0087
Date de validité du certificat de compétence :	20/11/2023

Références réglementaires :

- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation.
- Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en locations
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Arrêté du 2 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification
- Décret n° 2011-413 du 13 avril 2011 relatif à la durée de validité du diagnostic de performance énergétique
- Décret n° 2010-301 du 22 mars 2010 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur
- Arrêté du 10 décembre 2009 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification
- Décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.
- Arrêté du 6 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification
- Décret n° 2006-384 du 22 avril 2006 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation
- Article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation. Modifié par Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 59
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique
- Ordonnance n° 2005-665 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction
- Décret n° 2001-222 du 6 mars 2001 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- Décret n° 2001-222 du 6 mars 2001 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur

4 / Limites du domaine d'application du diagnostic

Le diagnostic porte uniquement 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 batterie 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 de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni 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, goulotte, 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

- 1. Appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- 2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- 3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- 5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
- 6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Installations particulières

- P1, P2 Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine.

Informations complémentaires

- IC : Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

Libellé (1) et localisation (*) des anomalies	Libellé (1) des mesures compensatoires (2) correctement mises en œuvre	Photo
1. Appareil général de commande et de protection et son accessibilité (B1.3 a) Il n'existe pas de dispositif assurant la coupure d'urgence à l'origine de (ou de chaque) l'installation électrique.		
2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre (B2.3.1 a) Il n'existe aucun dispositif différentiel.		
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs (B7.3 a) L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. (B7.3 b) L'isolant d'au moins un conducteur est dégradé. (B7.3 d) L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible (B8.3 e) Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une housserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.		

(1) Libellés repris de la norme NF C15-610 de juillet 2017

(2) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles techniques de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le libellé de la mesure compensatoire est indiqué en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Libellé des informations complémentaire sur les socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

SANS OBJET

6 – Avertissement particulier

Libellé (1) des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs (2)
(B3.3.1 d) Valeur de la résistance de la prise de terre adaptée aux dispositifs différentiel(s).	
(B3.3.5 a2) En immeuble collectif, présence d'une dérivation individuelle de terre au répartiteur de terre du tableau de répartition en partie privative	
(B3.3.5 b2) En immeuble collectif, section satisfaisante de la dérivation individuelle de terre visible en partie privative	
(B3.3.5 c) Éléments constituant le conducteur principal de protection appropriés	
(B3.3.5 d) Continuité satisfaisante du conducteur principal de protection	
(B3.3.6 a1) Tous les socles de prise de courant comportent un contact de terre	
(B3.3.6 a2) Tous les socles de prise courant comportant un contact de terre sont reliés à la terre.	

(B3.3.6 a3) Tous les circuits autres que ceux alimentant des socles de prises de courant sont reliés à la terre.
(B3.3.6 b) Eléments constituant les conducteurs de protection appropriés.
(B3.3.6 c) Section satisfaisante des conducteurs de protection.
(B4.3 a1) Présence d'une protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit.
(B4.3 a2) Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.
(B4.3 b) Le type de fusible est d'un modèle autorisé. Le type de disjoncteur protégeant les circuits terminaux, n'est pas réglable en courant.
(B4.3 c) conducteurs de phase regroupés sous la même protection contre les surintensités en présence de conducteur neutre commun à plusieurs circuits.
(B4.3 e) Courant assigné (calibre) de la protection contre les surintensités de chaque circuit adapté à la section des conducteurs.
(B4.3 f1) La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau est en adéquation avec le courant de réglage du dispositif de protection placé immédiatement en amont.
(B4.3 f2) La section des conducteurs de la canalisation d'alimentation de chacun des tableaux est en adéquation avec le courant assigné du dispositif de protection placé immédiatement en amont.
(B4.3 f3) La section des conducteurs de portage à l'intérieur du tableau est en adéquation avec le courant de réglage du disjoncteur de branchement.
(B4.3 g) Aucun tableau placé au-dessous d'un point d'eau, ni au-dessus de foyers ou plaques de cuisson.
(B4.3 h) Aucun point de connexion de conducteur ou d'appareillage ne présente de trace d'échauffement.
(B4.3 i) Courant assigné (calibre) de l'interrupteur assurant la coupure de l'ensemble de l'installation électrique adapté.
(B4.3 j1) Courant assigné (calibre) adapté de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et protégeant l'ensemble de l'installation.
(B5.3 a) LES : Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire.
(B5.3 b) LES : Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire.
(B5.3 d) LES : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et aux masses.
(B11 a2) Une partie seulement de l'installation électrique protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.
(B11 b2) Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
(B11 a3) Aucun dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.
(B11 c2) Au moins un socle de prise de courant n'a pas un puits de 15 mm.

(1) Libellés repris de la norme NF C15-610 de juillet 2017.
 (2) Mots de l'impossibilité de vérification des points de contrôle.

Libellé (1) des constatations diverses

SANS OBJET

Les constatations diverses concernent

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

Complément d'information sur les constatations diverses

SANS OBJET

7 – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Sans objet

8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

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 (jusqu'à électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Dispositif de 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.

166

<p>L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle, peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p> <p align="center">Dispositif de protection contre les surintensités</p> <p>Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuit 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.</p> <p>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</p> <p align="center">Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</p> <p>Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.</p> <p>Son absence prive, 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.</p> <p align="center">Conditions particulières : les locaux contenant une baignoire ou une douche</p> <p>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.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p> <p align="center">Matériels électriques présentant des risques de contact direct</p> <p>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 capot, matériels électriques cassés, ...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p> <p align="center">Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage</p> <p>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.</p> <p align="center">Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives</p> <p>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.</p> <p align="center">Piscine privée ou bassin de fontaine</p> <p>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.</p>
--


<p>Informations complémentaires</p> <p align="center">Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :</p> <p>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.</p> <p align="center">Socles de prise de courant de type à obturateurs :</p> <p>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.</p> <p align="center">Socles de prise de courant de type à puits (15 mm minimum) :</p> <p>La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p>
--

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : I.Cert.
 Adresse de l'organisme certificateur : Parc Edonie Bat G, rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire

Le présent rapport est valable jusqu'au 20/08/2026

Dates de visite et d'établissement de l'état
 Visite effectuée le 21 août 2023
 Etat rédigé à BUSSY ST GEORGES, le 21 août 2023
 Nom: SALMON

Signature de l'opérateur



La société DIAGNOSTICS PRECISIONS atteste que ni ses employés, ni elle-même, ne reçoit, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

Quelles sont les personnes concernées ?

Quand faut-il établir un état des risques et pollutions ?

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

NB

Où consulter les documents de référence ?

Qui établit l'état des risques et pollutions ?

Quelles informations doivent figurer ?

Comment remplir l'état des risques et pollutions ?

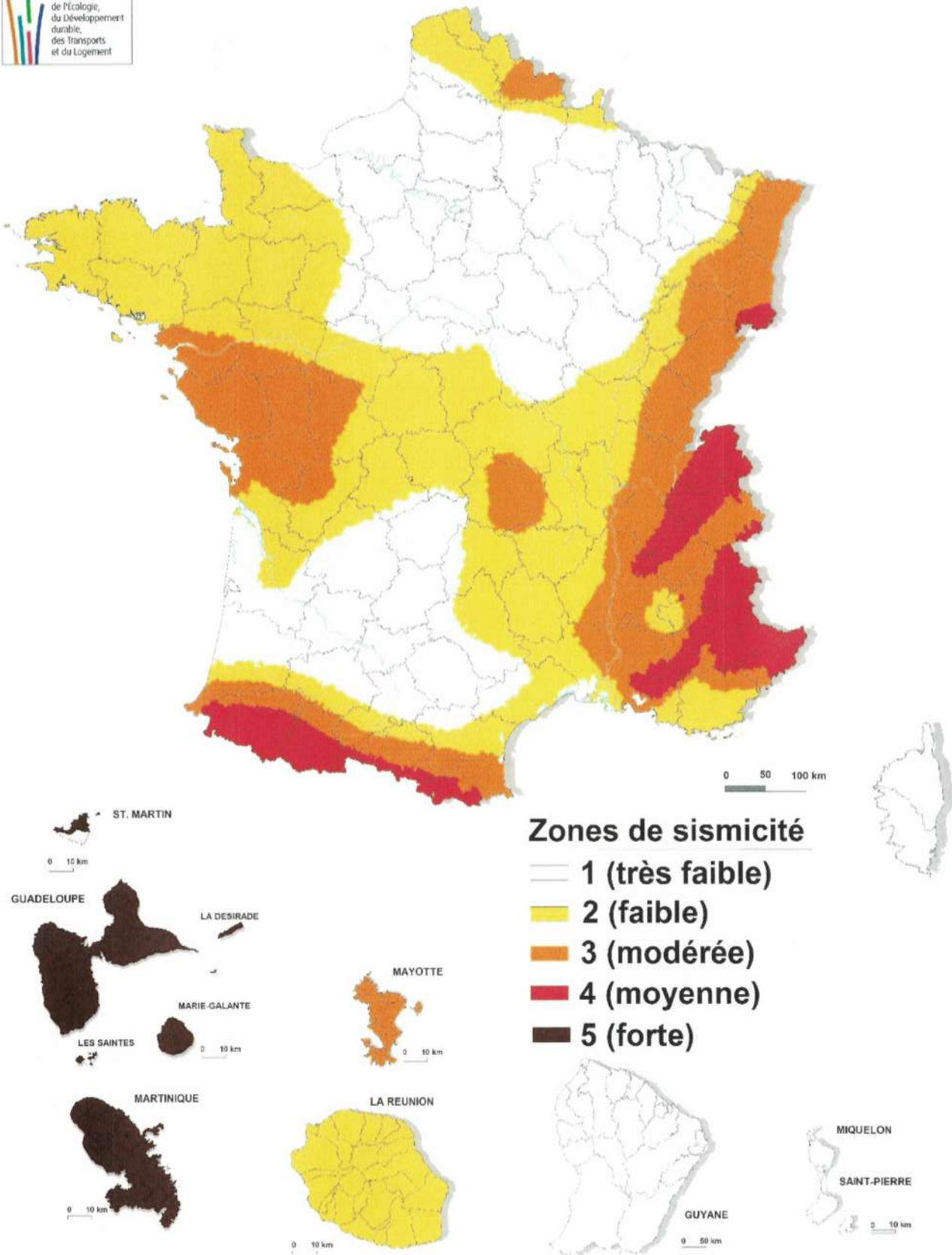
Faut-il conserver une copie de l'état des risques et pollutions ?

Information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions des sols, pour en savoir plus, consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

169



Nouveau zonage sismique de la France



170

Etat des nuisances sonores aériennes

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, 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.

En application de l'article 112-11 du code de l'Urbanisme modifié par l'article 94 de la LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités

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
39 Boulevard de Lagny

Code postal ou Insee
77600

Commune
BUSSY ST GEORGES

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 X

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non X

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui non X

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 une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A¹ zone B² zone C³ zone D⁴
forte forte modérée

¹ (intérieur de la courbe d'indice L_{den} 70)

² (entre la courbe d'indice L_{den} 70 et une courbe choisie entre L_{den} 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice L_{den} choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice L_{den} 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de 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 présent 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/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome peut être consulté à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Vendeur / bailleur

Date / lieu

Acquéreur / locataire

21/08/2023 / BUSSY ST GEORGES

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/>

171



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2023-08-111

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Désignation des locaux

Appartement T1 comprenant :
Entrée, Salle de Bains, Séjour

Lot N° : 53

Superficie de la partie privative : 22.41 m²
VINGT DEUX METRES CARRES ET QUARANTE ET UN CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée	2.86		
Salle de Bains	3.64		
Séjour	15.91		
Totaux	22.41 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire



172

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)
Date d'intervention : 21/08/2023

Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation
- Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART. 4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de 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 mètre.

ART. 4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: 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 4.1.

ART. 4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Date du rapport : 21/08/2023
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Aumont
77000 MELUN

Signature inspecteur





173

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

Rapport : 2023-08-113
Date d'intervention : 21/08/2023

Immeuble bâti visité

Adresse

39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Bâtiment :
Escalier :
Niveau : 1er
N° de porte : 162
N° de lot : 56
Section cadastrale :
N° de parcelle :

Descriptif

complémentaire

Fonction principale du bâtiment : Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)

Date de construction du bien : Avant juillet 1997

Date du permis de construire :

Conclusion

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.
Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B.

Réserves et/ou investigations complémentaires demandées

Sans objet

Constatations diverses

NEANT

Liste des matériaux et produits repérés

Liste A	
Composants à sonder ou à vérifier	Prélèvements/Observations
Flocages	Sans objet
Calorifugeages	Sans objet
Faux plafonds	Sans objet

Liste B			
Eléments de construction	Composant de la construction	Partie du composant inspecté ou sondé	Prélèvements/Observations
1 - Parois verticales intérieures			
	Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs).		Sans objet
	Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.		Sans objet
2 - Planchers et plafonds			
	Planchers		Sans objet
	Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres		Sans objet
3 - Conduits, canalisations et équipements intérieurs			
	Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)		Sans objet
	Clapets / Volets coupe-feu		Sans objet
	Porte coupe-feu		Sans objet
	Vide-ordure		Sans objet

174

Liste B			
Éléments de construction	Composant de la construction	Partie du composant inspecté ou sondé	Prélèvements/Observations
Autres matériaux non testés			Sans objet
4 - Éléments extérieurs			
Toitures			Sans objet
Bardages et façades légers			Sans objet
Conduits en toiture et façade			Sans objet
Autres matériaux non testés			Sans objet

Le propriétaire

[REDACTED]

Adresse :
39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Le donneur d'ordre

Qualité : Propriétaire

[REDACTED]

Adresse :
39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Téléphone :

Email :

Date du contrat de mission de repérage ou de l'ordre de mission (date de commande) : 21/08/2023

Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage

Entreprise de diagnostic	DIAGNOSTICS PRÉCISIONS	Tél. 0669567603
	72 Boulevard de l'Almont	Email :
	77000 MELUN	diagnostics.precisions@yahoo.fr
N° SIRET	50801635900012	
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle	GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)	
Nom et prénom de l'opérateur	SALMON	
Accompagnateur		

Organisme certificateur

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

Nom de l'organisme	I Cert
Adresse	Parc Edonie Bat G, rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire
N° de certification	CPDI 0087
Date d'échéance	28/05/2030

Le(s) signataire(s)

Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport

NOM	Prénom	Fonction

Le rapport de repérage

Périmètre du repérage : Vente

Date d'émission du rapport de repérage : 21/08/2023

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité. annexes incluses

175

Sommaire du rapport

IMMEUBLE BATI VISITE..... 1

CONCLUSION 1

LE PROPRIETAIRE 2

LE DONNEUR D'ORDRE 2

OPERATEUR(S) DE REPERAGE AYANT PARTICIPE AU REPERAGE..... 2

LE(S) SIGNATAIRE(S) 2

LE RAPPORT DE REPERAGE 2

LES CONCLUSIONS 4

LE(S) LABORATOIRE(S) D'ANALYSES 4

REFERENCES REGLEMENTAIRES ET NORMATIVES 5

LA MISSION DE REPERAGE 5

CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE..... 6

RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE..... 7

SIGNATURES..... 8

ANNEXES 9

Nombre de pages de rapport : 4 page(s)
Nombre de pages d'annexes : 6 page(s)

Les conclusions

Avertissement : 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 (liste C) ou avant réalisation de travaux (liste C) dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

Nota : Selon l'article 6 de l'arrêté du 12 décembre 2012, en présence d'amiante et sans préjudice des autres dispositions réglementaires, l'opérateur de repérage mentionne la nécessité d'avertir toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.
Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B.

Réserves et/ou investigations complémentaires demandées

Sans objet

Liste des éléments ne contenant pas d'amiante après analyse

Matériaux et produits	Localisation	Numéro de prélèvement	Numéro d'analyse	Photo
SANS OBJET				

Matériaux et produits contenant de l'amiante

Matériaux et produits	Localisation	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (1)	Sur avis de l'opérateur	Après analyse
SANS OBJET				

(1) Résultat de l'évaluation de l'état de conservation :

Matériaux et produits de la liste A

N = 1 Bon état de conservation - Une nouvelle vérification de l'état de conservation doit être effectuée dans 3 ans
 N = 2 Etat intermédiaire de conservation - Une mesure d'empoisierement doit être réalisée. Si le résultat est < à 5 f/l, Cela équivaut à un score 1. Si le résultat est > à 5 f/l, cela équivaut à un score 3.
 N = 3 Matériaux dégradés - Mesures conservatoires avant travaux par protection du site - Travaux de confinement ou de retrait - Inspection visuelle et mesure d'empoisierement.

Matériaux et produits de la liste B

EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau

Matériaux et produits susceptibles de contenir l'amiante

Matériaux et produits	Localisation	Raison de l'impossibilité de conclure
SANS OBJET		

Liste des locaux et éléments non visités

Concerne 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.

Locaux non visités

Etage	Locaux	Raisons
SANS OBJET		

Eléments non visités

Local	Partie de local	Composant	Partie de composant	Raison
SANS OBJET				

Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Sans objet

177

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires

- Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.
- Articles L. 1334-13, R. 1334-15 à R. 1334-18, R. 1334-20, R. 1334-21, R. 1334-23, R. 1334-24, R. 1334-25, R. 1334-27, R. 1334-28, R. 1334-29 et R. 1334-29-4 du Code de la Santé Publique.
- Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, liste A et B
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Décret 2012-639 du 4 mai 2012 relatif aux risques d'exposition à l'amiante
- Décret 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.
- Articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification

Norme(s) utilisée(s)

- Norme NF X 46 020 de août 2017 « Repérage amiante - Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis - Mission et méthodologie »

La mission de repérage

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

L'inspection réalisée ne porte que sur l'état visuel des matériaux et produits des composants de la construction, sans démolition, sans dépose de revêtement, ni manipulation importante de mobilier, et est limitée aux parties visibles et accessibles à la date de l'inspection

Clause de validité

Seule l'intégralité du rapport original peut engager la responsabilité de la société DIAGNOSTICS PRÉCISIONS

Le présent rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme un repérage préalable à la réalisation de travaux

Le cadre de la mission

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».

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 code de la santé publique ».

La mission s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport

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 l'annexe 13.9 du Code de la santé publique.»

Ces matériaux et produits étant susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien ou de maintenance

Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 du Code de la santé publique modifié (Liste A et B) 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

Annexe 13.9 du Code de la santé publique	
Liste A mentionnée à l'article R1334-20 du Code de la santé publique	
Composants à sonder ou à vérifier	
	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds
Liste B mentionnée à l'article R1334-21 du Code de la santé publique	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1 - Parois verticales intérieures	

Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques cimentaire, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu.
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2 - Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	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, volets, rebouchage
Porte coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordure	Conduits
4 - Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.
Bardages et façades légères.	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

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.

Le programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes (Les dénominations retenues sont celles figurant au Tableau A.1 de l'Annexe A de la norme NF X 46-020)

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté	Sur demande ou sur information
SANS OBJET		

Le périmètre de repérage effectif (Vente)

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

Bâtiment - Etage	Locaux
(1er -56)	Entrée, Salle de Bains, Séjour

Désignation	Sol Caractéristiques	Murs Caractéristiques	Plafond Caractéristiques
1er - 56 - Entrée	Carrelage sur Plancher béton	Papier peint sur Plâtre	Faux plafond suspendu sur Faux plafond
1er - 56 - Salle de Bains	Carrelage sur Plancher béton	Carrelage sur Plâtre	Peinture sur Plâtre
1er - 56 - Séjour	Carrelage sur Plancher béton	Papier peint sur Plâtre	Faux plafond suspendu sur Faux plafond

Conditions de réalisation du repérage

Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés : Sans objet
Documents remis : Sans objet

Date(s) de visite des locaux

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 21/08/2023
Nom de l'opérateur : SALMON

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 août 2017

Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention

Résultats détaillés du repérage

Synthèse des résultats du repérage

Composants de la construction	Partie du composant vérifiée ou sondée	Localisation	Photos n°	Prélèvements Echantillons n°	Analyses n°	Présence d'amiante (*)	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (2)	Mesures d'ordre général préconisées	Analyse ou éléments de décision de l'opérateur en absence d'analyse
SANS OBJET									

(*) S'attendu du résultat du laboratoire ou susceptible

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante

SANS OBJET

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire

Matériaux et produits	Localisation	Numéro de prélèvement	Numéro d'analyse	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (2)
SANS OBJET				

Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante sur jugement personnel de l'opérateur

Matériau ou produit	Localisation	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation (2)	Analyse ou éléments de décision de l'opérateur en absence d'analyse	Mesures d'ordre général préconisées
SANS OBJET				

Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse en laboratoire

Matériaux et produits	Localisation	Numéro de prélèvement	Numero d'analyse	Photo
SANS OBJET				

Devoir de conseil : Sans objet

(2) Evaluation de l'état de conservation

Pour les produits et matériaux de liste A

Article R1334-20 du code de la santé publique : En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation, les propriétaires procèdent :

N=1 - Contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits dans les conditions prévues à l'article R. 1334-27 ; ce contrôle est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, 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

N=2 - Dans un délai de 3 mois après remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation et selon les modalités prévues à l'article R. 1334-25, à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission.

N=3 - Travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 du code de la santé publique : Mesures d'empoussièrement

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 en application de l'article R1334-27 est supérieur à 5 fibres par litre, les propriétaires procèdent à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante selon les modalités prévues à l'article R1334-29. Les travaux doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées sont 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.

Pour les produits et matériaux de la liste B

Ces recommandations consistent en

1. Soit 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. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette évaluation périodique consiste 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. Soit 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. A cette recommandation est associé, le cas échéant, un rappel de l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de premier niveau consiste à :

a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;

b) Procéder à la mise en oeuvre 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 ;

3. Soit 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. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de second niveau consiste à :

a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) 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 oeuvre 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 ;

L'opérateur de repérage peut apporter des compléments et précisions à ces recommandations en fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation.

Signatures

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.Cert
Adresse de l'organisme certificateur : Parc Edonie Bat G, rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire

Fait à BUSSY ST GEORGES,
Le 21/08/2023

Par : DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
Nom et prénom de l'opérateur : SALMON

Signature de l'opérateur

La société DIAGNOSTICS PRÉCISIONS atteste que ni ses employés ni elle-même ne reçoivent directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution sous quelque forme que ce soit.



ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'Assurance, **GAN ASSURANCES**, dont le Siège Social est situé au 8-10, RUE D'ASTORG – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

Nom ou raison sociale : DIAGNOSTICS PRECISIONS
Adresse ou Siège Social : 4 bis rue du Grand Clos
77000 MELUN

est titulaire d'un contrat d'assurance n°191.294.945, à effet du 01/10/2019, par l'intermédiaire de AGENCE MELUN - code A27720 - n° ORIAS 12066875, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités de Diagnostiqueurs immobiliers mentionnées à « OUI » ci-après :

Nature des prestations	Usage des locaux	
	Habitation	Professionnel
Diagnostic amiante (DTA hors recherche et diagnostic amiante dans les voiries, activités d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante)	OUI	OUI
Dont parties privatives (DAPP)	OUI	OUI
Pré diagnostic amiante	NON	NON
Etat de l'installation intérieure de gaz	OUI	OUI
Etat de l'installation intérieure d'électricité	OUI	OUI
DPE (Diagnostic de performance énergétique)	OUI	OUI
ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques)	OUI	OUI
CREP (Constat de risques d'exposition au plomb)	OUI	OUI
Diagnostic d'assainissement	NON	NON
Etat relatif à la présence de termites	OUI	OUI
Etat relatif à la présence de mэрule	NON	NON
Diagnostic de repérage du radon	NON	NON
Etat parasitaire (autres que termites et mэрules)	OUI	OUI
Diagnostic légionellose	NON	NON
Diagnostic lié à l'accessibilité pour les personnes handicapées	NON	NON
Etat des lieux (Loi SRU)	NON	NON
Diagnostic décence ou certificat d'habitabilité (SRU)	NON	NON
Diagnostic d'immeuble en copropriété (Loi SRU)	NON	NON
Détermination des millièmes de copropriété	NON	NON
Métrage des bâtiments (CARREZ)	OUI	OUI
Métrage de la surface habitable (Boutin)	OUI	OUI
Diagnostic ascenseur (à l'exclusion de tout Contrôle Technique)	NON	NON
Diagnostic de sécurité des piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif	NON	NON
Contrôles techniques assujettis à investissements dans l'immobilier locatif	NON	NON

Gan Assurances
Compagnie française d'assurances et de réassurances - Société anonyme au capital de 193 187 400 € (entièrement versé) - RCS Paris 542 063 197 - APE 6512Z
Siège social : 8-10 rue d'Astorg - 75008 Paris - Tél. 01 70 94 20 00 - www.gan.fr

Entreprise régie par le Code des assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - A place de l'Europe CS 92459 75408 Paris Cedex 09
Direction Relations Clients - Gan Assurances - 3 place Marcel Paul 92024 Nanterre - E-mail : reclamation@gan.fr

183



Ce contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France et notamment :
à l'ordonnance n°2005-1053 du 8 juin 2005 modifiée
et aux dispositions du décret n°2006-141 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques valides ou invalides employant des personnes physiques valides ou invalides de personnes physiques valides.

La présente attestation est valable du 01/10/2022 au 30/09/2023 inclus sous réserve que la garantie soit en vigueur.

**La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie.
Elle ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dispositions du contrat ci dessus référencé.**

La présente attestation a été établie pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à MELUN CEDEX, le 10/10/2022
Pour la Compagnie, l'assureur général

GAN ASSURANCES
Compagnie Générale
de Reassurance
27 rue MONTMARTRE
95000 MELUN
03 20 27 72 80
03 20 27 72 81



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

J'atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles cités ci-dessous :

« Art. R. 271-1. - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

« La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

« Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

« Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

« Art. R. 271-2. - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

« Art. R. 271-3. - 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.

« Art. R. 271-4. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

« a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

« b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

« c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

« La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal. »

DIAGNOSTICS PRECISIONS
4 bis rue du grand clos 77000 MELUN

Eléments d'information

195

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 (épandements 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.

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2377E2790059A

Etabli le : 21/08/2023

Valable jusqu'au : 20/08/2023

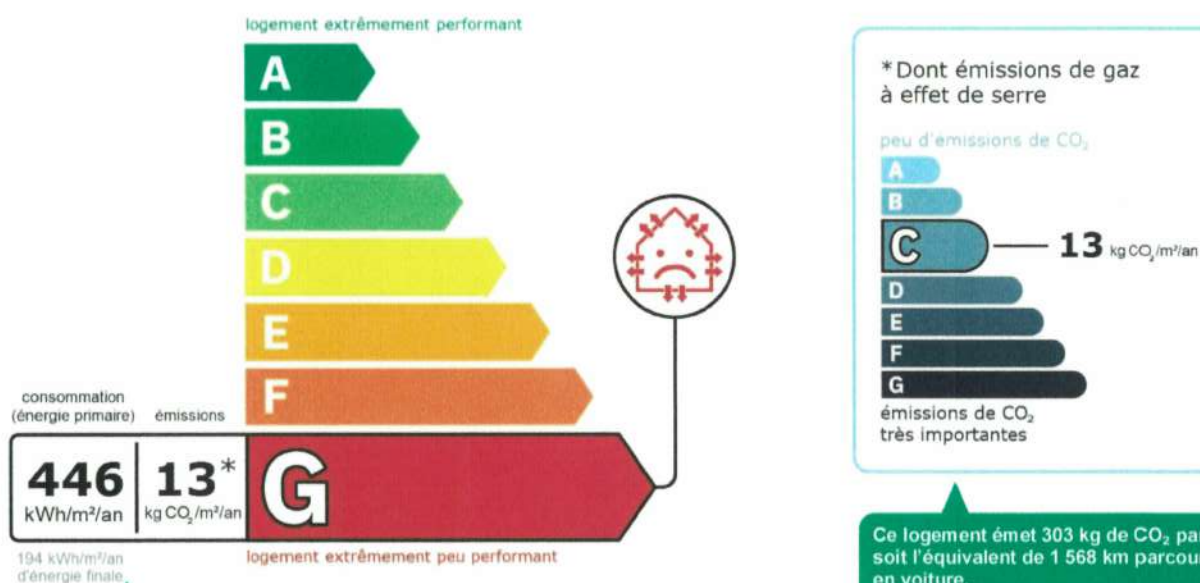
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : 39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES
Etage : 1er 162, N° de lot: 56

Type de bien : Appartement
Année de construction : 1989 - 2000
Surface habitable : 22.55 m²

Propriétaire : [REDACTED]
Adresse : 39 Boulevard de Lagny 77600 BUSSY ST GEORGES

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 303 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 568 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 **680 €** et **970 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

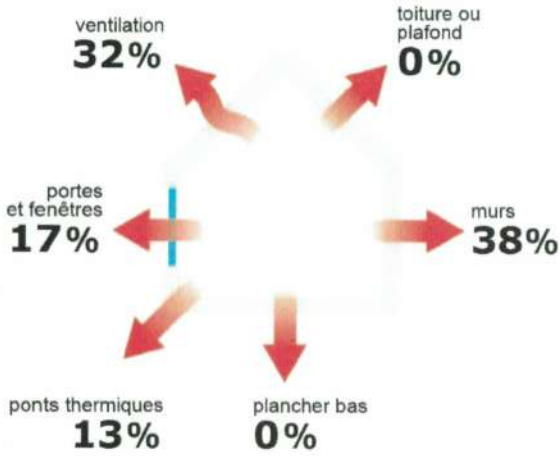
Informations diagnostiqueur
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN
tel : 0669567603

Diagnosticteur : SALMON
Email : diagnostics.precisions@yahoo.fr
N° de certification : CPDI0087
Organisme de certification : I.Cert



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 d'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



VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



bonne inertie du logement

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



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).

189

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	⚡ Electrique	2 979 (1 295 é.f.)	entre 260 € et 360 €	38 %
eau chaude	⚡ Electrique	6 643 (2 888 é.f.)	entre 390 € et 540 €	57 %
refroidissement				0 %
éclairage	⚡ Electrique	98 (43 é.f.)	entre 0 € et 20 €	1 %
auxiliaires	⚡ Electrique	345 (150 é.f.)	entre 30 € et 50 €	4 %
énergie totale pour les usages recensés :		10 065 kWh (4 376 kWh é.f.)	entre 680 € et 970 € par an	

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 69ℓ par jour.

▲ 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...

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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 -22% sur votre facture **soit -89€ 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 → 69ℓ/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
29ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture soit -190€ 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.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
Murs	Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	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 Porte(s) autres opaque pleine isolée	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
Eau chaude sanitaire	Chauffe eau électrique instantané
Climatisation	Néant
Ventilation	VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000
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	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. 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 : 8700 à 13100€

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.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	COP = 3

2 Les travaux à envisager Montant estimé : 6800 à 10300€

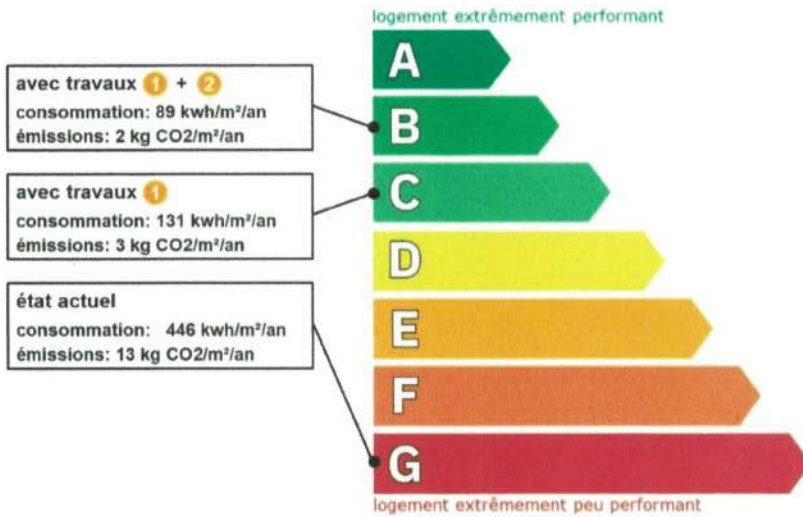
Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$
Eau chaude sanitaire	Mettre en place un système Solaire ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	

Commentaires :

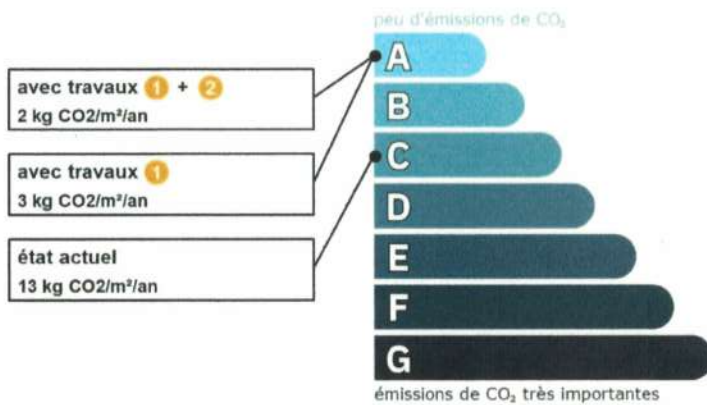
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



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>



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 « passeroies 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 :
I.Cert Centre Alphasis - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]	Justificatifs fournis pour établir le DPE : Néant
Référence du DPE : 2023-08-113	
Date de visite du bien : 21/08/2023	
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	

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.

constatations_conso_reelle_pr_3cl

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	77 Seine et Marne
Altitude	Donnée en ligne	114 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	1989 - 2000
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	22.55 m²
Surface habitable de l'immeuble	Observé / mesuré	1000 m²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Nord	Surface du mur	Observé / mesuré 6,03 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	Observé / mesuré non
	U _{mur0} (paroi inconnue)	Valeur par défaut 2,5 W/m².K
Mur 2 Sud	Surface du mur	Observé / mesuré 6,65 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	Observé / mesuré 8.55 m²
	Etat isolation des parois Aiu	Observé / mesuré non isolé
	Surface Aue	Observé / mesuré 0.01 m²
	Etat isolation des parois Aue	Observé / mesuré non isolé
	Matériau mur	Observé / mesuré Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	Observé / mesuré non
Mur 3 Est	U _{mur0} (paroi inconnue)	Valeur par défaut 2,5 W/m².K
	Surface du mur	Observé / mesuré 6,84 m²

	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍 Observé / mesuré	6.84 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍 Observé / mesuré	0.01 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	non
	U _{mur0} (paroi inconnue)	❌ Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Plancher	Surface de plancher bas	🔍 Observé / mesuré	22,55 m²
	Type de local adjacent	🔍 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	22,55 m²
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	🔍 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	non
Fenêtre Nord	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	2.52 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Nord
	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	12 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	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	
Porte	Surface de porte	🔍 Observé / mesuré	1.9 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Sud
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Nature de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Toute menuiserie
	Type de porte	🔍 Observé / mesuré	Porte opaque pleine isolée
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Fenêtre Nord
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	5.4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 2	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plafond
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	3.4 m
Pont Thermique 3	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plancher
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	3.4 m

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍 Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000
	Année installation	🔍 Observé / mesuré	1982 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	🔍 Observé / mesuré	une
	Logement Traversant	🔍 Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔍 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	❌ Valeur par défaut	1989 - 2000
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍 Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	🔍 Observé / mesuré	divisé
Eau chaude sanitaire	Equipement intermittence	🔍 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Chauffe eau électrique instantané
	Année installation générateur	❌ Valeur par défaut	1989 - 2000
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍 Observé / mesuré	Réseau collectif non isolé, majorité des logements avec pièces alimentées contiguës
	Bouclage pour ECS	🔍 Observé / mesuré	non
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, arrêtés du 16 mars 2023 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 : DIAGNOSTICS PRÉCISIONS 72 Boulevard de l'Almont 77000 MELUN
Tél. : 0669567603 - N°SIREN : 508016359 - Compagnie d'assurance : GAN n° 191.294.945

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

2377E2790059A



195



ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES INTERIEURES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION

Selon l'arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation

N° de dossier : 2023-08-113
Date du rapport : 21 août 2023

1 - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

• Localisation du ou des bâtiments Département : SEINE ET MARNE Commune : 77600 BUSSY ST GEORGES Adresse : 39 Boulevard de Lagny Référence cadastrale : N° de parcelle : Désignation et situation du ou des lots de (co)propriété : 56 Destination du bien : Vente Type de bâtiment : Appartement Année de construction : Avant juillet 1997 Année de l'installation : Distributeur d'électricité : EDF	
• Identification des parties du bien n'ayant pu être visitées et justification SANS OBJET	

2 - Identification du donneur d'ordre / propriétaire

Désignation du donneur d'ordre Nom: [REDACTED] Adresse: [REDACTED]	Désignation du propriétaire [REDACTED]
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire	

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic: Prénom et nom: SALMON	
Raison sociale et nom de l'entreprise : DIAGNOSTICS PRECISIONS Adresse: 72 Boulevard de l'Almont 77000 MELUN N° Siret : 50801635900012	
Désignation de la compagnie d'assurance: GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023) N° de police et date de validité: 191.294.945 - 30 septembre 2023	
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : Organisme de certification : I.Cert Adresse de l'organisme : Parc Edonie Bat G, rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire Numéro de certification : CPDI 0087 Date de validité du certificat de compétence : 20/11/2023	

Références réglementaires :

- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation.
- Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en locations
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Arrêté du 2 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Décret n° 2011-413 du 13 avril 2011 relatif à la durée de validité du diagnostic de performance énergétique
- Décret n° 2010-301 du 22 mars 2010 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur
- Arrêté du 10 décembre 2009 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation
- Arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation
- Article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation - Modifié par Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 59
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction
- Décret n° 2001-222 du 6 mars 2001 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur
- Décret n° 2001-222 du 6 mars 2001 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur

4 / Limites du domaine d'application du diagnostic

Le diagnostic porte uniquement sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation situés 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 batterie 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 de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni 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

197

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

- 1. Appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- 2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- 3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- 5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
- 6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Installations particulières

- P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires

- IC . Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

Libellé (1) et localisation (*) des anomalies	Libellé (1) des mesures compensatoires (2) correctement mises en œuvre	Photo
1 - Appareil général de commande et de protection et son accessibilité (B1.3 a) Il n'existe pas de dispositif assurant la coupure d'urgence à l'origine de (ou de chaque) l'installation électrique.		
2 - Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre (B2.3 1 a) Il n'existe aucun dispositif différentiel		

(1) Libelles repris de la norme NF C15-600 de juillet 2017

(2) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le libellé de la mesure compensatoire est indiqué en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive, il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Libellé des informations complémentaire sur les socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

SANS OBJET

6 – Avertissement particulier

Libellé (1) des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs (2)
(B3.3.1 d) Valeur de la résistance de la prise de terre adaptée aux (s) dispositif(s) différentiel(s).	
(B3.3.5 a2) En immeuble collectif, présence d'une dérivation individuelle de terre au répartiteur de terre du tableau de répartition en partie privative.	
(B3.3.5 b2) En immeuble collectif, section satisfaisante de la dérivation individuelle de terre visible en partie privative	
(B3.3.5 c) Eléments constituant le conducteur principal de protection appropriés	
(B3.3.5 d) Continuité satisfaisante du conducteur principal de protection.	
(B3.3.6 a1) Tous les socles de prise de courant comportent un contact de terre.	
(B3.3.6 a2) Tous les socles de prise courant comportant un contact de terre sont reliés à la terre.	
(B3.3.6 a3) Tous les circuits autres que ceux alimentant des socles de prises de courant sont reliés à la terre	
(B3.3.6 b) Eléments constituant les conducteurs de protection appropriés.	
(B3.3.6 c) Section satisfaisante des conducteurs de protection	
(B4.3 a1) Présence d'une protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit	
(B4.3 a2) Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	
(B4.3 b) Le type de fusible est d'un modèle autorisé. Le type de disjoncteur, protégeant les circuits terminaux, n'est pas réglable en courant	
(B4.3 c) conducteurs de phase regroupés sous la même protection contre les surintensités	

en présence de conducteur neutre commun à plusieurs circuits.	
(B4.3 e) Courant assigné (calibre) de la protection contre les surintensités de chaque circuit adapté à la section des conducteurs.	
(B4.3 f1) La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau est en adéquation avec le courant de réglage du dispositif de protection placé immédiatement en amont.	
(B4.3 f2) La section des conducteurs de la canalisation d'alimentation de chacun des tableaux est en adéquation avec le courant assigné du dispositif de protection placé immédiatement en amont.	
(B4.3 f3) La section des conducteurs de pontage à l'intérieur du tableau est en adéquation avec le courant de réglage du disjoncteur de branchement.	
(B4.3 g) Aucun tableau placé au-dessous d'un point d'eau, ni au-dessus de foux ou plaques de cuisson.	
(B4.3 h) Aucun point de connexion du conducteur ou d'appareillage ne présente de trace d'échauffement.	
(B4.3 i) Courant assigné (calibre) de l'interrupteur assurant la coupure de l'ensemble de l'installation électrique adapté.	
(B4.3 j1) Courant assigné (calibre) adapté de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et protégeant l'ensemble de l'installation.	
(B5.3 a) LES : Continuité satisfaisante de la liaison équipotentielle supplémentaire.	
(B5.3 b) LES : Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire.	
(B5.3 d) LES : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et aux masses.	
(B7.3 a) Enveloppe des matériels électriques en place et non détériorée.	
(B7.3 b) Isolant des conducteurs en bon état.	
(B7.3 d) Aucune connexion présentant des parties actives nues sous tension.	
(B8.3 e) Conducteurs isolés protégés mécaniquement par conduits, goulotte, plinthes ou huisseries en matière isolante ou métallique.	
(B11 a2) Une partie seulement de l'installation électrique protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.	
(B11 b2) Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.	
(B11 a3) Aucun dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.	
(B11 c2) Au moins un socle de prise de courant n'a pas un puits de 15 mm.	

(1) Libellés repris de la norme NF C15-650 de juillet 2017
 (2) Motifs de l'impossibilité de vérification des points de contrôle

Libellé (1) des constatations diverses

SANS OBJET

(1) Libellés des constatations diverses repris de la norme NF C15-650 de juillet 2017

Les constatations diverses concernent

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

Complément d'information sur les constatations diverses

SANS OBJET

7 – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Sans objet

8 – Explicitations détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

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.

Dispositif de 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.

Dispositif de protection contre les surintensités

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuit 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 prive également 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.

Conditions particulières : 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 capot, 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.

Informations complémentaires

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie 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 détérioration 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 :

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une ailette 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 (15 mm minimum) :

La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : I.Cert.
Adresse de l'organisme certificateur : Parc Edonie Bat G, rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire

Le présent rapport est valable jusqu'au 20/08/2026

Dates de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le 21 août 2023
Etat rédigé à BUSSY ST GEORGES, le 21 août 2023
Nom: SALMON

Signature de l'opérateur

La société DIAGNOSTICS PRECISIONS atteste que ni ses employés, ni elle-même, ne reçoit, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution sous quelque forme que ce soit.

Etat des risques et pollutions

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N°	du	Code postal ou Insee	mis à jour le	Commune
Adresse de l'immeuble				
39 Boulevard de Lagny		77600		BUSSY ST GEORGES

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	prescrit	anticipé	approuvé	date	¹ oui	non	X
¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :	inondation	crue torrentielle	mouvements de terrain			avalanches	
	sécheresse	cyclone	remontée de nappe			feux de forêt	
	séisme	volcan	autres				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN					² oui	non	X
² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés					oui	non	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M	prescrit	anticipé	approuvé	date	³ oui	non	X
³ si oui, les risques naturels pris en compte sont :		mouvements de terrain	autres				
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM					⁴ oui	non	X
⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés					oui	non	

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé					⁵ oui	non	X
⁵ si oui les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :	Effet toxique	Effet thermique	Effet de surpression				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé					oui	non	X
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement					oui	non	X
> L'immeuble est situé en zone de prescription					⁶ oui	non	X
⁶ si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés					oui	non	
⁶ 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 vente ou au contrat de location					oui	non	

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en	zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
	X				
	Très faible	Faible	Modérée	Moyenne	Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3	oui	non	X
--	-----	-----	---

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols	oui	non	X
--	-----	-----	---

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente	oui	non	X
---	-----	-----	---

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

21/08/2023 / Melun

Quelles sont les personnes concernées ?

* Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

Un état des risques et pollutions, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des risques et pollutions ?

* L'état des risques et pollutions est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

* Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols.
6. dans une zone à potentiel radon de niveau 3

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

* Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

* L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.
5. le zonage réglementaire à potentiel radon (Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français)

* Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

* L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

* Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

* Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité, au potentiel radon et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

* Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques et pollutions ?

* L'état des risques et pollutions est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

* Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

* Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

* L'état des risques et pollutions mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

* Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.

* Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

* Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.

* Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des risques et pollutions ?

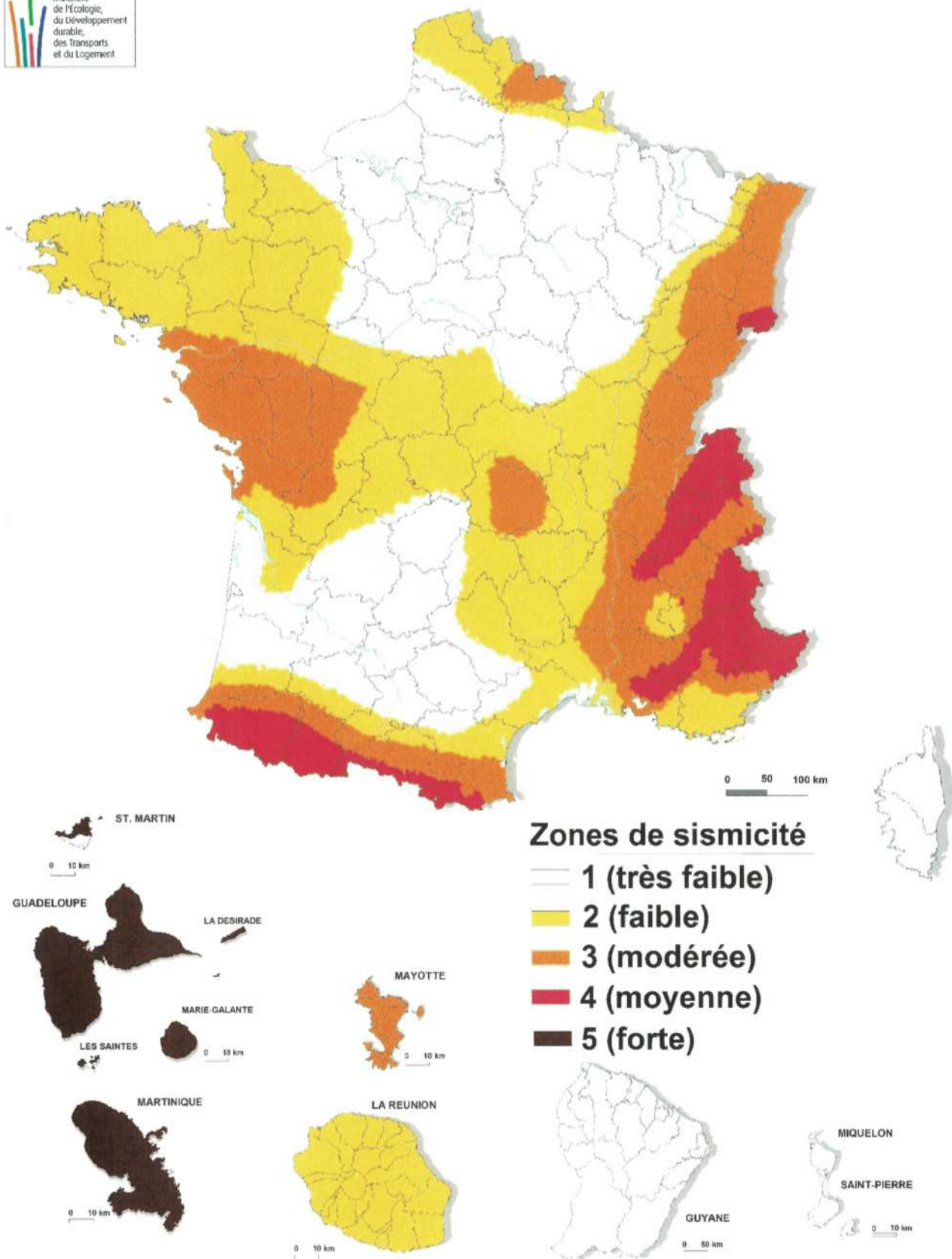
* Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des risques et pollutions ?

* Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques et pollutions, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail.

Information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions des sols, pour en savoir plus, consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

Ministère de la transition écologique et solidaire - Tour Séquoia 92055 La Défense cedex
www.ecologique-solidaire.gouv.fr



Etat des nuisances sonores aériennes

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, 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.

En application de l'article 112-11 du code de l'Urbanisme modifié par l'article 94 de la LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités

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**
 39 Boulevard de Lagny 77600 BUSSY ST GEORGES

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
 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 une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
 zone A¹ zone B² zone C³ zone D⁴
 forte forte modérée

¹ (intérieur de la courbe d'indice L_{den} 70)

² (entre la courbe d'indice L_{den} 70 et une courbe choisie entre L_{den} 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice L_{den} choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice L_{den} 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés 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 présent 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/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome peut être consulté à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Vendeur / bailleur

Date / lieu

Acquéreur / locataire

21/08/2023 / BUSSY ST GEORGES

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/>

204



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2023-08-113

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY ST GEORGES

Désignation des locaux

Appartement T1 comprenant :
Entrée, Salle de Bains, Séjour

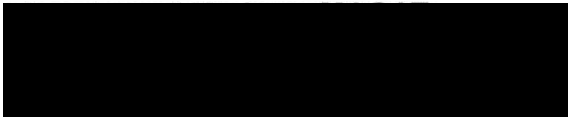
Lot N° : 56

**Superficie de la partie privative : 22.55 m²
VINGT DEUX METRES CARRES ET CINQUANTE CINQ CENTIEMES**

Documents fournis : Sans objet

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée	2.85		
Salle de Bains	3.74		
Séjour	15.96		
Totaux	22.55 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire



Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)
Date d'intervention : 21/08/2023

Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART.4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: 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 mètre.

ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: 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 4.1.

ART.4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat

Date du rapport : 21/08/2023
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

V° - COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des Conditions de Vente.

Le syndic de la copropriété de l'immeuble est la **Société CGS**, société à responsabilité limitée, au capital social de 30 000,00 euros, inscrite au RCS de PAU sous le numéro 498 220 649, dont le siège social est 37 avenue Fouchet à PAU (64000) - (Tél : 05 59 27 30 15 – Email : contact@syndic-cgs.com).

207

**A CE TITRE, IL EST REPRODUIT AU PRESENT CAHIER DES
CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :**

- Lettre recommandée de Maître Delphine DURANCEAU au Syndic de copropriété, la **Société CGS** en date du 24 août 2023 et réponse du Syndic contenant carnet d'entretien, état daté, fiche synthétique du registre de la copropriété ainsi que les procès-verbaux d'assemblées générales des 09 mars 2017, 08 mars 2018, 14 mars 2019, 14 juin 2021, 08 février 2022, 08 décembre 2022 et 03 mai 2023 ;
- Un état descriptif de division contenant règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu le 12 décembre 2007 par Maître Philippe BEAUDONNET, notaire associé à VICHY (Allier), dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de MEAUX, le 11 février 2008 sous les références volume 2008 P numéro 1790.



Delphine DURANCEAU (GRASSE)

Présidente LD le droit stricto sensu

Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Magalie PIN (AIX EN PROVENCE)

Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

Avocats Associés

**Mandataires en transactions
immobilières (MIA)**

Gabriel BELAICHE (AIX)

Droit des Affaires
Droit des Contrats Commerciaux

HENRI DE LANGLE (PARIS)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIES
(MARSEILLE)**

Droit des Assurances et
Réparation des Préjudices Corporels

Stéphanie MOUTET (GRASSE)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

RD AVOCATS (NIMES)

Sonia HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

**Collaborateurs et
Partenaires locaux**

SELARL INTERBARREAUX
RCS AIX 752 962 621

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)

Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56

secretariat@dpa-avocats.com
www.dpa-avocats.com

RIB :

30004 02372 00010044181 95

IBAN :

FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

BIC :

BNPAFRPPXXX

CGS

Syndic de copropriété
37 Avenue Fouchet
64000 PAU

Eguilles, le 24 août 2023

LRAR n°1A 196 414 3250 7

Ligne de votre correspondant : 04 42 27 45 56

E-mail : saisies.immobilières@dpa-avocats.com

**V.REF. Résidence hôtelière sise « 39, Boulevard de Lagny »,
BUSSY SAINT GEORGES (77600)**

Chère Madame, Cher Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à la requête de ma cliente :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 26/28 rue de Madrid – 75008 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181 039 170.00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015, elle-même **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFRA)** suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

Je suis chargée de procéder à la vente aux enchères publiques sur saisie immobilière des biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune de **BUSSY SAINT GEORGES (77600), Seine-et-Marne**, dans un ensemble immobilier à usage de résidence hôtelière, **sis 39, Boulevard de Lagny** cadastré à ladite commune :

- Section AH numéro 85 pour une contenance de 29a 42ca



Delphine DURANCEAU (GRASSE)

Présidente LD le droit stricto sensu

Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Magalie PIN (AIX EN PROVENCE)

Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

Avocats Associés

Mandataires en transactions immobilières (MIA)

Gabriel BELAICHE (AIX)

Droit des Affaires
Droit des Contrats Commerciaux

HENRI DE LANGLE (PARIS)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

CAMPOCASSO & ASSOCIES (MARSEILLE)

Droit des Assurances et
Réparation des Préjudices Corporels

Stéphanie MOUTET (GRASSE)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

RD AVOCATS (NIMES)

Sonia HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Collaborateurs et Partenaires locaux

SELARL INTERBARREAUX
RCS AIX 752 962 621

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)

Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56

secretariat@dpa-avocats.com
www.dpa-avocats.com

RIB :

30004 02372 00010044181 95

IBAN :

FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

BIC :

BNPAFRPPXXX

Lieudit « 39 Boulevard de Lagny » pour une superficie totale de **29a 42ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Les lots suivants :

LE LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) :

Au premier étage, une **CHAMBRE** avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent cinquante-quatre (154) du plan, d'une superficie totale de 22.50 m² environ.

Et les 56/10.000èmes des parties communes et charges générales.

LE LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) :

Au premier étage, une **CHAMBRE** avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent cinquante-six (156) du plan, d'une superficie totale de 22.50 m² environ.

Et les 56/10.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CINQUANTE SIX 56) :

Au premier étage, une **CHAMBRE** avec kitchenette, salle de bains portant le numéro cent soixante-deux (162) du plan, d'une superficie totale de 22.50 m² environ.

Et les 56/10.000èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BEAUDONNET, notaire associé à VICHY (Allier), dont une expédition a été publiée le 12 décembre 2007 au service de la publicité foncière de MEAUX, le 11 février 2008 sous les références volume 2008 P numéro 1790.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à [REDACTED]

[REDACTED] épouse MAGAT, en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite sous le régime de communauté de biens réduite aux acquêts suivant acte reçu le 21 janvier 2008 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, dont une copie authentique a été publiée au Bureau du Service de la Publicité Foncière de MEAUX le 27 février 2008 sous les références volume 2008 P numéro 2502.



Delphine DURANCEAU (GRASSE)

Présidente LD le droit stricto sensu

Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

* * *

*

D'une part, conformément aux dispositions de l'article 5 du Décret du 17 Mars 1967, je vous prie de m'adresser **un état daté, dans les quinze jours de la réception des présentes**, qui, en vue de l'information des parties, devra indiquer :

1 - les sommes qui correspondent à la quote-part du saisi :

- dans les charges des exercices précédents ;
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat ;
- dans les charges qui résulteraient d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée ;

2. - éventuellement le solde des versements effectués par le saisi à titre d'avances ou de provisions.

D'autre part, le 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 impose des obligations qui concernent les lots susvisés et les parties communes de l'immeuble.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de cette législation, et m'adresser copie des résultats des contrôles effectués et la description des mesures prises et des travaux préconisés ou entrepris, en application des dispositions de l'article 8 précité.

Je vous remercie également de m'adresser, en vertu des dispositions de l'article L721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR), les documents suivants :

1°- Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

2°- Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

Magalie PIN (AIX EN PROVENCE)

Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

Avocats Associés

Mandataires en transactions immobilières (MIA)

Gabriel BELAICHE (AIX)

Droit des Affaires
Droit des Contrats Commerciaux

HENRI DE LANGLE (PARIS)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

CAMPOCASSO & ASSOCIES (MARSEILLE)

Droit des Assurances et
Réparation des Préjudices Corporels

Stéphanie MOUTET (GRASSE)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

RD AVOCATS (NIMES)

Sonia HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Collaborateurs et Partenaires locaux

SELARL INTERBARREAUX

RCS AIX 752 962 621

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)

Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56

secretariat@dpa-avocats.com

www.dpa-avocats.com

RIB :

30004 02372 00010044181 95

IBAN :

FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

BIC :

BNPAFRPPXXX



Delphine DURANCEAU (GRASSE)

Présidente LD le droit stricto sensu

Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Magalie PIN (AIX EN PROVENCE)

Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

Avocats Associés

**Mandataires en transactions
immobilières (MIA)**

Gabriel BELAICHE (AIX)

Droit des Affaires
Droit des Contrats Commerciaux

HENRI DE LANGLE (PARIS)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

**CAMPOCASSO & ASSOCIÉS
(MARSEILLE)**

Droit des Assurances et
Réparation des Préjudices Corporels

Stéphanie MOUTET (GRASSE)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

RD AVOCATS (NIMES)

Sonia HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)

Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

**Collaborateurs et
Partenaires locaux**

SELARL INTERBARREAUX
RCS AIX 752 962 621

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)

Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56

secretariat@dpa-avocats.com
www.dpa-avocats.com

RIB :

30004 02372 00010044181 95

IBAN :

FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

BIC :

BNPAFRPPXXX

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du [deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée](#), les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

3°- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4°- Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

5°- Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

Je vous précise qu'une copie de la présente lettre ainsi que celle de votre réponse accompagnée des documents sollicités seront annexés au cahier des conditions de vente de la vente à intervenir.

Enfin, si vous n'êtes plus le syndic de cet immeuble, pouvez-vous avoir l'obligeance de m'indiquer les coordonnées du syndic actuel ?

Dans l'attente de vous lire sur ces différents points,

Je vous prie d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.


Delphine DURANCEAU

PJ. : Questionnaire à remplir et à me retourner.

QUESTIONNAIRE

Quel est le montant total de la créance du Syndicat des Copropriétaires, au titre de tous les lots faisant l'objet de la présente vente, au jour prévu pour l'adjudication ?

Veuillez décomposer ce montant de la façon suivante :

A) POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965 :

Lot Lot Lot Lot

* pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication soit :

* pour l'année précédente, soit :

* pour l'année encore antérieure soit :

B - POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965. :

Lot Lot Lot Lot

* pour l'année précédant l'année la plus ancienne ci-dessus, soit:

* pour l'année encore antérieure, soit :

213

En provenance de:

~~C.G.S.
Syndic de copropriété
37 Av Fouchet
64000 Pau~~



RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
Numéro de l'AR : AR 1A 196 414 3250 7



LA POSTE 39376A 29-08-23 PR FRANCE

Présenté / Avisé le : 28/08/23

Distribué le : 28/08/23

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

[Signature]

Delia syndic 22/11/23

Devanceau Partenaires & Associés
Domaine des Plantiers
150 Rte de Berre
13510 Eguelles

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

DESTINATAIRE

C.G.S.
Syndic de copropriété
37 Av Fouchet
64000 Pau



Numero de l'envoi : 1A 196 414 3250 7



RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

avantages du service suivi :
pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

des d'accès direct à l'information de distribution :

SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 5 € TTC + prix d'un SMS).

Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).

téléphone :

sur les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) ;
lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h ;
sur les professionnels, composer le 3634 (numéro non surtaxé) ;
lundi au vendredi de 9h à 18h.

EXPÉDITEUR

Delia syndic 22/11/23

Devanceau Partenaires & Associés
Domaine des Plantiers
150 Rte de Berre
13510 Eguelles

5822 V28 - FIG6A - 201842103 - 01/23



Date : 28/08/23 CRBT :

Niveau de garantie : 16 € 153 € 458 €

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr.
Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr.



De: contact@syndic-cgs.com
Envoyé: jeudi 24 août 2023 16:46
À: saisies.immobilières@dpa-avocats.com
Objet: [REDACTED]
Pièces jointes: S005 carnet d'entretien.pdf; S005 état daté.pdf; S005_PVAG_20210614_CONFORME.pdf; S005_PVAG_20220208_CONFORME.pdf; S005_PVAG_20221208.pdf; S005_PVAG_20230503.pdf; S005_FICHE_SYNTHETIQUE.PDF; S005-RIB.pdf

Catégories: E-mail rattaché dans Secib Néo

Bonjour Maître,

Veillez trouver en pièce-jointe les documents demandés concernant la saisie immobilière MAGAT :

- L'état daté,
- Le RIB de la copropriété,
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- La fiche synthétique technique de la copropriété,
- Et le carnet d'entretien de l'immeuble.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement
Sarah DIAS
Cabinet C.G.S
www.syndic-cgs.com

37 Avenue Fouchet
64000 PAU
Tél : 05.59.27.30.15



215

CARNET D'ENTRETIEN

Loi SRU n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 (Articles 78 et 79)
Décret n°2001-477 du 30 mai 2001

39 Bld de Lagny



ADRESSE DE L'IMMEUBLE

39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement à été établi par Maître :

Le : 12/12/2007

MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Date de modification	Notaire	Commentaires
----------------------	---------	--------------

DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Construction

Mois de construction :	4
Année de construction :	2009
Nbre de bâtiments :	1
Nbre d'étages :	2
Type toiture :	Tuiles canal
Ascenseur :	OUI
Date achèvement des travaux :	28/04/2009
Nombre d'ascenseurs :	2

Assurances

Multirisques :	OUI
Numero Police :	CIRDE083433
Date du contrat :	01/01/2023
Nom et adresse du courtier ou de l'agent :	Arilim assurance , 4 bis rue Jarente 69002 Lyon
Nom et adresse de la compagnie d'assurances :	ARILIM S005 4 Bis Rue Jarente 69002 LYON 02

Règlement de copropriété

Modification de règlement non publié :	NON
--	-----

Syndic

Coordonnées du syndic principal ou secondaire :	CGS
Syndic Professionnel :	OUI

Carnet d'entretien

Existence :	OUI
-------------	-----

Amiante

Soumis à réglementation : NON

Plomb

Immeuble édifié avant 1949 : NON

Termites

Recherche effectuée : NON

Ascenseur

Présence d'ascenseurs : OUI

Piscine

Existence d'une piscine : OUI

Dispositif de sécurité homologué : OUI

Mesures administratives

Injonction de ravalement de façade : NON

Plan de sauvegarde OPAH : NON

Classement comme monument historique : NON

Injonction de travaux : NON

Déclaration d'insalubrité : NON

Arrêté de péril : NON

Interdiction d'habiter : NON

Données techniques sur le bâti

Type de chauffage : Collectif

Chauffage urbain : OUI

Type d'énergie utilisée : Gaz naturel

218

Adresse IGN

Voie : 39 bd de lagny
Code postal : 77600
Commune : Bussy-Saint-Georges

Procédures en cours

Etat des procédures : en cours
Objet des procédures :
- Recouvrement de créances contre TABAT
- Recouvrement de créances contre AMOTOUR
- Recouvrement de créances contre ESCANDE
Procédure en cours : OUI

Parcelle cadastrale

Code INSEE : 77058
Préfixe : 000
Section : AH
Numéro de parcelle : 0085

Documents à transmettre avec le pré-Etat Daté

Etat descriptif de division : OUI
PV des AG des trois dernières années : OUI
Carnet d'entretien : OUI
Fiche synthétique technique : OUI
Diagnostic technique global : NON

Diagnostic technique global

Existence : NON
Fiche synthétique technique copropriété : OUI

219

220

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Nombres de lots principaux : 129
Nombres de lots secondaires : 0
Date de dernière assemblée générale : 03/05/2023

Coordonnées bancaires :
BIC : BSPFFRPPXXX
IBAN : FR7640978000851520404000121

Nom banque : Courant - PALATINE
Adresse de la banque :
BANQUE PALATINE PARIS TRINITE

BATIMENTS

ENTREE	NUMERO	ADRESSE (Si différente de l'immeuble)
--------	--------	---------------------------------------

OBSERVATIONS SUR L'IMMEUBLE

221

ADMINISTRATEUR DE LA COPROPRIETE

Raison sociale : C.G.S

Adresse :

37 Avenue Fouchet
64000 PAU Tel : 0559273015 Fax : 0559329159
Siret : 49822064900012 / Carte professionnelle Gestion et Transaction : CPI 6402 2018 000 036 400
EMail : contact@syndic-cgs.com Site :

Numéro de mandat syndic : 159
Durée du mandat de syndic : 3 ans
Date de début du mandat syndic : 08/04/2011
Date de dernier renouvellement : 01/01/2022
Exercice Comptable : du 01/01/2023 au 31/12/2023

SERVICE SYNDIC

FONCTION	NOM
gestionnaire	MINARD Delphine

222

CONSEIL SYNDICAL

FONCTION	NOM
Président du Conseil Syndical	DELMERSLIAN
Membre du Conseil Syndical	DESVAUX-BOURBET
Membre du Conseil Syndical	HARMAND MME
Membre du Conseil Syndical	MOUET T'RY SENS GENERATION Jean-Pierre
Membre du Conseil Syndical	VIELLA MARIE LOUISE MR CHEARS

Par décision d'assemblée générale, et conformément au principe d'application de l'article 21 de la Loi n° 85-567 du 13 juillet 1985, le montant des mandats et contrats à parts duquel la consultation du Conseil Syndical est tenue obligatoire a été fixé à la somme de 1500,00 euros.

Le montant des mandats et contrats à parts duquel une mise en concurrence est obligatoire, s'élève à la somme de 300,00 euros.

223

3/20

CONCIERGE(S)-GARDIEN(S) / EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN

CONCIERGE(S)-GARDIEN(S)

FONCTION	NOM	DATE SIGNATURE

224

10/20

EMPLOYE(S) PERSONNEL(S) D'ENTRETIEN

FONCTION	NOM	DATE SIGNATURE
----------	-----	-------------------

225

11/20

CONTRATS D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
Assurance multirisque immeuble	Assureur ALBINGIA ORO		01/01/2018	40804622	31/12/2018
Assurance multirisque immeuble	Assureur ACF		01/01/2018	17589300100	30/09/2018
Assurance multirisque immeuble	Assureur AXA BARON DE LESTERLIN SUDS		01/01/2021	29793020704	
Assurance multirisque immeuble	Assureur AMUM SUDS		01/01/2023	CIRDL08345	31/12/2023

226

12/20

CONTRATS D'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHÉANCE
--------	-------------	-------------	----------------	--------	---------------

227

13/20

GARANTIE

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHÉANCE
--------	-------------	-------------	----------------	--------	---------------

228

CONTRATS

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHÉANCE
Electricité	ELECTRICITE DE SAVOIE S005		01/09/2018	VM18020914 17	31/12/2019
Autres	VALYO S006		01/09/2018	005	31/12/2019
Autres	BAUDET PHILIPPE		01/01/2018	M. BAUDET	31/10/2018
Protection Juridique	Assureur AXA FARON BILDESTEN S005		09/07/2021	10855454204	01/01/0001
Autres	ASCATEC		01/01/2023	ASCATEC- 033-S0 CAP-2021 CN-02	01/01/2027

229

PROGRAMME DES TRAVAUX (TERMINEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION J.A.G DE	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION
S05/01 Travaux Rés. 4 AG 24/11/11	24/11/2011	AMCICOUR		24/11/2011
S05/001 Travaux Rés. 5 AG 24/11/11	24/11/2011	AMCICOUR		24/11/2011
S05/002 Travaux Rés. 6 AG 24/11/11	09/01/2012			24/11/2011
S05/003 Conformité Ascenseurs	06/06/2013			31/12/2017
S05/004 Audit handicapés	06/06/2013			31/12/2014
S05/005 Travaux Acces Handicapés	14/03/2014			31/12/2017
S05/006 Dossier AD/AP	10/03/2016			14/06/2021
S05/007 Audit technique Bâtiment	10/03/2016			31/12/2017
S05/008 Diagnostic Technique Global	09/03/2017		3 600,00 €	08/03/2018
S05/009 Modification Lot 6/9	08/03/2018	REGIATIF S095	1 440,00 €	31/12/2018
S05/010 Maîtrise Ouvre- Fer Parties Communes	08/03/2018	BATIFIVE ASSOCIES S005	38 622,46 €	31/12/2018
S05/011 Remise en état Parties Communes	08/03/2018	COLETSABRE		
S05/012 Trx Remise en Etat Exploitation	14/06/2021	REGIATIF S095	275 400,00 €	31/12/2021
[2000] Remise en peinture de garde corps	14/06/2021	ATELIERS DE LA FABRIQUE S005	33 020,00 €	31/06/2023
Réparation fonds dentelles	14/06/2021		2 192,17 €	31/12/2021
S05/022 Maîtrise Ouvre- Fer Parties Communes	03/03/2018	BATIFIVE ASSOCIES S005	3 189,06 €	31/12/2021
Cleanse inrecovable NUC-ABC	03/05/2023		10 687,89 €	03/05/2023

230

16/20

PROGRAMME DES TRAVAUX (NON COMMENCES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION PALE DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
[35/17] Remplacement de l'amplificateur TV	03/05/2023		2413,32 €

231

17/20

PROGRAMME DES TRAVAUX (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION #A.G. OU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
9035-013 Remise en état Parties Communes	140 K2011s	C.C.E.S (SART) RESIDIS 9035	165 240,00 €

232

18/20

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (TERMINEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION REALE DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION
--------------------	----------------------	-------------------------------	------	-------------------------

233

19/20

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (NON COMMENCEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION 4A G BU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
--------------------	---------------------	-------------------------------	------

234

20/20

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION J.A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
--------------------	----------------------	-------------------------------	------

235

IMMEUBLE SIS A : 39 Bld de Lagny 39 Boulevard de Lagny 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	COORDONNÉES DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : [REDACTED]	N° DES LOTS : 56 53 52	MUTATION À TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGÉE POUR LA MUTATION : 24/08/2023			

DOCUMENT APPROUVÉ PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07.12.2012.

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATIONS DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIÈRE

- A) ÉTAT DATÉ (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).
- B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

- II -

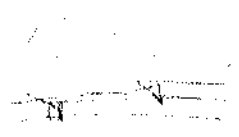
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

- A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ
- B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

RÉCAPITULATIF DES PIÈCES DEMANDÉES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur les 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 / Diagnostic technique global
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande : 24/08/2023 Office Notarial DPA 150 Route de Berre Duranceau - Pasquet Associés Domaine des Plantiers 13510 EGUILLES Référence : Dossier n° Clerc	Délivré par le Syndic : C.G.S 37 Avenue Fouchet 64000 PAU Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Immatriculation : AR3913597 Référence : 005 Dossier n° F005052 Contact syndic: DIAS Sarah	Date : 24/08/2023 Cachet et signature : 
--	--	---

(1) Rayer la mention inutile

PARTIE FINANCIÈRE

A) ÉTAT DATÉ (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).

1^{ERE} PARTIE :

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1 - des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)	0,00
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art 5. 1° b)	-1732,68

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art 5. 1° c)

0,00

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	
--	--

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	0,00
---	------

4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35 4° et 5°)	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
--	------

5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux

(L. art 14-2 II)	0,00
------------------	------

6 - des autres sommes exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	
- autres causes telles que condamnations	

7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document

0,00

B/ À DES TIERS, AU TITRE :

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	
---	--

SOUS-TOTAL	0,00
------------	------

TOTAL (A/ + B/)	-1732,68
-----------------	----------

2^{EME} PARTIE :

237

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD DU
COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERÇUES (D. art. 5. 2° a) :

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	94,08
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35 4° et 5°)	553,02
A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PRÉVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :

- provisions encaissées sur le 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	
--	--

C/ DU SOLDE CRÉDITEUR SUR L'EXERCICE ANTÉRIEUR :

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	
TOTAL (A+B+C)	647,10

AVANCES - MODALITÉS 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 au terme de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 (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) soit globalement la somme de

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 3eme partie ci-après.

Solution 2 (1)

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE 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°)	0,00
- 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

2 - des provisions non encore exigibles**- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

Date d'exigibilité	01/10/2023	Montant	331,29
Date d'exigibilité	01/01/2024	Montant	375,39
Date d'exigibilité	01/04/2024	Montant	375,39

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)

(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

Date d'exigibilité	01/01/2024	Montant	74,79
Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00

239

ANNEXE À LA 3^{ÈME} PARTIE :

INFORMATIONS

A/ QUOTE-PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1325,25	1329,54	60,45	0,00
Exercice (N-2)	1306,32	1069,11	4663,62	4524,24

B/ PROCÉDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? oui non

Si oui :

- Objet des procédures :

- Recouvrement de créances contre
- Recouvrement de créances contre
- Recouvrement de créances contre

- Etat des procédures :

en cours

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 au terme 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'INTÉRESSER LES PARTIES :

L'avance 'Fonds Travaux ALUR' d'un montant de 590.22€ est non remboursable; elle reste rattachée aux lots numéros 52, 53, 56

240

B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

SOMMES EXIGIBLES DONT LE RÉGLEMENT ENTRAÎNERA LA DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le :

24/08/2023

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation
(Report du total A + B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie de l'état daté)

-1732,68

2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 :
lots n°

0,00

-1732,68

TOTAL

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état
(validité 1 mois)

oui non

ATTENTION :
Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

• Multirisques : RC - Incendie - Dégâts des eaux

oui non

• Garantie : Reconstruction

Valeur à neuf

Limitée à un capital de :

• Autres risques garantis

- Police - N°

Date :

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance

- Police d'Assurance Dommage ouvrage en cours :

. Au titre de la construction d'origine :

oui non

. Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

oui non

A2/ MODIFICATION DU RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publiée à ce jour ?

oui non

Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art. 49) ?

oui non

A3/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Date de la dernière assemblée générale :

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

242

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière designation

01/01/2022

- Syndic professionnel

oui non

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique

oui non

Si non, coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s).

[Empty text box for syndicate coordinates]

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 :

[Empty text box for association details]

A6/ ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX

Date de la décision	Nature des travaux	État d'avancement technique (1)	État d'avancement financier		
			Quote-part affectée aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
14/03/2019	S005/013 Remise en état Parties Communes	C	2 776,03	2 776,03	0,00
14/06/2021	(2300) Remise en peinture de garde corps	T	560,65	560,65	0,00
03/05/2023	Créance irrécouvrable [REDACTED]	T	97,31	97,31	0,00
03/05/2023	Créance irrécouvrable [REDACTED]	T	182,41	182,41	0,00
03/05/2023	(3537) Remplacement de l'amplificateur TV	NC	40,54	40,54	0,00
Total :			3 656,95	3 656,95	0,00

Commentaires éventuels :

[Large empty text box for comments]

(1) Terminé (T), En cours (C), Non commencé (NC)

Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés

243

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

oui non

A8/ CONTRATS EN COURS AU BÉNÉFICE 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...)
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

oui non

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains propriétaires ?

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 des présentes :
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

oui non

Joindre si possible, la copie du prêt.

A10/ COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

* Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue pour les *articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965* ?

oui non

* Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ?

oui non

A11/ DROITS DE PRIORITÉ SUR LES LOTS À 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 à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

oui non

Joindre le procès-verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique a ce sujet ?

oui non

A12/ FIBRE OPTIQUE

264

- Implantation de la fibre optique dans les parties communes

oui

non

B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

265

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : --/04/2009

(Si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Type immeuble :
- Diagnostic technique global
- Fiche synthétique technique de copropriété

<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
<input type="checkbox"/> IGH	<input type="checkbox"/> autre
<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non

B2/ AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?
- Les recherches ont-elles conclues à l'absence d'amiante ?
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011)

<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?
- Si oui : **Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes** (art L. 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non

Si oui : Rapport joint

B4/ TERMITES / ÉTAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
------------------------------	---

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mères, etc.
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non

246

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ? oui non

Dans l'affirmative :

Joindre DPE

- Si chauffage collectif.

- dispositif de mesurage ? 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

Joindre le PV de l'assemblée générale

B7/ AUDIT ÉNERGETIQUE

- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ? oui non

(ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)

- Si chauffage collectif, individualisation des frais de chauffage ? oui non

Si NON, indiquez une raison technique

- Un audit énergétique a-t-il été effectué ? oui non

Conclusions de l'audit

Joindre les conclusions de l'audit

- Décisions en assemblée générale ? oui non

Joindre les décisions de l'assemblée générale

B8/ ASCENSEUR : CONTRÔLE 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 ?
- . Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?
- . Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

B9/ PISCINE

- Existence ? oui non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué oui non

267

B10/ 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 de façades ? oui non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ? oui non

B11/ INSTALLATIONS CLASSÉES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ? oui non
 ne sait pas

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes

B12/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX

oui non

- ↳ Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal cédé
- ↳ Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot

US

IMMEUBLE SIS A : 39 Bld de Lagny 39 Boulevard de Lagny 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	COORDONNÉES DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : [REDACTED]	N° DES LOTS : 50, 51, 52	MUTATION À TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
--	---	------------------------------------	--

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délibéré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965.

1°) Si le COPROPRIÉTAIRE EST À JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIÉTAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois à compter de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

FAIT À [REDACTED] PAU LE [REDACTED] 24/08/2023

2°) Si le COPROPRIÉTAIRE N'EST PAS À JOUR de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIÉTAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de [REDACTED]

À défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art. 6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le [REDACTED]

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT À [REDACTED] LE [REDACTED]


Date de la demande : 24/08/2023 Office Notarial DPA 150 Route de Berre Duranceau - Pasquet Associés Domaine des Plantiers 13510 EGUILLES Référence : Dossier n° Clerc	Délibéré par le Syndic : C.G.S 37 Avenue Fouchet 64000 PAU Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Immatriculation : AB3913597 Référence : 006 Dossier n° F006052 Contact syndic: DIAS Sarah	Date : 24/08/2023 Cachet et signature :
--	---	--

(1) Rayer la mention inutile



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AB3-913-597
(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 22/05/2023


39 bd de Lagny
77600 Bussy-Saint-Georges

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<i>39 Bld de Lagny</i>	
Adresse de référence de la copropriété		<i>39 bd de Lagny 77600 Bussy-Saint-Georges</i>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<i>null</i>	
Date d'immatriculation	<i>06/11/2017</i>	Numéro d'immatriculation	<i>AB3-913-597</i>
Date du règlement de copropriété	<i>12/12/2007</i>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<i>Sans objet</i>

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<i>C G S de numéro SIRET 49822064900012</i>
Agissant dans le cadre	<i>d'un mandat de syndic</i>
Adresse	<i>C G S 37 AVENUE FOUCHET 64000 PAU</i>
Numéro de téléphone	<i>0559273015</i>

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<i>Syndicat principal</i>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<i>Sans objet</i>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input checked="" type="checkbox"/> Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

250

Nombre de lots	129
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	129
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 2001 à 2010 Non renseigné
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	Sans objet
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	Sans objet

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input type="checkbox"/> individuel <input checked="" type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	2

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2022
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2022
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	03/05/2023
Charges pour opérations courantes	80 171 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	30 157 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	146 638 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	7
Montant du fonds de travaux	31 242 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

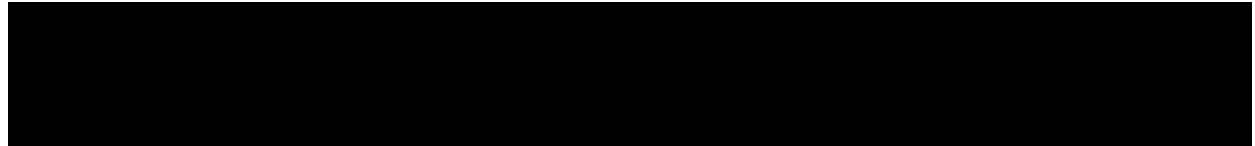
**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 22/05/2023,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

25A

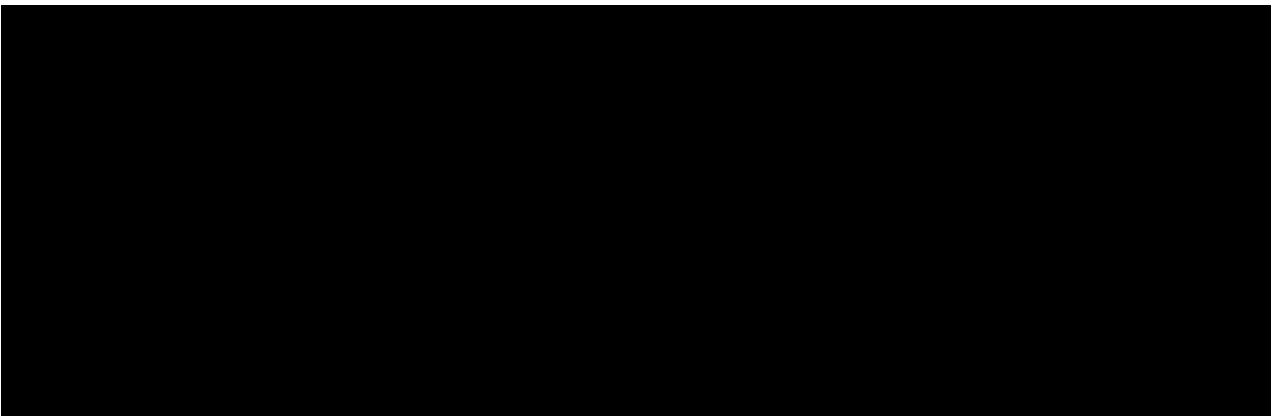
COPROPRIETE «39 Bld de Lagny»
39 Bld de Lagny 77600 BUSSY SAINT GEORGES
ASSEMBLEE GENERALE DU 09/03/17
PROCES - VERBAL

Les copropriétaires de la Résidence se sont réunis en Assemblée Générale à la salle de la PAROISSE SAINT HIPPOLYTE, 77 avenue de Choisy, 75013 PARIS suite à la convocation que la SAUF CASSE leur a adressée conformément aux dispositions du décret n° 677/21 du 15 mars 1967, et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés



Sont présents ou représentés



*Nom présents et représentés : 35/11 - 10000, soit 21 copropriétaires sur 31
 Sont absents : 6/18 - 10000*

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataire sont mis à la disposition de l'assemblée

L'Assemblée Générale étant légalement constituée et régulièrement convoquée, il est passé à l'examen les résolutions suivantes :

Résolution N°1
Election du Président de séance (art 24).

L'Assemblée Absente :

VOIX FAVORABLE : 35/11 - 10000 (majorité)
 VOIX CONTRAIRE : NULLE
 ABSTENTION : NULLE

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée Générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (35/11 - 10000 (majorité))

Résolution N° 2

252

Election d'un premier Scrutateur (art. 24).

L'assemblée désigne :

██████████ en qualité de Secrétaire.

VOTANT POUR : 3344 = 3344 Unités

VOTANT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées : 3344 = 3344 Unités

Résolution N° 3

Election d'un Secrétaire de séance (art. 24).

Le cabinet C.A.S. est désigné Secrétaire de séance

VOTANT POUR : 3344 = 3344 Unités

VOTANT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées : 3344 = 3344 Unités

Résolution N° 4

Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/16 (art. 24).

L'Assemblée générale, après examen et discussion, moi aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/16 ainsi que les documents comptables adhésifs et à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 48 215,07 € dont 54 492,01 € au titre des opérations normales et de - 6 246,97 € (remboursement) au titre des opérations exceptionnelles (cf état annexé 2).

Le solde informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnel et les débits du solde au règlement est restant à régler devient exigible.

Le solde indique que le trop en numéraire provisionnel relevé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'appel aux fonds de l'exercice d'une manière certaine et certaine.

Les comptes arrêtés au 31/12/16 sont mis aux voix :

VOTANT POUR : 3344 = 3344 Unités

VOTANT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées : 3344 = 3344 Unités

Résolution N° 5

Discussion et approbation du budget prévisionnel N+2 pour un montant de 61 354,00€, Loi SRU du 13/12/2000 (art. 24).

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est ainsi présenté :

L'Assemblée autorise le syndic à appeler le montant du budget prévisionnel adopté selon les modalités ci-après :

Définition de quotas et date d'exigibilité :

Les provisions égales au quart du budget ne seront exigibles le 1^{er} juin de chaque trimestre civil, à savoir :

le 01/01, le 01/04, le 01/07 et le 01/10, il est précisé que dans le cas où le budget a été appelé sur la base du dernier budget approuvé, le budget restant à appeler sera répartit à parts égales entre les échéances de paiement à appeler.

Dans ces conditions le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

VOTANT POUR : 3344 = 3344 Unités

VOTANT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées : 3344 = 3344 Unités

Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (art 25).

La loi MDR du 21 mars 2011 institue, à compter du 01 janvier 2017, la cotisation d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 0% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont affectées aux lots et déductibles de l'impôt de copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

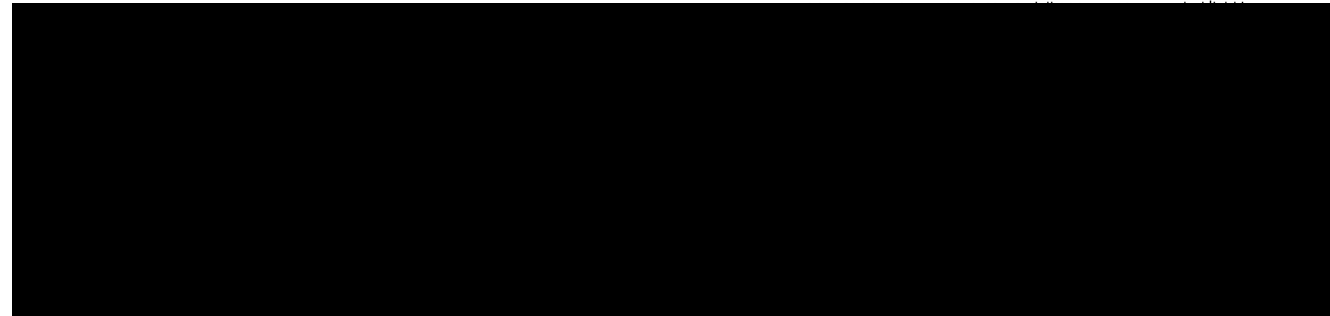
L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour les budgets précédemment votés à 1% (minimum 0%) des lignes de charges.

Les provisions annuelles seront exigibles à la fin du premier trimestre de l'exercice budgétaire.

Ces fonds seront placés sur le compte bancaire au nom du syndicat.

Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

VOTANT POUR : 1711 / 10000 (unanime)



VOTANT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale est la suivante: cette résolution a été prise à l'unanimité.

La résolution est nulle plus du 1/3 des voix de non les copropriétaires, la même assemblée peut ultérieurement se réunir à un deuxième vote.

VOTANT POUR : 1711 / 10000 (unanime)

VOTANT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (1711 / 10000).

Resolution N° 7

Décision (validation administrative) de procéder à l'ouverture d'un compte bancaire émanant au nom du syndicat afin d'y déposer les fonds de travaux appelés dans le cadre de la cotisation obligatoire (art 24).

L'Assemblée met au vote la décision de procéder à l'ouverture d'un compte bancaire au nom du syndicat afin d'y déposer les fonds de travaux appelés dans le cadre de la cotisation obligatoire.

VOTANT POUR : 1711 / 10000 (unanime)

VOTANT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (1711 / 10000).

Resolution N° 8

Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet : C.G.S. (art 25).

Le conseil syndical, n'a pas obtenu mandat en communauté de syndic en titre, il n'a pas non plus reçu de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire de syndic. Attention est portée à la commission de l'Assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi MDR.

L'Assemblée générale nomme le cabinet C.G.S. représenté par M. SERVAZINI (elles, titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" n° 2309) titré et délivré par la Préfecture des Pyrénées Atlantiques, aux fonctions de syndic du syndicat des copropriétaires.

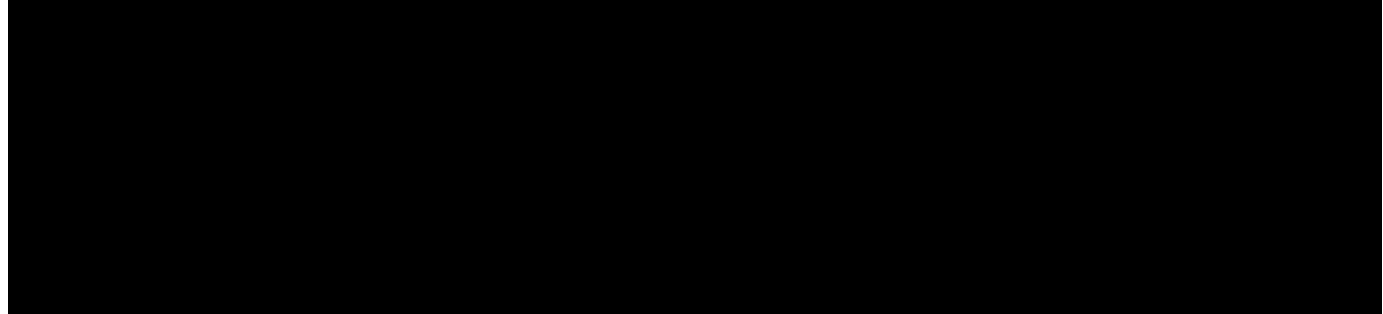
La garantie financière est assurée par CFC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la commission pour un montant d'honoraires de 17 110,00 CHF/an, et principal

Le mandat décerné le 01/07/2017 et renouvelé à date du 30/06/2020, dans laquelle une assemblée générale a été renouvelée en état son statut, dans les conditions de la manière requise par la loi en plus et en plus de six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

[redacted] est élu(e) pour la signature du compte pour le compte de l'adhésion.

VOTANT POUR : 3/34 = 100% l'adhésion



VOTANT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée.

La résolution recueille plus de 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

VOTANT POUR : 3/34 = 7,34 l'adhésion

VOTANT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées : (3/34 = 7,34 l'adhésion)

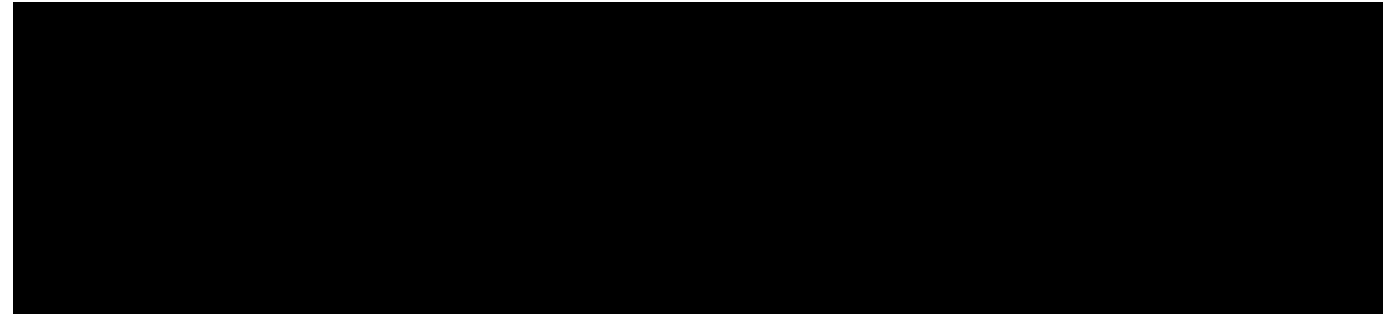
Résolution N° 4

Election du Conseil Syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat (art. 27).

Les candidats à l'élection du conseil syndical impoent de leur candidature. L'assemblée générale procède à un vote nominal pour un mandat jusqu'au 30/06/2020.

[redacted] fait acte de candidature.

VOTANT POUR : 3/34 = 100% l'adhésion



VOTANT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée.

La résolution recueille plus de 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

VOTANT POUR : 3/34 = 7,34 l'adhésion

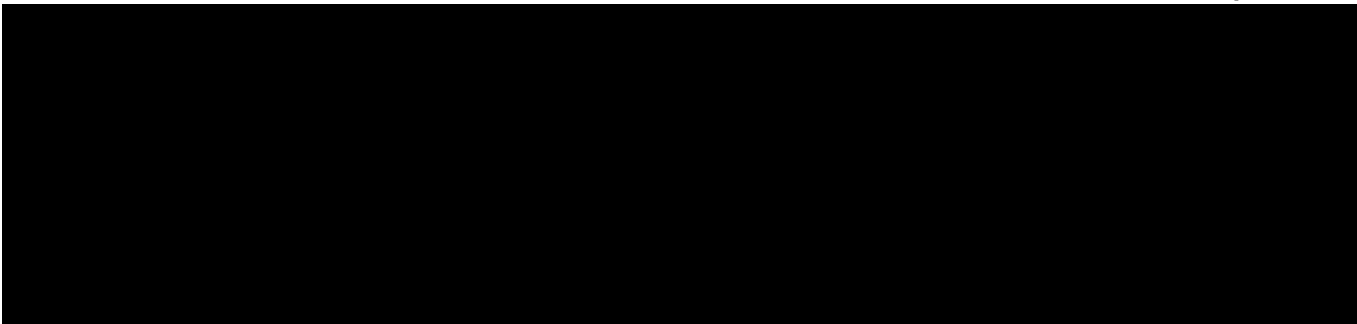
VOTANT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées : (3/34 = 7,34 l'adhésion)

[redacted] est élue

[redacted] fait acte de candidature.



VOTER CONTRE / NEANT
ABSTENTION / NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale ou la suivante, cette résolution n'est pas adoptée.

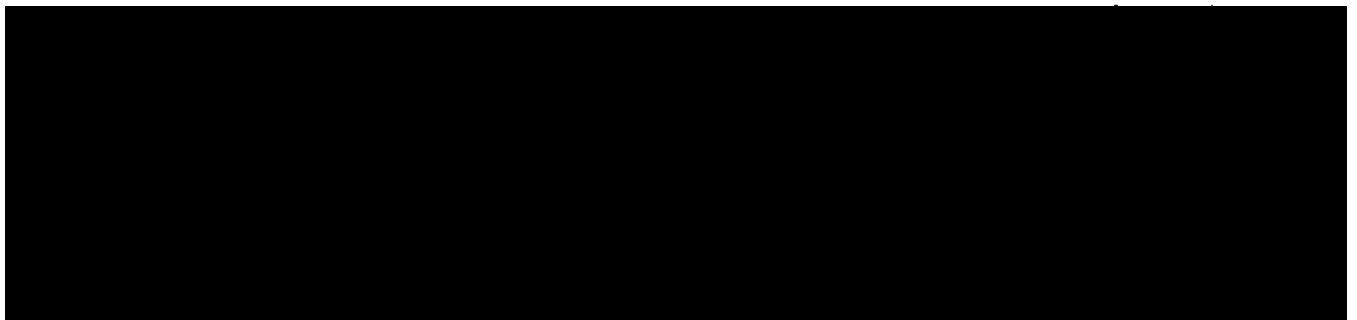
La résolution ci-dessus plus du 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même Assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

VOTER POUR 144 / 1511 (unanime)
VOTER CONTRE / NEANT
ABSTENTION / NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (144 / 1511 (unanime)).



 fait acte de candidature.



VOTER CONTRE / NEANT
ABSTENTION / NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale ou la suivante, cette résolution n'est pas adoptée.

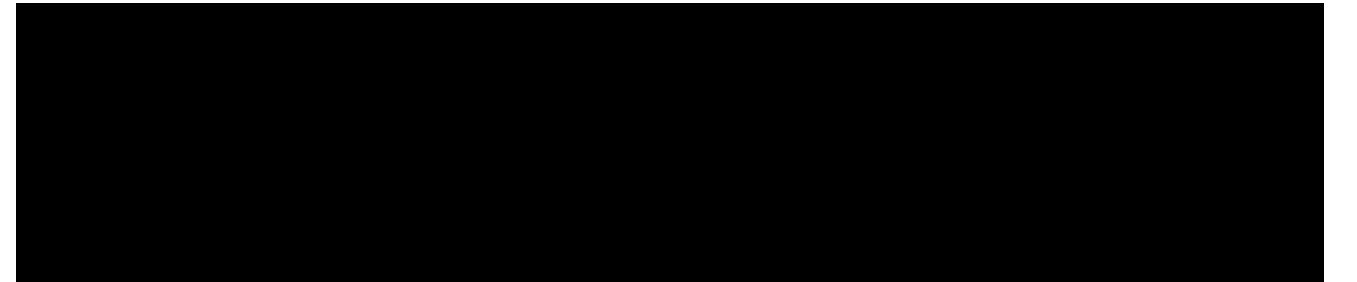
La résolution ci-dessus plus du 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même Assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

VOTER POUR 144 / 1511 (unanime)
VOTER CONTRE / NEANT
ABSTENTION / NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale ou la suivante, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (144 / 1511 (unanime)).

 est élu

 fait acte de candidature.



VOIX CONTRE - NI NI
ABSTENTION - NI NI

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée

La résolution recueille plus de 1/3 des voix de tous les copropriétaires ; la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

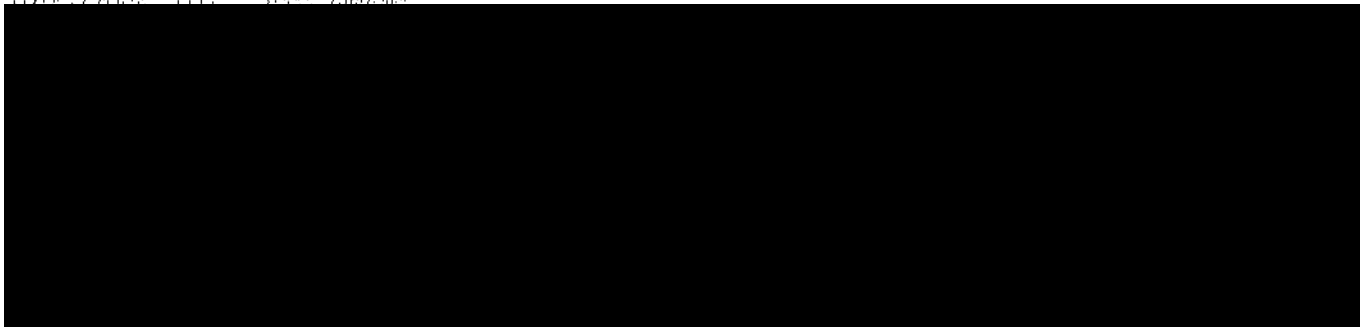
VOIX POUR - 1111 - 1111 l'unanimité
VOIX CONTRE - NI NI
ABSTENTION - NI NI

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées - 1111 - 1111 l'unanimité

[redacted] est élu

[redacted] fait acte de candidature

VOIX POUR - 1111 - 1111 l'unanimité



VOIX CONTRE - NI NI
ABSTENTION - NI NI

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée

La résolution recueille plus de 1/3 des voix de tous les copropriétaires ; la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

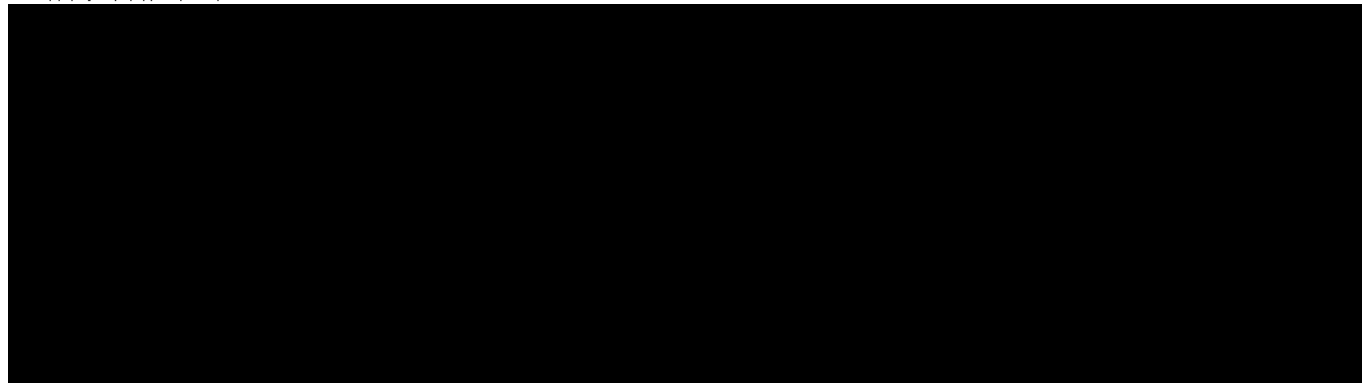
VOIX POUR - 1111 - 1111 l'unanimité
VOIX CONTRE - NI NI
ABSTENTION - NI NI

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées - 1111 - 1111 l'unanimité

[redacted] est élu

[redacted] fait acte de candidature

VOIX POUR - 1111 - 1111 l'unanimité



En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée

257

La résolution renvoie plus du 1/2 de voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut également procéder à un deuxième vote.
VOIX POUR : 1311 / 1311 L'union
VOIX CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (1311 / 1311 L'union)

[redacted] est élu

[redacted] est désigné en qualité de président du conseil syndical par ses membres.

Résolution N° 10

Délégation et pouvoir au conseil syndical (art. 25)

Le syndic expose les pouvoirs conférés au conseil syndical par l'art. 25 de la loi du 10/07/65 et l'art. 25 de décret de l'01/07/67. La présidence considère que le conseil syndical doit rester dans le cadre fixé par la loi.

L'assemblée propose une résolution qui donne des pouvoirs étendus aux certains conditions.

L'assemblée décide, par délégation, de donner pouvoir au conseil syndical d'effectuer les actes selon les seules décisions d'assemblée ou des actes d'urgence, uniquement dans le cadre des motifs : conservation et entretien, à traiter durant la vie de la copropriété jusqu'au terme de son mandat, tel modifiés. Délégation du conseil syndical, le mandat à ce pas attribué, la conservation d'une nouvelle assemblée générale, ou autre impératif du conseil syndical, dans les seules conditions suivantes :

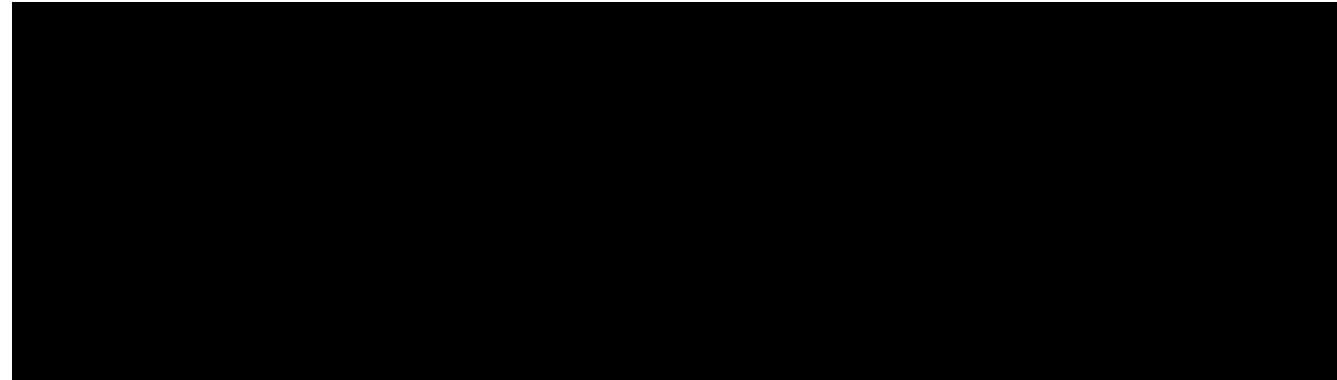
Vote à l'unanimité du conseil syndical

Limitation des dépenses à 5000,00€ HT par exercice comptable

Compte rendu du conseil syndical à porter à la connaissance de l'assemblée générale suivante

La résolution sera soumise en mise aux voix.

VOIX POUR : 1311 / 1311 L'union



En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée

La résolution renvoie plus du 1/2 de voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut également procéder à un deuxième vote.

VOIX POUR : 1311 / 1311 L'union

VOIX CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (1311 / 1311 L'union)

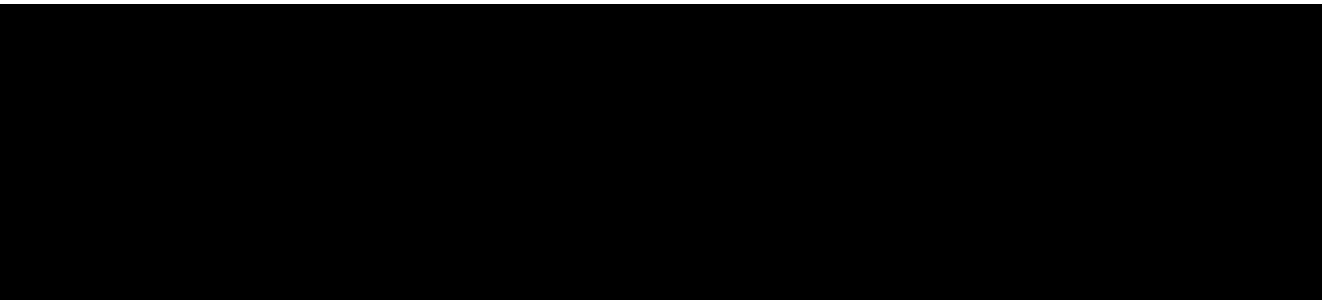
Résolution N° 11

Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic sera tenu de prendre l'avis du conseil syndical (art. 25)

Après examen et discussion l'assemblée met aux voix le montant de 5 000 Euros HT, pour les dépenses à passer avec l'aval du conseil syndical. Cette disposition sera valide jusqu'au terme du mandat du syndic tel modifiés. Délégation du conseil syndical.

La résolution est mise aux voix :

VOIX POUR : 1311 / 1311 L'union



VOTANT CONTRE = NEANT
ABSTENTION = NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée.

La résolution recueille plus du 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.
VOYANT POUR = 3/11 = 27,27 % (unanim)

VOTANT CONTRE = NEANT
ABSTENTION = NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées = 13/11 = 100% (unanim)

Résolution N° 17

Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (art. 25) :

Après examen et discussion l'assemblée générale a fixé le montant de 3 000 Euros HT, pour les dispositions à prendre d'urgence.

A partir de ce montant au moins deux soumissionnaires devront être consultés par le syndic.

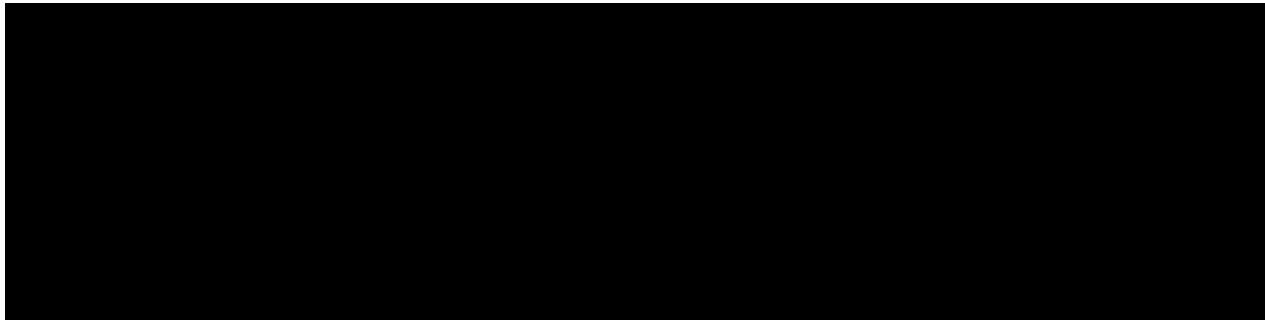
L'assemblée a reconnu le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective des lots de travaux de la maintenance rendue du marché du bâtiment.

L'assemblée déclara également que le syndic n'aura pas à faire appel à la commission pour son propre mandat.

Cette disposition sera valable jusqu'à l'issue du mandat du syndic tel modifiés d'élection du syndic.

La résolution est mise aux voix :

VOYANT POUR = 13/11 = 100% (unanim)



VOTANT CONTRE = NEANT
ABSTENTION = NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée.

La résolution recueille plus du 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.
VOYANT POUR = 3/11 = 27,27 % (unanim)

VOTANT CONTRE = NEANT
ABSTENTION = NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées = 13/11 = 100% (unanim)

Résolution N° 18

Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de constituer et/ou maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel (art. 24).

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à son niveau actuel soit 5 600,00 €

La résolution est mise aux voix :

VOYANT POUR = 13/11 = 100% (unanim)

VOTANT CONTRE = NEANT
ABSTENTION = NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées = 13/11 = 100% (unanim)

259

Resolution N° 14

Décision à prendre de faire réaliser un diagnostic technique global (DTG) suivant l'article 58 de la loi ALUR du 24/03/2014. (Art 24)

Rappel de la loi ALUR :

Le DTG permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'investir d'éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Les immeubles concernés sont ceux qui sont à destination partielle ou totale d'habitation :

- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une ou de plusieurs opérations de la copropriété,
- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité ou pour lesquelles l'administration demande un ordre de loi au propriétaire.

Le diagnostic technique global (DTG) comprend :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- un état de la situation du bâti en ce qui concerne au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- une analyse de améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble tenant de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble tenant de l'immeuble ou les 10 prochaines années.

Le contenu du DTG doit être présenté à la loi assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation.

La loi diagnostique démontre que des travaux sont nécessaires. Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée générale qui suit la réalisation :

- la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux,
- ainsi que les conditions générales de sa mise en œuvre.

L'Assemblée met aux voix le principe de procéder à l'audit, ainsi qu'il suit :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 000,00€ HT ou revienne

Les honoraires du syndic sont au plus à 0,00€ HT

Le mode de répartition des appels de charge : la tarification change globale ou revienne

La date d'exigibilité : la revienne ou la pape et exigible.

Les fonds sont appelés en même temps que la diffusion du procès verbal de la présente assemblée

Ce DTG sera initié sur ordre impératif du conseil syndical.

VOTANT POUR : 13/11 = 100% Unanimes

VOTANT CONTRE : AUCUN

ABSTENTION : AUCUN

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale est la suivante : **cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées** 13/11 = 100% Unanimes

Resolution N° 15

Décision de procéder à la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux (cf rapport FNRRAT) (art 24)

L'Assemblée demande que ce point soit reporté à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée

VOTANT POUR : 13/11 = 100% Unanimes

VOTANT CONTRE : AUCUN

ABSTENTION : AUCUN

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale est la suivante : **cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées** 13/11 = 100% Unanimes

Décision de procéder à la souscription des contrats de maintenance et d'entretien non souscrits par la société d'exploitation (art 25). 260

Le syndic a demandé à la société d'exploitation de produire les copies des contrats d'entretien qui devraient être en place au niveau de la résidence. Au jour de la présente assemblée aucune réponse n'avait été fournie.

L'assemblée prend acte de la potentielle carence de souscription des contrats de maintenance et demande qu'ils soient souscrits au nom du syndicat si besoin.

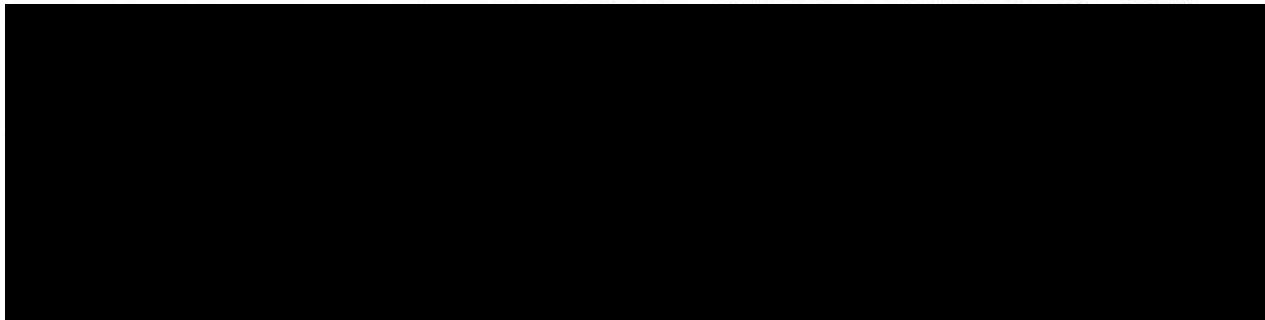
Elle précise qu'à ce jour, elle considère qu'il n'y a pas de société d'exploitation titrée au sein de la résidence, qui est en conséquence exploitée sans droit ni titre ; une action judiciaire est en cours.

Elle demande que des contrats de maintenance des moyens SSI soient chiffrés et soient présentés au Conseil Syndical pour validation.

Elle demande qu'une ligne budgétaire pour vérification des moyens SSI pour un montant de 6 000,00 € HT soit inscrite en charges communes générales non récupérables, sur les budgets N+1 et N+2.

Un point sur la prise en compte des contrats sera fait avec la prochaine société d'exploitation.

VOTENT POUR 3544 / 10000 Tantièmes



VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée

La résolution recueille plus du 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

VOTENT POUR 3544 / 3544 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : **cette résolution est adoptée** à l'unanimité des voix exprimées (3544 / 3544 Tantièmes)

Résolution N° 17

Informations/Questions diverses : sans qu'il ne puisse donner lieu à un vote quelconque, ce point permet la mise en exergue des éventuels besoins de la copropriété.

L'envoi dématérialisé (par e-recommandé) des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale et autres correspondances est désormais possible (décret 2015-1325 du 21 octobre 2015).

Les courriers recommandés papier sont dès lors remplacés par un email avec une procédure d'authentification et de signature électronique. Cette procédure permet de délivrer un courrier recommandé avec accusé de réception à moindre coût, sans nécessité d'être présent à domicile lors du passage du facteur ou de vous déplacer dans un bureau de poste pour retirer votre pli.

Ces envois électroniques nécessitent que le cabinet CGS Département Gestion soit informé de votre souhait au travers du formulaire joint en annexe à remettre en assemblée ou à retourner en recommandé avec accusé de réception au cabinet CGS Département Gestion, 37 avenue Fouchet 64000 Pau. Le syndic rappelle toutefois en tant que de besoin, que :

- **article 64-1** : lorsque l'accord exprès du copropriétaire est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le PV de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'AG, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre mentionné à l'article 17 ;
- **article 64-2** : le copropriétaire peut à tout moment notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de prises en demeure par voie électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre mentionné à l'article 17 ;
- **article 64-3** : les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du code civil. Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique ;
- **article 64-4** : les articles 64-1 à 64-3 sont applicables lorsqu'un administrateur provisoire est désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou lorsque l'assemblée générale est convoquée par le président du conseil syndical ou par un copropriétaire dans les conditions définies aux articles 8 et 50.

261

Le décret du 21 octobre 2015 modifie l'article 65 afin que les copropriétaires, ayant au préalable manifesté leur accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie dématérialisée, **notifient au syndic leur adresse électronique**. Ces dispositions sont applicables **à compter du 24 octobre 2015**.

Précision/Nota : ce mode opératoire sera mis en place par le syndic, pour le syndicat des copropriétaires dès que les moyens techniques (en cours de travail avec les prestataires d'acheminement et les Editeurs logiciels) permettront une fiabilité absolue en termes de notifications, contrôles, archivages, visant en premier lieu au respect des strictes dispositions réglementaires et en second lieu à l'économie que représente ce moyen de dématérialisation des envois recommandés.

Ont fait part de leur accord préalable à la réception des lettres recommandées électroniques les sociétés Mesdames et

L'assemblée fixe de préférence au 08 Mars 2018 à 14h00 à Paris la date de la prochaine assemblée générale, sous réserve d'imprévus et de modifications nécessaires, tant pour les besoins du syndicat, qu'une indisponibilité du syndic.

La séance est levée à 15h55.

Ont signé :

Président

Scrutatrice

Secrétaire



Gilles SEMAVOINE
Le Gérant

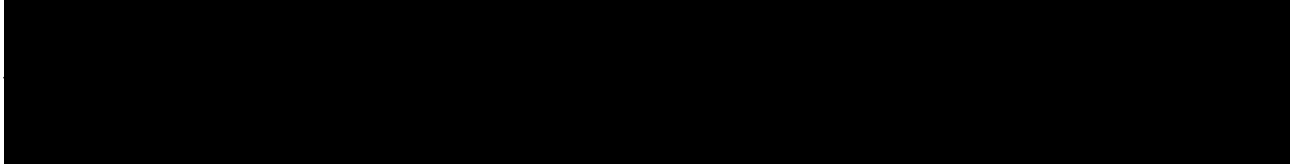
ARTICLE 42 (alinéa 2) de la loi du 10.07.1965 modifié :

« 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 des dites 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. »

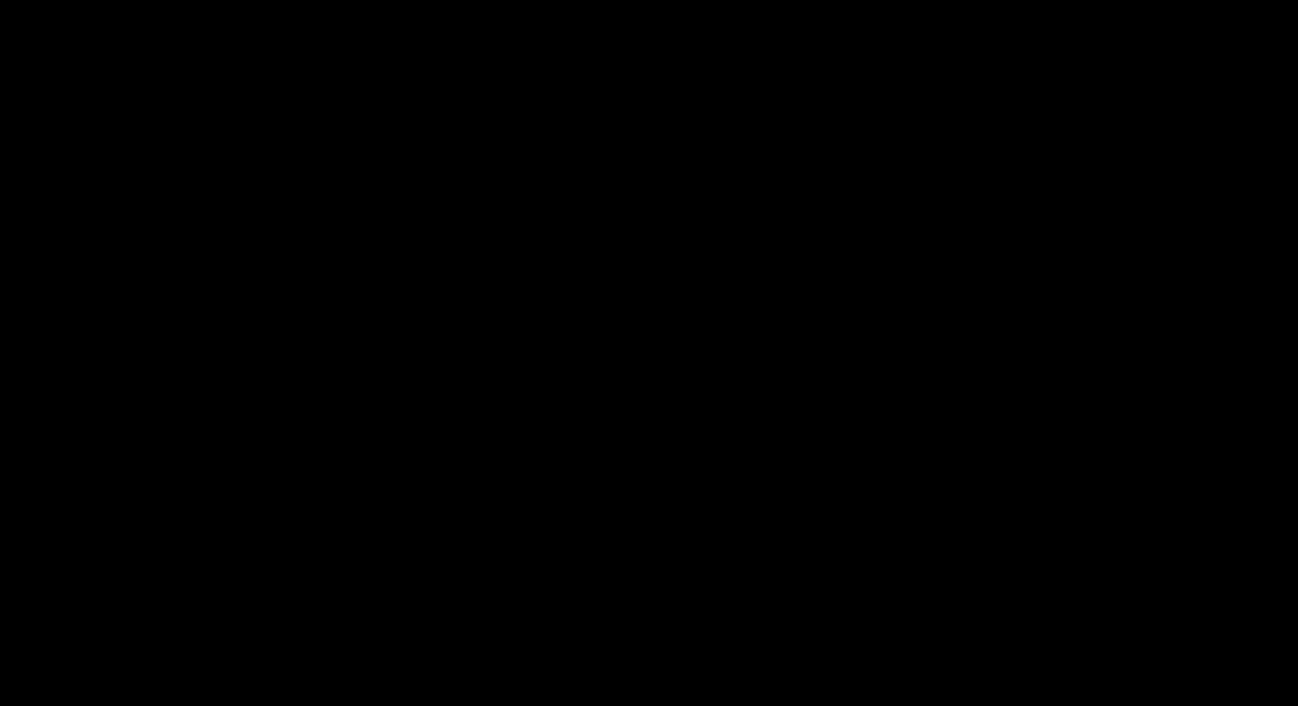
COPROPRIETE «39 Bld de Lagny»
39 Bld de Lagny 77600 BUSSY SAINT GEORGES
ASSEMBLEE GENERALE DU 08/03/18
PROCES - VERBAL

Les copropriétaires de la Résidence 39 Bld de Lagny se sont réunis en Assemblée Générale le jeudi 8 mars 2018 à 19.00, à la résidence n°39 Boulevard de Lagny, 77600 BUSSY SAINT GEORGES suite à la convocation que la SARL CGN leur a adressé conformément aux dispositions du décret n°67-123 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés



Sont présents ou représentés



*Sont présents et représentés : 58 voix sur 10000
 Sont absents : 419 voix sur 10000
 Soit 10 copropriétaires sur 61*

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs, les copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

L'Assemblée Générale étant en mesure de prendre des décisions valables car régulièrement constituée, il est passé à l'examen les résolutions suivantes :

Résolution n°1 : élection du Président de séance (art. 24).

██████████ est candidat à la présidence de séance

VOTE POUR 8771 / 8771 tantièmes exprimés (total tantièmes : 10000)
VOTE CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

██████████ est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : élection d'un premier Scrutateur (art. 24).

██████████ est candidate au poste de scrutatrice

VOTE POUR 8771 / 8771 tantièmes exprimés (total tantièmes : 10000)
VOTE CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M ██████████ est élue scrutatrice de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : élection d'un Secrétaire de séance (art. 24).

Le cabinet C.G.S. est désigné secrétaire de séance.

VOTE POUR 8771 / 8771 tantièmes exprimés (total tantièmes : 10000)
VOTE CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Visé aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Arrivée de : ██████████ portant le total des tantièmes présents et représentés à 8763 sur 10000

Résolution n°4 : présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/17 (art. 24).

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/17 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes : devant au montant total de 96 526,81 € dont 137 848,84 € au titre de opérations courantes et de -41 322,03 € (remboursement) au titre des opérations exceptionnelles (cf. art. annexe 2).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndic réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu au provisions, résulte par l'approbation de comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation de comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 31/12/17 sont mis aux voix :

VOTE POUR 8763 / 8763 tantièmes exprimés (total tantièmes : 10000)
VOTE CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Visé aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées

264

Résolution n°7 : ratification de l'embauche d'un salarié pour une mission de conciergerie de la résidence (Cf Devis joint) (art. 25).

L'assemblée met aux voix la décision de ratifier l'embauche d'un salarié pour une mission de conciergerie de la résidence, dans les conditions suivantes :

- Le concierge sera logé sur place, les fluides à charge du syndicat
- rémunération de 2 000,00 € net / mois soit approximativement 3 800,00 € charges comprises
- contrat CDD de 9 mois à compter du 01/03/2018
- Une société de gardiennage interviendra durant le nuit, en complément de 22h00 à 06h00 pour un montant mensuel de 6 600,00 € TTC

La résolution est mise aux voix.

VOTANT POUR : 876 / 10000 tantèmes
 VOTANT CONTRE : NEANT
 ABSTENTION : NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°8 : discussion et approbation du budget prévisionnel N+2 pour un montant de 193.559,00€ au de 248.759,00€, loi SRU du 13/12/2000 (art. 24).

Dans le prolongement de la ratification du contrat de concierge évoqué à la résolution précédente, il convient d'adapter le budget à noter suivant

l'hypothèse qui suit

Avec l'embauche d'un concierge + la mise en place d'une société de gardiennage de nuit, ce qui représente un coût d'entretien 10 400,00€ par mois pour le syndicat, soit un coût annuel de 124 800,00€

Le conseil syndical se réserve le droit sur ordre impératif de demander au syndic de supprimer ces lignes budgétaires dans le cas où une nouvelle société d'exploitation reprendrait l'exploitation de la résidence.

L'assemblée demande que soient intégrées au budget N+2 et au budget en cours, des lignes de charges pour :

- électricité 10 000,00€
- eau 3 000,00 €
- gaz 3 000,00 €

Portant le budget à 209 559,00€

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est ainsi présenté.

L'assemblée autorise le syndic à appeler le montant du budget prévisionnel adopté, selon les modalités ci-après :

Définition des quotités et dates d'exigibilité :

Les provisions égales au quart du budget accepté seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil, à savoir :

le 01/01, le 01/04, le 01/07 et le 01/10, il est précisé que dans le cas où le budget a été appelé sur la base du dernier budget approuvé, le budget restant à appeler sera réparti à parts égales entre les échéances restant à appeler.

Dans ces conditions le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix.

VOTANT POUR : 876 / 876 tantèmes exprimés (total tantèmes : 10000)
 VOTANT CONTRE : NEANT
 ABSTENTION : NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°7: décision de procéder à l'amendement du budget en cours (2018) pour l'adapter au budget N+2 précédemment voté. (art. 24) 265

En vue d'adapter le budget à la réalité des dépenses prévues au regard de l'apposition des résolutions précédentes, l'Assemblée propose d'adapter le budget en cours à l'équilibre du budget précédemment voté.
La résolution est mise aux voix.

VOTENT POUR : 8763 / 8763 tantums exprimés (total tantums : 100000)
VOTENT CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité de ceux exprimés.

Résolution n°8: détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (art. 25).

La loi ALUR du 24 mai 2014 (art. 25) impose, à compter du 01 janvier 2017, la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 3% du budget de fonctionnement courant.
Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont affectées aux lots et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.
L'Assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour les budgets précédemment votés à 3% (minimum 3% de lignes de charge).
Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.
Ces fonds seront placés sur le compte bancaire au nom du syndicat.
Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

VOTENT POUR : 8763 / 10000 tantums
VOTENT CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°9: décision à prendre de faire réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) suivant l'article 58 de la loi ALUR du 24/03/2014. (Art. 24)

Rappel de la loi ALUR :

Le DTG permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en oeuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Il est obligatoire pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété (création de la copropriété,

- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour laquelle l'administrateur n'a demandé au syndic de le lui présenter.

Il doit être proposé pour les autres immeubles, les syndicats ainsi que la possibilité de le réaliser.

Le diagnostic technique global (DTG) comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs

- un état de la situation du syndic des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires

- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble),

- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,

- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment au les 10 prochaines années).

Le contenu du DTG doit être présenté à la 1^{re} assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation.

Si le diagnostic démontre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit la réalisation :

- la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux,

- ainsi que les conditions générales de sa mise en œuvre.

L'Assemblée met aux voix le principe de procéder à l'audit, ainsi qu'il précède :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 8 000,00 CHF est retenue.

- Les honoraires du syndic sont arrêtés : voir définitif III.

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.

- La date d'exigibilité : la créance est liquidée et exigible aux dates d'appel de fonds définies ci-après.

- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès verbal de la présente assemblée.

VOTANT POUR : NEANT
VOTANT CONTRE : 876 / 876 tantièmes exprimés (total tantièmes : 10000)
ABSTENTION : NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°10 : décision de procéder à la modification du lot 69 afin de pouvoir l'affecter temporairement au logement du concierge (Cf devis joint) (art. 24).

L'assemblée met au vote la réalisation des travaux de modification du lot 69 afin de pouvoir l'affecter temporairement au logement du concierge avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 200,00€ HT est retenue
- Les honoraires du syndic sont arrêtés à 0,00€ HT
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès verbal de la présente assemblée

VOTANT POUR : 876 / 876 tantièmes exprimés (total tantièmes : 10000)
VOTANT CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°11 : choix d'un cabinet de maîtrise d'œuvre afin d'étudier, d'organiser et de suivre les travaux nécessaires à la remise en état des parties et installations communes. (Cf devis joints) (art. 24).

D'une façon générale, les parties et installations communes de la résidence nécessitent une remise en état importante. Il est au travers de cette résolution proposé de sélectionner un cabinet de maîtrise d'œuvre qui aura en charge d'étudier et d'organiser et de suivre les travaux nécessaires.

Après en avoir débattu, l'assemblée soutient retenir la proposition du cabinet BATHVI avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 32 700,00 € HT est retenue
- Les honoraires du syndic sont arrêtés à 327,00 € HT
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès verbal de la présente assemblée

L'assemblée demande qu'un géomètre soit consulté pour l'établissement du relevé complet du bâtiment et que les plans récupérés sur la résidence soient exploités.

VOTANT POUR : 876 / 876 tantièmes exprimés (total tantièmes : 10000)
VOTANT CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées

Résolution n°12 : décision de constituer une première provision en vue de pouvoir débiter les travaux de remise en état des parties et installations communes (art. 25).

Afin de ne pas perdre de temps à l'issue de l'étude du cabinet de maîtrise d'œuvre retenu au cours de la résolution précédente, l'assemblée propose de constituer une première provision permettant de débiter les travaux au plus vite, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 300 000,00 € HT est retenue
- Les honoraires du syndic sont arrêtés à 3000,00€ HT
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible aux dates d'appels définies ci-après
- Les fonds seront appelés en 3 fois trimestriellement à compter du deuxième trimestre 2018.

L'assemblée donne pouvoir au conseil syndical de sélectionner la meilleure offre dans le cadre des devis qui seront présentés. Au vu de montant des dépenses à engager, le conseil syndical pourra demander au syndic de convoquer une assemblée générale spécifique.

VOTENT POUR 8765 / 10000 tantièmes
 VOTENT CONTRE NEANT
 ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, **cette résolution est adoptée** à la majorité absolue.

Résolution n°13 : informations/Questions diverses : sans qu'il ne puisse donner lieu à un vote quelconque, ce point permet la mise en exergue des éventuels besoins de la copropriété.

L'assemblée fixe de préférence au 14 mars 2019 à 14h00, à Bussy Saint Georges, la date de la prochaine assemblée générale, sous réserve d'imprévis et de modifications nécessaires, tant pour les besoins du syndicat, qu'une indisponibilité du syndic.

La séance est levée à 16h45

Ont signé :

Président

Scrutatrice

Secrétaire



Gilles SEMAFOINE
 Le Secrétaire

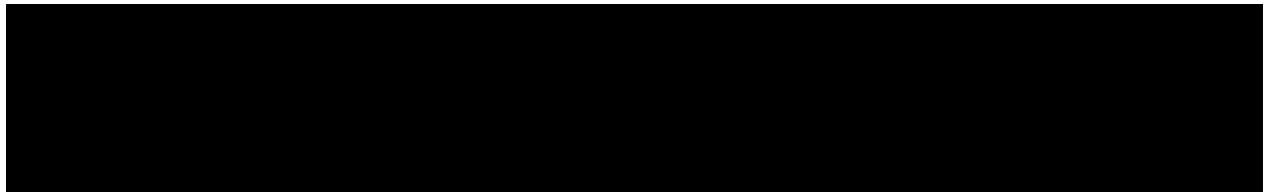
L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :
 "Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de le tenue de l'assemblée générale.
 Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.

968

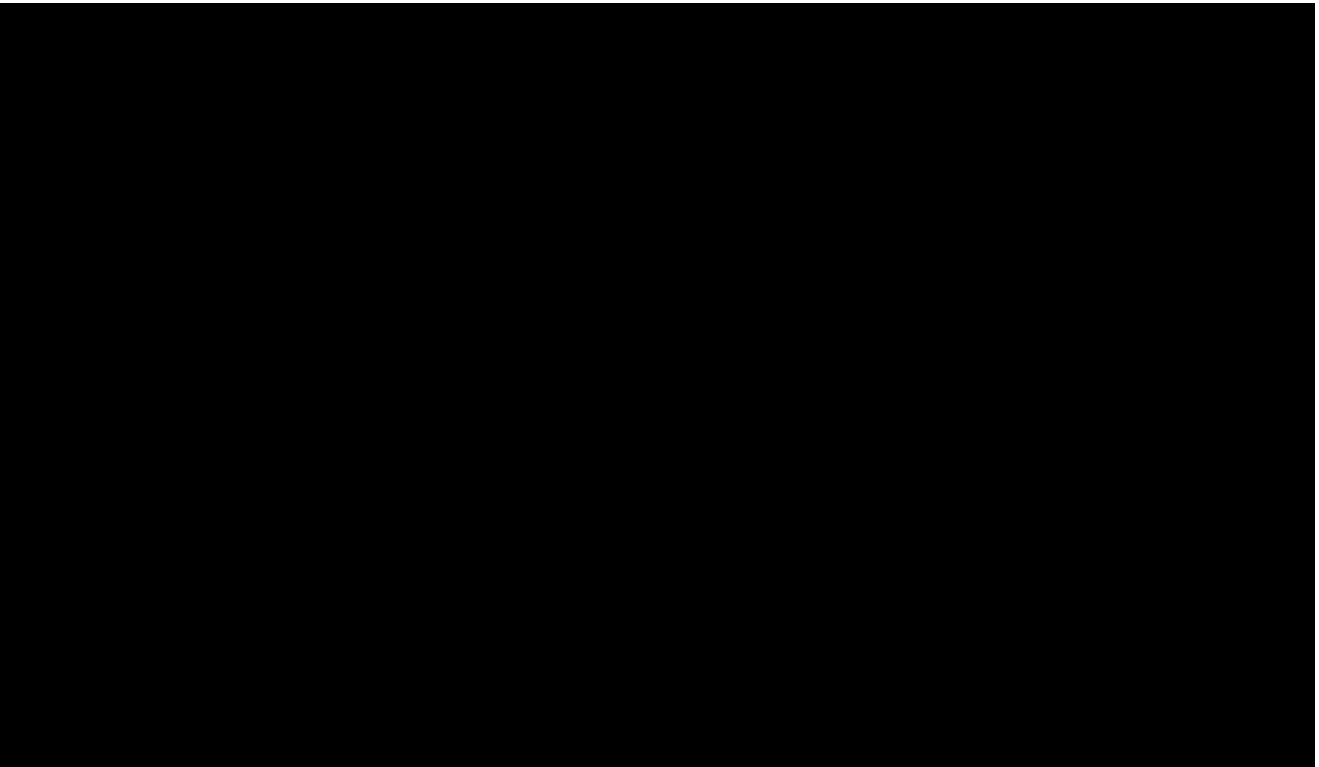
COPROPRIETE " 39 Bld de Lagny "
39 Boulevard de Lagny
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
du jeudi 14 mars 2019

Les copropriétaires de la Residence 39 Bld de Lagny, se sont réunis en Assemblée Générale le jeudi 14 mars 2019 à 14H00 à l'hôtel Campanile, 8 avenue Marie Curie, 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES, suite à la convocation que la SABL CGS leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°671223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés



Sont présents ou représentés



Sont présents et représentés : 1096 voix sur 10000
Sont absents : 5904 voix sur 10000
Sont 35 copropriétaires sur 49.

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataire, sont mis à la disposition de l'assemblée.

L'Assemblée Générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen les résolutions suivantes :

Résolution n°1 : Election du bureau (art.24)

L'assemblée procède à l'élection du bureau comme suit :

[REDACTED] est candidat à la présidence de séance

VOTENT POUR	4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

[REDACTED] est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

M. EUBARD Jean-Loup est candidat au poste de scrutateur

VOTENT POUR	4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

[REDACTED] est élu scrutateur de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Le cabinet C.G.S est candidat au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Le cabinet C.G.S est élu secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2018 (art. 24)

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2018 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 228 683,06 € dont 227 243,06 € au titre des opérations courantes et de 1 440,00 € au titre de opérations exceptionnelles (cf état annexe 2). Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndic réglées ou restant à régler devient exigible. Le syndic indique que le trop ou moins-perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 31/12/2018 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Discussion et approbation du budget prévisionnel N+2 pour un montant de 81 571,00 €, loi SRU du 13/12/2000 (art. 24).

Après examen et discussion le budget prévisionnel N+2 est ainsi présenté.

L'assemblée autorise le syndic à appeler le montant du budget prévisionnel adopté selon les modalités et après :

Définition des quatrièmes et dates d'exigibilité :

Les provisions égales au quart du budget accepté seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre et à savoir : le 01/01, le 01/04, le 01/07 et le 01/10, il est précisé que dans le cas où le budget a été appelé sur la base du dernier budget approuvé, le budget restant à appeler sera reparti à parts égales entre les échéances restant à appeler.

Dans ces conditions le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

VOTENT POUR	4096 / 4096 centième, exprimés (Total centième : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

271

Résolution n°4 : Décision de procéder à la modification du budget, voté lors de la dernière assemblée, actuellement en cours (art 24)

L'assemblée constate aux vues des dépenses qui viennent d'être approuvées que le budget N+1 nécessite d'être adopté comme suit :

Modification de lignes :

- 6011 : eau froide bât. et communs R actuellement à hauteur de 3 000,00 € pour la limiter à 1 000,00 €
- 602111 : électricité bât. et communs R actuellement à hauteur de 10 000,00 € pour la limiter à 3 000,00 €
- 6031 : gaz R actuellement à hauteur de 3 000,00 € pour la porter à 0,00 €
- 6145 : gardiennage - sécurité NR actuellement à hauteur de 79 200,00 € pour la limiter à 10 000,00 €
- 6111 : salaires gardiens, concierges, R actuellement à hauteur de 45 600,00 € pour la limiter à 5000,00 €
- 6331 : taxe Foncière NR actuellement à hauteur de 27 000,00 € pour la porter à 32 000,00 €

Le budget en cours est ainsi ramené de 209 759,00 € à 92 759,00 €

Le syndic indique que les modifications et/ou des-avis définies seront repercutés sur les appels de charges restant à effectuer, soit les 1^{er}ème et 4^{ème}ème trimestres de l'exercice en cours.

La résolution est mise aux voix :

VOTANT POUR	4096 / 4096 tantièmes exprimé (Total tantièmes : 10000)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°5 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (art 25).

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement commun.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour les budgets précédemment votés à 5% sur la base du montant total du budget, à répartir en charge communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1^{er} jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.

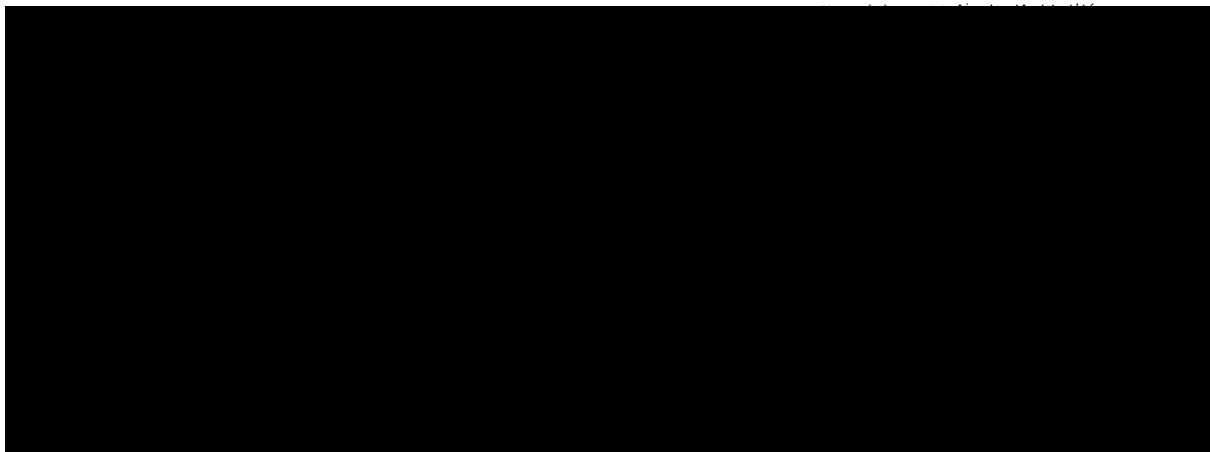
Ces fonds seront placés sur le compte rémunière au nom du syndicat.

Il est précisé que toute variation de budget entraînent une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

A défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieure à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5% du budget prévisionnel à ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

272

VOTENT POUR 4096 10000 tantièmes



VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'a pas été adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 27 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4096 / 4096 tantième exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

273

Résolution n°6 : Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet : C.G. S. (art. 25).

Le conseil syndical, n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre, il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic. Mention est portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR.

L'assemblée demande que les honoraires de comité de gestion pour un montant de 847,00 € HT soient intégrés au honoraires de contrat de syndic les portant à 18 607,00 € et que les lignes, comité de gestion, soient supprimées des budgets N+1 et N+2.

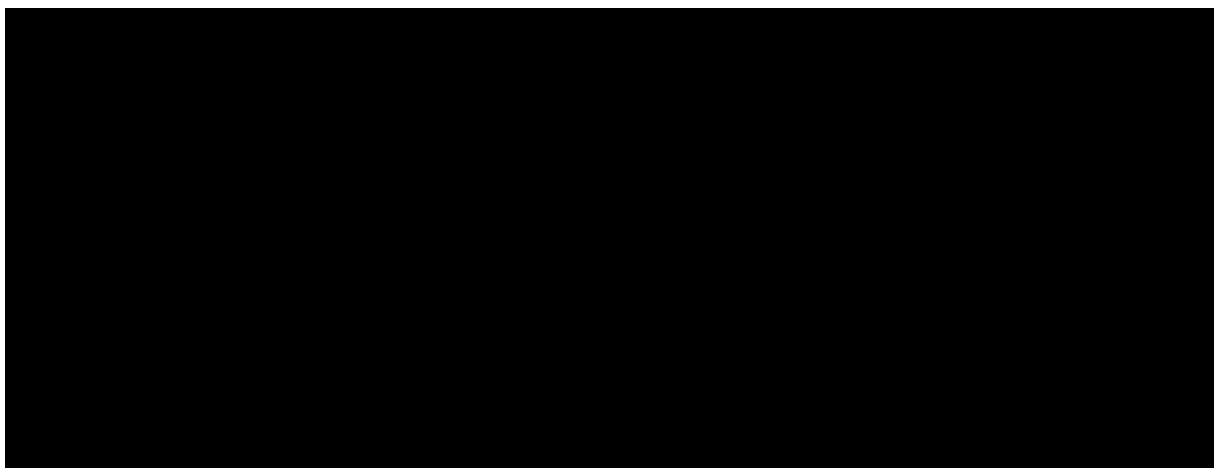
L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S. représenté par M. SEMAUVINE Gilles, titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" n° 2008-1306-G délivrée par la Préfecture des Pyrénées Atlantiques, aux fonctions de syndic du syndicat des copropriétaires. La garantie financière est assurée par CFA.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 18 607,00 € HT/an, en principal.

Le mandat débutera le 15/03/2019 et sera échu en date du 31/12/2021, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

Mr DERMERSEDIAN est désigné pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

VOTENT POUR 4096 / 10000 (antienne)



VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

274

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tout les copropriétaires, la même assemblée peut règlementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 23 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat de copropriétaire étant obtenu, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 23-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4096 / 10000 tantièmes (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

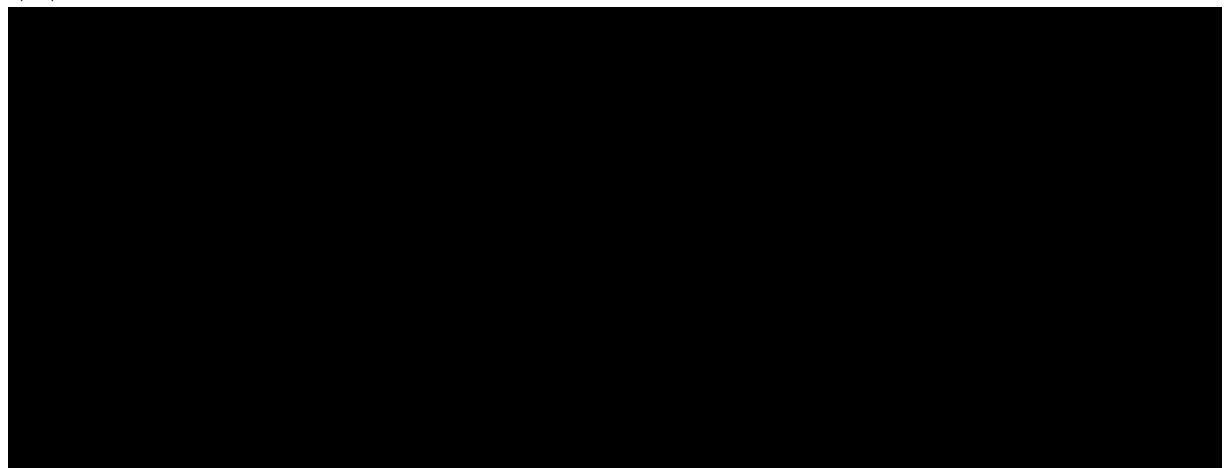
Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°7 : Election du Conseil Syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat (art. 25).

Les candidats à l'élection du conseil syndical informant de leur candidature, l'assemblée générale procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 31/12/2021.

M. DERMERSEDIAN est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	4096 / 10000 tantièmes
-------------	------------------------



VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

275

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

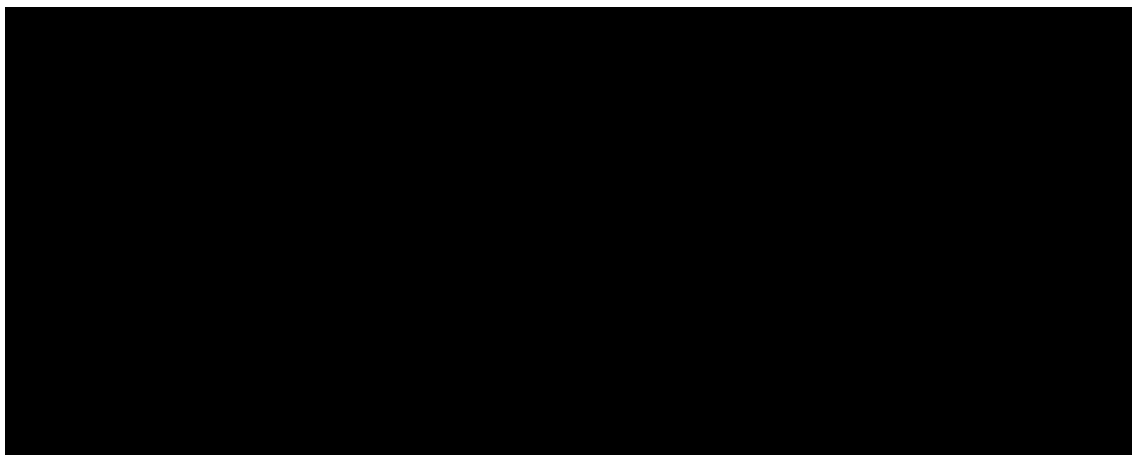
La majorité de l'article 23 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 23-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4096 : 4096 tantième exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

[REDACTED] est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

[REDACTED] est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 4096 : 10000 tantièmes



VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

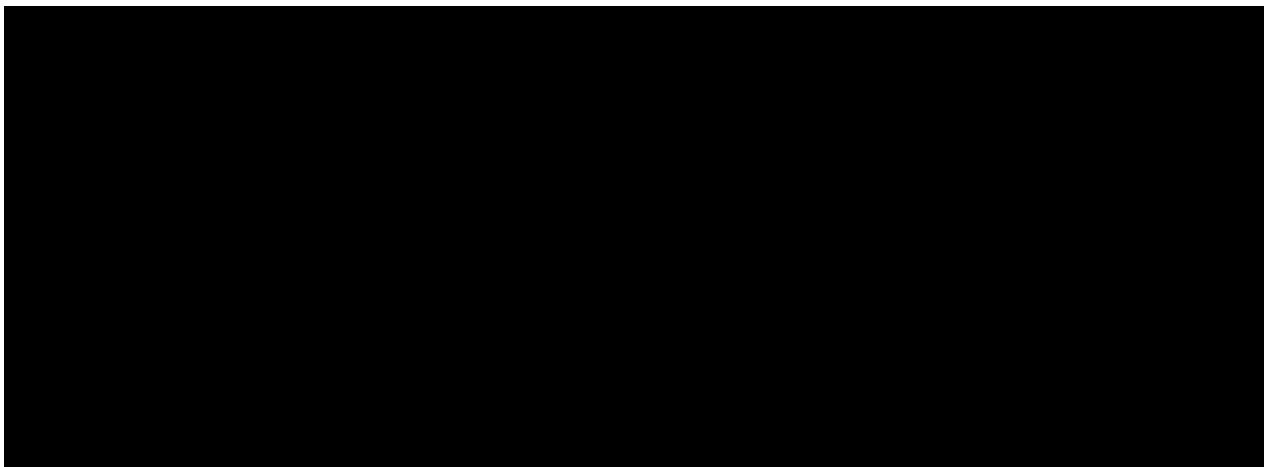
La majorité de l'article 23 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 23-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
 VOTENT CONTRE NEANT
 ABSTENTION NEANT

[REDACTED] est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

[REDACTED] est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 4096 / 10000 tantièmes



VOTENT CONTRE NEANT
 ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut règlementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

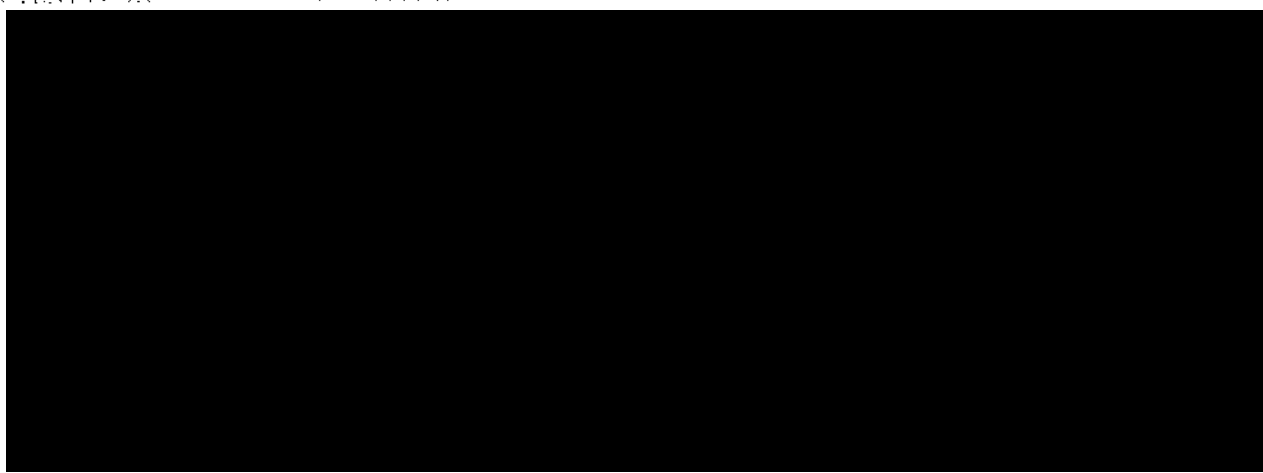
VOTENT POUR 4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
 VOTENT CONTRE NEANT
 ABSTENTION NEANT

M. MIGUET SARI FRU SENS GENERATION est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

277

[redacted] est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTANT POUR 4096 / 10000 tantièmes



VOTANT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée Générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de 100% les copropriétaires, la même Assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTANT POUR 4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantième : 10000)
VOTANT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

[redacted] est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

[redacted] est désigné en qualité de président du conseil syndical par ses membres.

Résolution n°8 : Délégation et pouvoir au conseil syndical (art. 25)

Le syndic expose les pouvoirs confiés au conseil syndical par l'art. 21 de la loi du 10/07/67 et l'art. 22 du décret du 17/03/67. La jurisprudence considère que le conseil syndical doit rester dans le cadre fixé par la loi. L'assemblée propose une résolution qui donne des pouvoirs étendus sous certaines conditions.

L'assemblée décide, par délégation, de donner pouvoir au conseil syndical d'effectuer les actes selon les seules décisions d'assemblée ou des actes d'urgence, (uniquement dans le cadre des mesures conservatoires à engager), à traiter durant la vie de la copropriété jusqu'au terme de son mandat, (cf modalités d'élection du conseil syndical), de manière à ne pas attendre la convocation d'une nouvelle assemblée générale, sur ordre impératif du conseil syndical, dans les seules conditions suivantes :

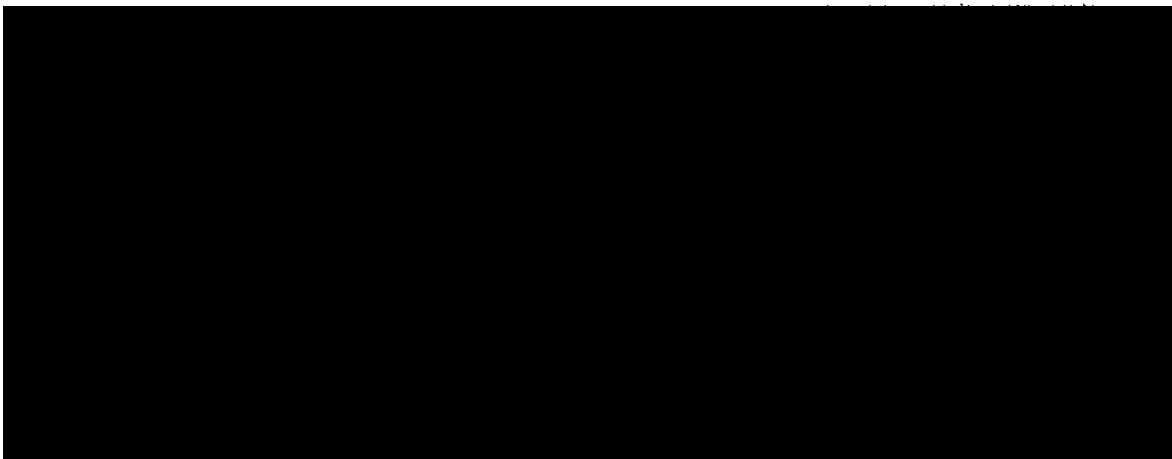
Vote à l'unanimité du conseil syndical

Limitation des dépenses à 10000,00 C HT par exercice comptable

Compte rendu du conseil syndical à porter à la connaissance de l'assemblée générale suivante.

La résolution dans son ensemble est mise aux voix.

VOTENT POUR 4096 / 10000 tantièmes



VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

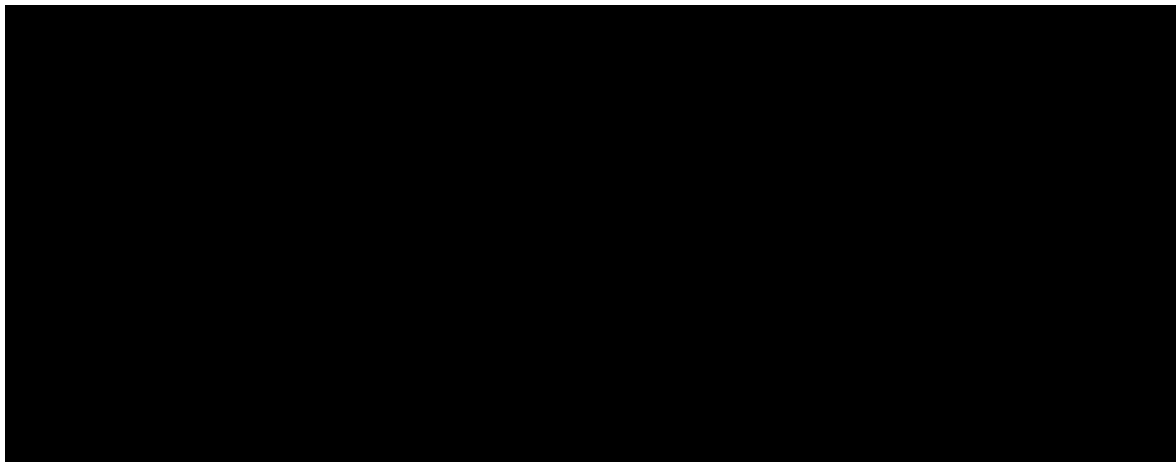
979

Résolution n°9 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (art. 23)

Après examen et discussion l'assemblée met aux voix le montant de **3 000 Euros HT**, pour les dispositions à prendre d'urgence. A partir de ce montant au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.
L'assemblée exonérera le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation tendue du marché du bâtiment. L'assemblée décidera évidemment que le syndic n'aura pas à faire appel à la concurrence pour son propre mandat.
Cette disposition sera valide jusqu'au terme du mandat du syndic (cf modalités d'élection du syndic).

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 4096 / 10000 tantièmes



VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 23 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndic des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 23-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

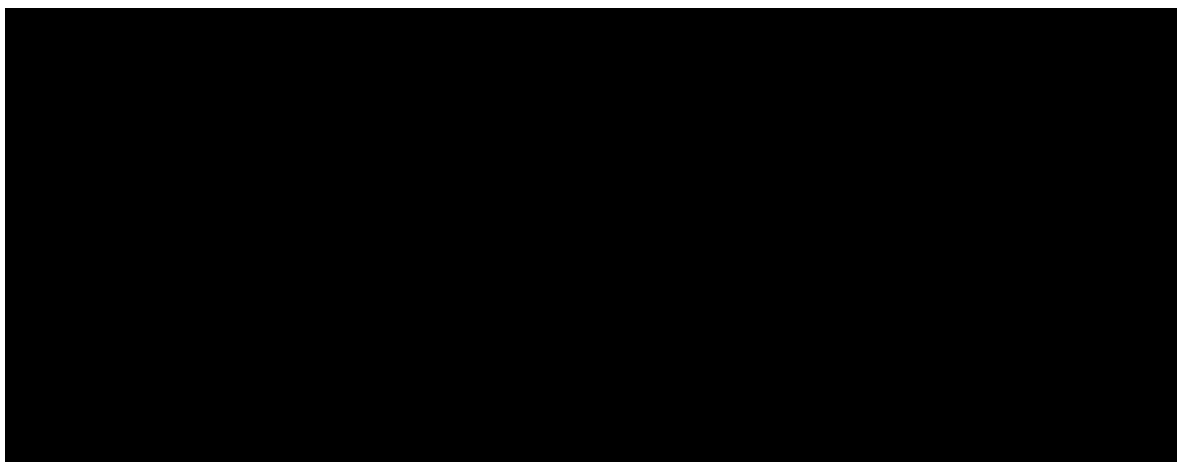
Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°10 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic sera tenu de prendre l'avis du conseil syndical (art. 25).

Après examen et discussion l'assemblée met aux voix le montant de 1 700 Euros HT, pour les dispositions à prendre avec l'avis du conseil syndical.
Cette disposition sera valide jusqu'au terme du mandat du syndic (cf modalités d'élection du syndic).

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 4096 / 10000 tantièmes



VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

In conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 14, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°11 : Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de constituer et/ou maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel (art. 24).

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 5 600,00 €.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	4096 / 4096 tantième exprimé (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°12 : Décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout propriétaire qui en ferait la demande à équiper une ou des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques (art. 24).

L'assemblée met au vote la décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout propriétaire qui en ferait la demande à équiper une des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques dans les conditions suivantes :

- Les frais d'installation seront à la charge exclusive du demandeur.
- Les travaux seront réalisés, sous l'entière responsabilité du demandeur, par une entreprise dûment habilitée et assurée.
- Lors de la pose d'une alimentation au niveau d'un lot privatif, le demandeur devra avoir obtenu l'accord écrit du propriétaire du dit lot.
- Les raccordements d'alimentation ne pourront en aucun cas se faire sur les comptages de parties communes, ils devront être raccordés sur un compteur individuel dont l'abonnement sera souscrit par le demandeur à son nom.
- Lors de la cessation d'activité, les installations deviendront propriété des propriétaires de lots privatifs ou du syndicat des copropriétaires pour les installations en parties communes.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.

L'assemblée demande que cette résolution soit reportée à une prochaine assemblée à la demande du conseil syndical.

Résolution n°13 : Décision de restituer les fonds appelés suite à la résolution n°12 de l'assemblée générale du 8 mars 2018. (Art 25)

Il est proposé à l'assemblée de restituer les fonds appelés suivant la résolution n° 12 de l'assemblée du 8 mars 2018 concernant les travaux de remise en état des parties communes et installations communes.

A ce jour, les fonds perçus par le syndic au titre de la résolution n°12 de l'assemblée du 8 mars 2018, s'élèvent à 43 517,27 €.

Rappel de la résolution n°12 de l'assemblée du 08/03/2018 :

Résolution n°12 : décision de constituer une première provision en vue de pouvoir débiter les travaux de remise en état des parties et installations communes (art. 25)

Afin de ne pas perdre de temps à l'issue de l'étude du cabinet de maîtrise d'œuvre retenu au cours de la résolution précédente, l'assemblée propose de constituer une première provision permettant de débiter les travaux au plus vite, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 300 000,00 € HT est retenue
- Les honoraires du syndic sont arrêtés à 3000,00 € HT
- Le mode de répartition des appels de charge - la nature de charge générale est retenue
- La date d'exigibilité : la somme est liquide et exigible aux dates d'appels définies ci-après.
- Les fonds seront appelés en 3 fois trimestriellement à compter du deuxième trimestre 2018.

L'assemblée donne pouvoir au conseil syndical de sélectionner la meilleure offre dans le cadre des devis qui seront présentés.

Au vu des montants des dépenses à engager, le conseil syndical pourra demander au syndic de convoquer une assemblée générale spécifique.

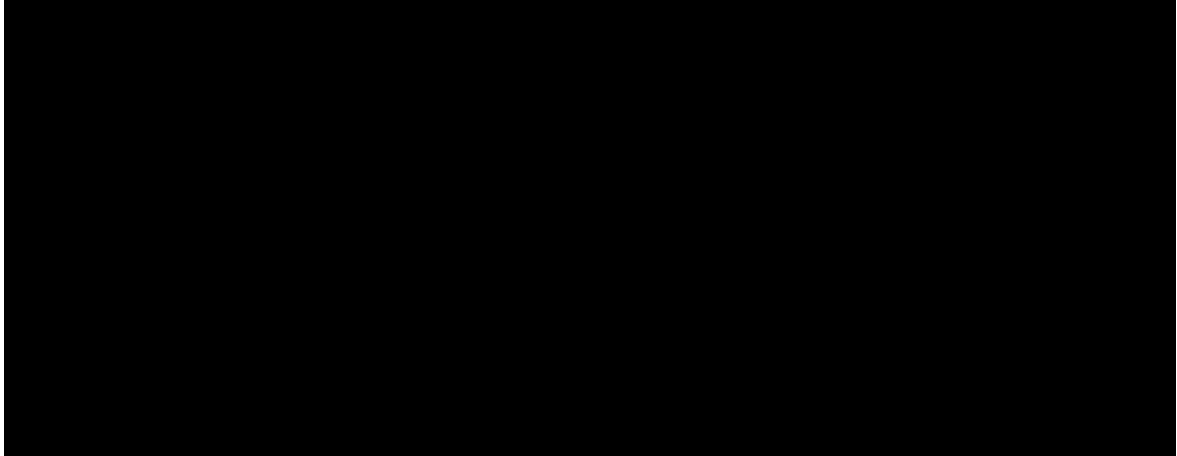
VOTENT POUR 8765 / 10000 tantômes VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue

L'assemblée met aux voix le principe de restituer les fonds suivant le même mode qui a été utilisé pour les appels : ils seront restitués en même temps que la diffusion du procès verbal de la présente assemblée

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 4096 - 4096 tantièmes



VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4096 - 4096 tantièmes exprimés / Total tantièmes : 100000
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°14 : Ratification de la réalisation de travaux entrepris dans les parties communes afin de permettre la remise en exploitation de la résidence en termes de distribution d'eau chaude sanitaire, de chauffage, et de remise en état des parties communes (cf PJ (art. 25)).

Afin de pouvoir remettre la résidence en exploitation, il a été nécessaire d'engager des travaux au niveau de la distribution d'eau chaude sanitaire, de remise en service du chauffage et de remise en état des parties communes pour un montant de 80 000,00 C HT.

Ces travaux relevant des prerogatives du syndicat, l'assemblée met au vote la décision de ratifier les travaux entrepris et de procéder au remboursement des frais engagés par RESIDIS.

L'assemblée demande que les fonds ne soient débloqués que sur présentation des factures par RESIDIS, il est établi ce qui suit :

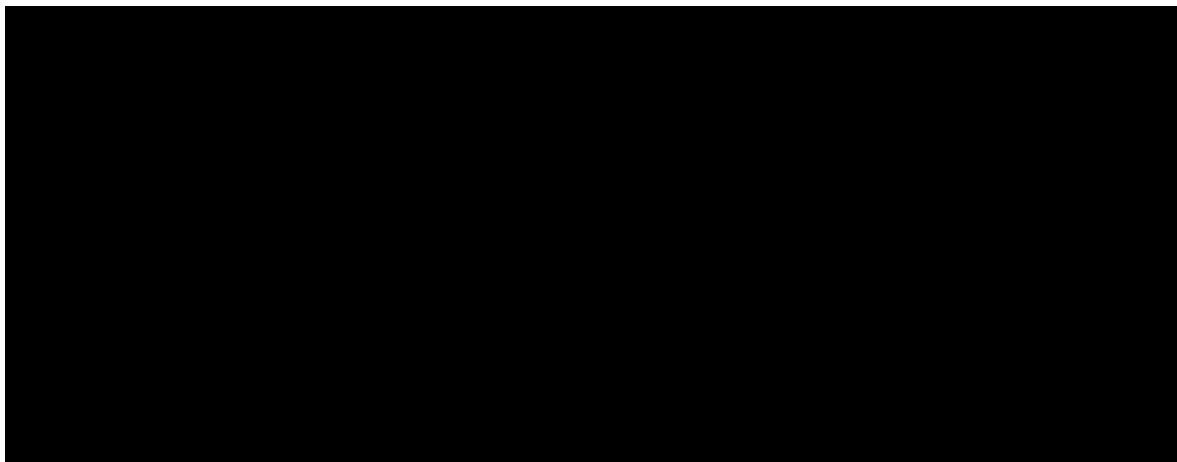
- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 80 000,00 C HT est retenue
- Les honoraires de suivi administratif du syndic sont arrêtés, à 2% HT du montant HT des travaux
- Le mode de répartition des appels de charge, la nature de charge générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible aux dates d'appels définies ci-après.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès verbal de la présente assemblée.

La société REINDIS expose à l'assemblée que des travaux ont encore à réaliser pour la remise en état des éléments de chauffage pour un montant estimé à 145 000,00 C HT

Il convient donc de constituer une provision avec au préalable

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 145 000,00 C HT est retenue
- Les honoraires de suivi administratif du syndic sont arrêtés à 2% HT du montant HT des travaux
- Le mode de repartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible aux dates d'appels définies ci après.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès verbal de la présente assemblée.

VOTANT POUR 4096 / 10000 tantièmes



VOTANT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu de dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTANT POUR 4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTANT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°15 : Décision d'autoriser la société RESIDIS à procéder à la remise en état des circulations des parties communes, sol, murs et plafonds, en privilégiant une pose de carrelage au sol en remplacement de la moquette existante, recommandation pour de meilleures conditions sanitaires (Cf devis joint) (art 25).

L'assemblée prend connaissance du projet de remise en état des circulations situées en parties communes, présenté par la société RESIDIS.

Il est proposé de procéder à la remise en peinture des murs et plafonds en conservant les teintes actuelles.

S'agissant des sols, la société RESIDIS propose de remplacer la moquette existante par du carrelage recommandé pour assurer de meilleures conditions sanitaires.

Les entreprises qui interviendront devront réaliser les travaux dans les règles de l'art, et produire au vu de leurs attestations de responsabilité professionnelle et assurance décennale.

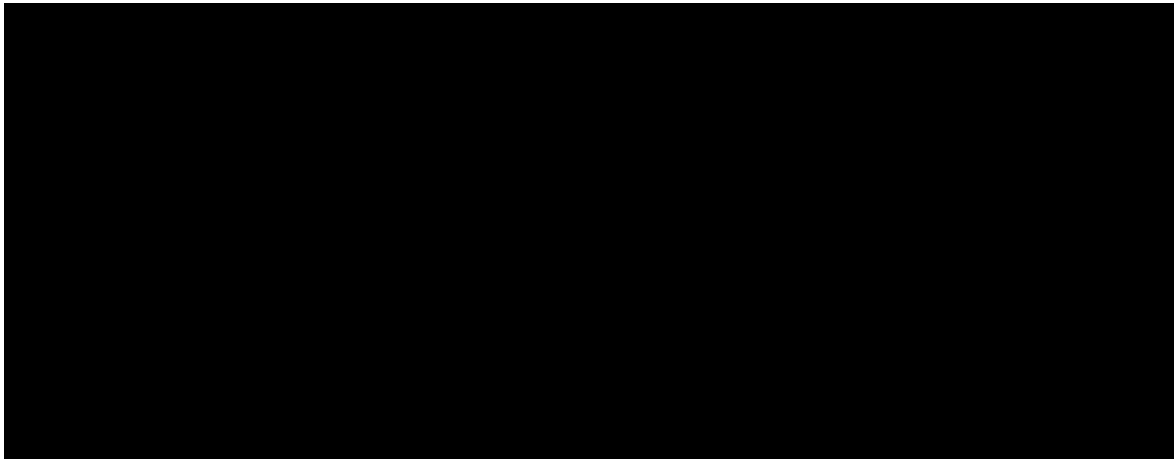
L'assemblée donne pouvoir au conseil syndical de valider les produits mis en place en ce qui concerne les matériaux et les couleurs.

L'assemblée met au vote la décision d'autoriser la société RESIDIS à procéder à la remise en état des circulations parties communes, sol, murs et plafonds, en privilégiant une pose de carrelage au sol en remplacement de la moquette existante, recommandation pour de meilleures conditions sanitaires, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 135 000,00 C HT est retenue
 - Les honoraires de suivi administratif du syndic sont arrêtés à 2% HT du montant HT des travaux
 - Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue
 - La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible aux dates d'appels définies ci après.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

Les fonds seront débloqués sur présentation de factures et après validation du conseil syndical.

VOTENT POUR 4096 / 10000 tantièmes



VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

286

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'Assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 24 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 24-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4096 / 4096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°16 : Décision d'autoriser la société RESIDIS à réaliser des travaux dont la réalisation ne serait pas strictement identique à celle d'origine (art. 25)

L'Assemblée met aux voix la décision d'autoriser la société RESIDIS à réaliser des travaux dont la réalisation ne serait pas strictement identique à celle d'origine. Elle précise que cette autorisation sera effective seulement dans le but de faire des travaux d'amélioration en parties communes ou sur les éléments d'équipements communs.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	4096 / 10000 tantièmes
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°17 : Prise de connaissance du rapport d'audit réalisé par la société BATHIVE et de l'information administrative du non assujettissement de la résidence au règlement de sécurité des établissements recevant du Public (sans vote)

Documents en annexes.

L'immeuble n'est plus assujéti au règlement de sécurité des établissements recevant du Public, la compagnie d'assurance multirisque, immeuble en est informée.

L'Assemblée en prend acte.

287

Résolution n°18 : Informations/Questions diverses : sans qu'il ne puisse donner lieu à un vote quelconque, ce point permet la mise en exergue des éventuels besoins de la copropriété.

L'assemblée fixe de préférence au 17/03/2020 à Bussy, à 14 heures, la date de la prochaine assemblée générale, sous réserve d'imprévis et de modifications nécessaires, tant pour les besoins du syndicat, qu'une indisponibilité du syndic.

La séance est levée à 17h00

Ont signé :

Président

Scrutateur

Secrétaire

[Redacted signature area]



Gilles SEMAVOINE
Le Gérant

[Handwritten signature]

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites 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 cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.

SDC 39 Bld de Lagny
39 Boulevard de Lagny
77600, BUSSY-SAINT-GEORGES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 14/06/2021

Les copropriétaires de l'immeuble : 39 Bld de Lagny se sont réunis par assemblée générale "connectée à distance" suite à la convocation que la SABI CGS leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour :

- 1 - Election du bureau (Art 24)
- 2 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2019 (Art 24)
- 3 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2020 (Art 24)
- 4 - Budget prévisionnel N+2 (Art 24)
- 5 - Budget prévisionnel N+1 (Art 24)
- 6 - Ratification de la Souscription d'une police d'assurances multirisques suite résiliation du contrat notifiée par la Compagnie ALBINGIA (Art 24)
- 7 - Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires débiteurs suite à une vente par adjudication (Art 24)
- 8 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel (Art. 24)
- 9 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (Art 25)
- 10 - Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S. (Art 25)
- 11 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic. (Art 25)
- 12 - Modalités de contrôles des comptes (Art 24)
- 13 - Election du Conseil Syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat (Art 25-1)
- 14 - Présentation candidature de [REDACTED] en qualité de membre du conseil syndical (Art 25.1)
- 15 - Présentation candidature de [REDACTED] en qualité de membre du conseil syndical (Art 25.1)
- 16 - Présentation candidature de la [REDACTED] en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1)
- 17 - Présentation candidature de [REDACTED] en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1)
- 18 - Présentation candidature de la [REDACTED], en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1)

- 19 - Délégation de pouvoir au conseil syndical (Art 25)
- 20 - Consultation du conseil syndical (Art 25)
- 21 - Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (Art 25)
- 22 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°4 de l'assemblée générale du 24/11/2011 (Art. 24)
- 23 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°5 de l'assemblée générale du 24/11/2011 (Art. 24)
- 24 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°6 de l'assemblée générale du 24/11/2011 (Art. 24)
- 25 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°7 de l'assemblée générale du 10/03/2016 (Art. 24)
- 26 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°8 de l'assemblée générale du 10/03/2016 (Art. 24)
- 27 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°9 de l'assemblée générale du 10/03/2016 (Art. 24)
- 28 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en peinture de garde-corps » de la résidence (cf. PJ devis) (Art 25)
- 29 - Autorisation à donner au syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales (Art 24)
- 30 - Souscription d'une police protection juridique copropriété (Art 24)
- 31 - Questions diverses (pas de vote)

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations en Présentiel, à distance et en vote par correspondance qui atteste :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES : 31 copropriétaires représentant 8609,0 / 10000,0 ièmes
 Etaient ABSENTS : 13 copropriétaires représentant 1273,0 / 10000,0 ièmes
 Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance : [REDACTED]

La séance a débuté à 10H41Mns33

1 - Election du bureau. (Art 24).

Le bureau est ainsi constitué.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Votes	Nombre de votants
Pour	64,78%	5577,0 / 8609,0	29 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 8609,0	0 / 31
Abstention	35,22%	3032,0 / 8609,0	2 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus : [redacted]

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : [redacted]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

2 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2019. (Art 24).

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos Exercice N 1/2019 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de **136 847,18 €** dont 113 561,50 € au titre des opérations courantes et de 23 281,68 € au titre des opérations exceptionnelles. (cf. état annexe en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Votes	Nombre de votants
Pour	61,12%	5520,0 / 8609,0	29 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 8609,0	0 / 31
Abstention	35,88%	3089,0 / 8609,0	2 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus : Amotour (2914), Jean Francois Harmand (175)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Francois Harmand (175)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

3 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2020. (Art 24).

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2020 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de **75 067,93 €** au titre des opérations courantes. (cf. état annexe 2).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	61,12%	3520,0 / 8609,0	29 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 8609,0	0 / 31
Abstention	37,88%	3089,0 / 8609,0	2 / 31

29/1

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

4 - Budget prévisionnel N+2. (Art. 24).

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 77 758,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	66,15%	3695,0 / 8609,0	30 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 8609,0	0 / 31
Abstention	33,85%	2914,0 / 8609,0	1 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus : Amour (2914)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

5 - Budget prévisionnel N+1. (Art. 24).

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice en cours du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 77 758,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	66,15%	3695,0 / 8609,0	30 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 8609,0	0 / 31
Abstention	33,85%	2914,0 / 8609,0	1 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus : Amour (2914)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	65,54%	5612,0 / 8609,0	29 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 8609,0	0 / 31
Abstention	34,46%	2967,0 / 8609,0	2 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31
 Se sont abstenus : [REDACTED]

293

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

8 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel. (Art. 24).

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 5 600,00 €, (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	66,15%	5695,0 / 8609,0	30 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 8609,0	0 / 31
Abstention	33,85%	2914,0 / 8609,0	1 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31
 Se sont abstenus : Amour (2914)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

9 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux. (Art. 25).

La loi MUR du 24 mars 201 l'institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur. L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment vote à 5 % sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire. Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux, supérieure à l'obligation réglementaire, les termes de la loi MUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel à ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	56,93%	5693,0 / 10000,0	30 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31
Abstention	29,14%	2914,0 / 10000,0	1 / 31

294

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus : Amotour (2914)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

10 - Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S. (Art 25).

Le conseil syndical, n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre, il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic. Mention est portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR.

L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S représenté par M. SEMWINE Gilles, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 6102 2018 000 036 400 délivrée le 04/10/2018 par la CCI de Pau, aux fonctions de syndic du syndicat des copropriétaires. La garantie financière est assurée par CEGC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de **19 700,00 € HT/an**, en principal.

Le mandat débutera le **01/01/2022** et sera échu en date du **31/12/2024**, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

La personne désignée à la Présidence de Séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,09%	8609,0 / 10000,0	31 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31
Abstention	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

11 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic. (Art 25).

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet C.G.S.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Votes	Nombre de votants
Pour	86,09%	8609,0 / 10000,0	31 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31
Abstention	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

295

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

12 - Modalités de contrôles des comptes (Art 24)

L'Assemblée Générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les copropriétaires le souhaitant :

- Soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical
- Soit le jour fixé par le Syndic et précisé lors de l'envoi des convocations. Ce jour se situera obligatoirement dans le délai de quinze jours entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 Juillet 1965. En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des variations horaires prévues dans le contrat de syndic.

Le syndic indique toutefois que les copropriétaires peuvent formuler leur demande de document ou de justificatif par courrier électronique, sous réserve d'en être en possession, le syndic les communiquera.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Votes	Nombre de votants
Pour	98,63%	8491,0 / 8609,0	30 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 8609,0	0 / 31
Abstention	1,37%	118,0 / 8609,0	1 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

13 - Election du Conseil Syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat. (Art 25-1)

Les membres actuels du conseil syndical (dont l'énumération nominative est indiquée ci-dessous) renouvellent leur candidature.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et / ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 31/12/2024.

M. DERMERSEDIAN Pierre est désigné en qualité de président du conseil syndical par ses membres.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

2016

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	54,87%	5487,0 / 10000,0	28 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31
Abstention	31,22%	3122,0 / 10000,0	3 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

14 - Présentation candidature de [redacted] en qualité de membre du conseil syndical, (Art 25.1).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	56,95%	5695,0 / 10000,0	30 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31
Abstention	29,14%	2914,0 / 10000,0	1 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus : Amour (2014)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

15 - Présentation candidature de [redacted] en qualité de membre du conseil syndical, (Art 25.1).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	56,95%	5695,0 / 10000,0	30 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31
Abstention	29,14%	2914,0 / 10000,0	1 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

16 - Présentation candidature de la [REDACTED] en qualité de 297
membre du conseil syndical. (Art 25.1).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	56,95%	5695,0 / 10000,0	30 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31
Abstention	29,14%	2914,0 / 10000,0	1 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

17 - Présentation candidature de [REDACTED] en qualité de membre du conseil syndical.
(Art 25.1).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	56,95%	5695,0 / 10000,0	30 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31
Abstention	29,14%	2914,0 / 10000,0	1 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

18 - Présentation candidature de la [REDACTED] en qualité de
membre du conseil syndical. (Art 25.1).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,09%	8609,0 / 10000,0	31 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31
Abstention	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

19 - Délégation de pouvoir au conseil syndical. (Art 25).

238

Le syndic expose les pouvoirs confiés au conseil syndical par l'article 21 de la loi du 10/07/65 et l'article 22 du décret du 17/03/67.

Dans le cadre de copropriétés grandes ou actives, ce pouvoir est restreint.

Le syndic propose à l'Assemblée une résolution qui donne au conseil plus de pouvoirs sous certaines conditions définies par l'Assemblée.

L'Assemblée délègue au conseil syndical le pouvoir d'effectuer des actes d'améliorations de la qualité de la vie au sein de la résidence, (petites plantations, amélioration de l'éclairage, embellissement de la cage d'escalier, ...) ou actes de mission d'un prestataire chargé de procéder à un contrôle poussé des comptes tenus par le syndic, actes qui nécessiteraient de ne pas attendre la convocation d'une Assemblée, sous les conditions suivantes :

- vote à l'unanimité au sein du conseil syndical,
- limitation des dépenses à 5 000 € TTC par exercice comptable,
- compte-rendu apporté à l'Assemblée Générale suivante.

Selon les dispositions applicables à compter du 1er juin 2020, le syndicat peut dans le cadre de la délégation octroyée au Conseil Syndical, donner :

- Le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de l'article 21 de la Loi
- Cette délégation ne peut pas porter sur l'approbation des comptes, le vote du budget prévisionnel ou sur l'harmonisation du règlement de copropriété avec les nouveaux textes.
- Une limite budgétaire doit être prévue pour la mise en œuvre de cette délégation de pouvoir, comme fixée ci-dessus.
- Cette délégation de pouvoir est prévue pour une durée maximum de 2 années renouvelables si le syndicat est satisfait.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	56,95%	5695,0 / 10000,0	30 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31
Abstention	29,14%	2914,0 / 10000,0	1 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont abstenus : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

20 - Consultation du conseil syndical (Art 25)

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 1 500,00 € TTC.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,09%	8609,0 / 10000,0	31 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31
Abstention	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

21 - Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. 299
(Art. 25).

L'Assemblée décide de fixer à 3 000,00 € TTC, le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,09%	8609,0 / 10000,0	31 / 31
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31
Abstention	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

22 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°4 de l'assemblée générale du 24/11/2011.
(Art. 24).

Rappel mémoire de la résolution n°4 de l'assemblée générale du 24/11/2011 :

« 1) Dans le cadre la résolution n° 9 de l'assemblée générale du 29/04/2010 :

4.1) Présentation et approbation de l'état détaillé des travaux, selon justificatifs produits par la société AMOFOUR :
Tous les justificatifs sont mis à la disposition des copropriétaires sur le bureau de l'assemblée. L'assemblée générale après examen et discussion met aux voix le montant des travaux à la charge du syndicat des copropriétaires à hauteur de 281 047,03 € HT, (cf état détaillé) joint dans la convocation d'assemblée générale. Cette somme représente les sommes adoptées par assemblée générale, engagées des travaux réalisés.

.....

La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

4.2) Modalité d'appel de fonds déduits travaux engagés et avances par la société AMOFOUR :

La créance est liquide et exigible. L'assemblée propose un appel travaux en une seule fois à effet immédiat, pour un montant de 279 011,03 € HT sur la base de la clé de répartition en charges communes générales, étant précisé que les travaux ascenseurs qui seront répartis pour un montant de 2 036,00 € HT sur la clé de répartition spéciale ascenseur.

.....

La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

4.3) Modalité de financement des travaux selon votes des résolutions n° 4.1 & 4.2 :

A la demande de plusieurs copropriétaires, l'assemblée met aux voix de faire financer les travaux votés et réalisés par un financement bancaire à la copropriété.

La résolution est rejetée à l'unanimité.

4.4) Modalité de règlement des travaux selon votes des résolutions n° 4.1-4.2, (en cas de refus ou de non application de la résolution 4.3) [redacted] adressera au syndicat des copropriétaires les sommes équivalentes à due concurrence des loyers dus par la [redacted] à chacun des propriétaires dont un bail a été contracté directement avec la société [redacted]

Ce mode de financement ne bénéficiera qu'aux seuls propriétaires bailleurs ayant consenti un bail à la société [redacted]

Les bailleurs n'ayant pas consenti de bail avec la société [redacted] listera les propriétaires au syndicat, les créances seront à acquitter immédiatement dans leur intégralité.

Le syndicat règlera la société [redacted] sur la base de la facturation des travaux au syndicat des copropriétaires, en fonction des entrées financières de ce dernier.

.....

La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés. »

Il est rappelé les termes du Jugement du 08/06/2017, Jugement rendu qui est désormais définitif :

« Sur la demande de condamnation dirigée contre le syndicat des copropriétaires au titre du remboursement d'avances sur travaux :

En application des dispositions combinées des articles 9 du code de procédure civile et 1353 alinéa 1 du code civil (anciennement 1315 alinéa 1 du même code) celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et établir conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, comme le fait remarquer justement le syndicat des copropriétaires de la résidence Bussy Saint Georges la société [redacted] ne produit aucune pièce justifiant des travaux qu'elle dit avoir engagés pour un montant de 416 771,08 € sur autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, pas plus d'ailleurs qu'elle ne justifie de l'acquiescement des factures de travaux.

En conséquence, la société [redacted] sera déboutée de sa demande de condamnation du paiement de la somme de 416 771,08 € dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la résidence sis 39 boulevard de Lagny à Bussy Saint Georges.

.....

Débouté la société [redacted] de ses autres demandes indemnitaires dirigées contre les sociétés [redacted] [redacted] d'une part et le syndicat des copropriétaires de la résidence Bussy Saint Georges, d'autre part, »

En conséquence, sous réserve de l'approbation de la présente résolution :

Les fonds relatifs à ces résolutions n'ayant pas été appelés (par décision d'assemblée générale), l'Assemblée prend acte du principe que :

Les appels de fonds seront annulés sur la base de la date d'exigibilité initiale du 24/11/2011.

Les copropriétaires de l'époque ayant vendu se sont vus « opposés à la distribution du prix de vente » les sommes relatives à ces résolutions et par voie de conséquence seront remboursés par le syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	15,39 ⁰⁰ %	3908,0 / 8609,0	29 / 31
Contre	54,61 ⁰⁰ %	1701,0 / 8609,0	2 / 31
Abstention	0,00 ⁰⁰ %	0,0 / 8609,0	0 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

301

Cette résolution est Refusée à la majorité.

23 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°5 de l'assemblée générale du 24/11/2011, (Art. 24).

Rappel mémoire de la résolution n°5 de l'assemblée générale du 24/11/2011 :

« 5) Dans le cadre la résolution n° 9 de l'assemblée générale du 29/04/2010. Alinéa 2 :

5.1) Présentation et approbation de l'état détaillé des charges, avancées par la société [REDACTED].
Tous les justificatifs sont mis à la disposition des copropriétaires sur le bureau de l'assemblée. L'assemblée générale après examen et discussion met aux voix le montant des charges à la charge du syndicat des copropriétaires à hauteur de 131 478,83 € HT, (cf. état détaillé) joint dans la convocation d'assemblée générale.

.....
La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

5.2) Modalité d'appel de fonds d'écarter charges engagées et avancées par la société [REDACTED].
La créance est liquide et exigible. L'assemblée propose un appel travaux en une seule fois à effet immédiat, pour un montant de 131 478,83 € HT sur la base de la clef de répartition en charges communes générales.

.....
La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

5.3) Modalité de règlement des charges selon votes des résolutions n° 5.1 & 5.2 :
La société [REDACTED] adressera au syndicat des copropriétaires les sommes équivalentes à due concurrence des loyers dus par la société [REDACTED] à chacun des copropriétaires dont un bail a été contracté directement avec la société [REDACTED].

Ce mode de financement ne bénéficiera qu'aux seuls propriétaires bailleurs ayant consenti un bail à la société [REDACTED].

Les bailleurs n'ayant pas consenti de bail avec la société [REDACTED] (listera les propriétaires au syndicat), les créances seront à acquitter immédiatement dans leur intégralité.

Le syndicat règlera la société [REDACTED] sur la base de la facturation des travaux au syndicat des copropriétaires, en fonction des entrées financières de ce dernier.

.....
La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés. »

Il est rappelé les termes du Jugement du 08/06/2017, Jugement rendu qui est désormais définitif :
« Sur la demande de condamnation dirigée contre le syndicat des copropriétaires au titre du remboursement d'avances sur travaux :

En application des dispositions combinées des articles 9 du code de procédure civile et 1353 alinéa 1 du code civil (anciennement 1315 alinéa 1 du même code) celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et établir conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, comme le fait remarquer justement le syndicat des copropriétaires de la résidence Bussy Saint Georges la société [REDACTED] ne produit aucune pièce justifiant des travaux qu'elle dit avoir engagés pour un montant de 416 771,08 € sur autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, pas plus d'ailleurs qu'elle ne justifie de l'acquiescement des factures de travaux.

En conséquence, la société [REDACTED] sera déboutée de sa demande de condamnation au paiement de la somme de 416 771,08 € dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la résidence sus 39 boulevard de Lagny à Bussy Saint Georges.

.....
Déboute la société [REDACTED] de ses autres demandes indemnitaires dirigées contre les sociétés [REDACTED] ; [REDACTED] d'une part et le syndicat des copropriétaires de la résidence Bussy Saint Georges, d'autre part. »

En conséquence, sous réserve de l'approbation de la présente résolution :
Les fonds relatifs à ces résolutions n'ayant pas été appelés (par décision d'assemblée générale), l'Assemblée prend acte du principe que :

- Les appels de fonds seront annulés sur la base de la date d'exigibilité initiale du 24/11/2011,
- Les copropriétaires de l'époque ayant vendu se sont vus « opposés à la distribution du prix de vente » les sommes relatives à ces résolutions et par voie de conséquence seront remboursés par le syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	15,39%	3908,0 / 8609,0	29 / 31
Contre	54,61%	4701,0 / 8609,0	2 / 31
Abstention	0,00%	0,0 / 8609,0	0 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont opposés à la décision : [REDACTED]

Cette résolution est Refusée à la majorité.

24 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°6 de l'assemblée générale du 24/11/2011. (Art. 24).

203

Rappel mémoire de la résolution n°6 de l'assemblée générale du 24/11/2011 :

« 6) Décision à prendre de valider une seconde tranche de Travaux :

6.1) Présentation et approbation de la seconde tranche de travaux, (cf l'état détaillé) des travaux, produit par la société

Tous les justificatifs sont mis à la disposition des copropriétaires sur le bureau de l'assemblée. L'assemblée générale après examen et discussion met aux voix le montant des travaux à la charge du syndicat des copropriétaires à hauteur de 190 180,00 C HT, (cf état détaillé) joint dans la convocation d'assemblée générale. Etant précisé que cette somme concerne des travaux programmés, nécessaires mais non exécutés à ce jour.

La créance est liquide et exigible.

La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

6.2) Modalité d'appel de fonds dédiés travaux engagés et avancés par la société

L'assemblée propose un appel travaux en une seule fois, pour un montant de 175 980,00 C HT sur la base de la clé de répartition en charges communes générales, étant précisé que les travaux ascenseurs seront répartis pour un montant de 14 200,00 C HT sur la clé de répartition spéciale ascenseur, après l'exécution des travaux, toutefois la créance est liquide et exigible.

expose à l'assemblée que « les fonds nécessaires à l'exécution des travaux ont été versés par la société d'exploitation du site à savoir - Siège Social / Les Cyclades Bat A 18 Chemin de Camperousse - 06130 LE PLAN DE GRASSE, cette dernière étant chargée de la maîtrise d'oeuvre desdits travaux.

Pour information complémentaire, la conformité ascenseur pour un montant de 14 200,00 C HT est incluse dans un virement d'un montant total de 239 200,00 C, effectuée le 04/01/2011 par la société au profit de la SARL

Le syndic met en exergue et l'assemblée consigne que les travaux de mise en conformité ascenseur ne sont pas réalisés et que cette mise en conformité devait être exécutée au 31/12/2010. L'assemblée demande au syndic de ne pas engager les travaux de mise en conformité ascenseurs.

Les fonds ne seront appelés qu'après la réalisation de tous les travaux, le syndicat des copropriétaires ne pourra pas et n'aura pas à réaliser la mise en oeuvre des travaux.

La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

6.3) Modalité de financement des travaux selon votes des résolutions n° 6.1 & 6.2 :

A la demande de plusieurs copropriétaires, l'assemblée met aux voix de faire financer les travaux votés et réalisés par un financement bancaire à la copropriété.

La résolution est rejetée à l'unanimité.

6.4) Modalité de règlement des travaux selon votes des résolutions n° 6.1 & 6.2 & (en cas de refus ou de non application de la résolution 6.3) :

Après l'exécution des travaux le syndic procédera à l'appel des fonds correspondant en une seule fois, la société adressera au syndicat des copropriétaires les sommes équivalentes à due concurrence des loyers dus par la société à chacun des copropriétaires dont un bail a été contracté directement avec la société jusqu'au paiement du solde de travaux.

Ce mode de financement ne bénéficiera qu'aux seuls propriétaires bailleurs ayant consenti un bail à la société

Les bailleurs n'ayant pas consenti de bail avec la société [redacted] (sistera les propriétaires au syndic), les créances seront à acquitter immédiatement dans leur intégralité.

Le syndic règlera la société [redacted] sur la base de la facturation des travaux au syndicat des copropriétaires, en fonction des entrées financières de ce dernier.

.....
La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés. »

Il est rappelé les termes du Jugement du 08/06/2017, Jugement rendu qui est désormais définitif :
« Sur la demande de condamnation dirigée contre le syndicat des copropriétaires au titre du remboursement d'avances sur travaux :

En application des dispositions combinées des articles 9 du code de procédure civile et 1373 alinéa 1 du code civil (anciennement 1315 alinéa 1 du même code) celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et établir conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, comme le fait remarquer justement le syndicat des copropriétaires de la résidence Bussy-Saint-Georges la société [redacted] ne produit aucune pièce justifiant des travaux qu'elle dit avoir engagés pour un montant de 416 771,08 € sur autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, pas plus d'ailleurs qu'elle ne justifie de l'acquiescement des factures de travaux.

En conséquence, la société [redacted] sera déboutée de sa demande de condamnation du paiement de la somme de 416 771,08 € dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la résidence sis 39 boulevard de Tagny à Bussy-Saint-Georges.

.....
Déboute la société [redacted] de ses autres demandes indemnitaires dirigées contre les société [redacted] ; [redacted] une part et le syndicat des copropriétaires de la résidence Bussy-Saint-Georges, d'autre part, ... »

En conséquence, sous réserve de l'approbation de la présente résolution :
Les fonds relatifs à ces résolutions n'ayant pas été appelés (par décision d'assemblée générale), l'assemblée prend acte du principe que :

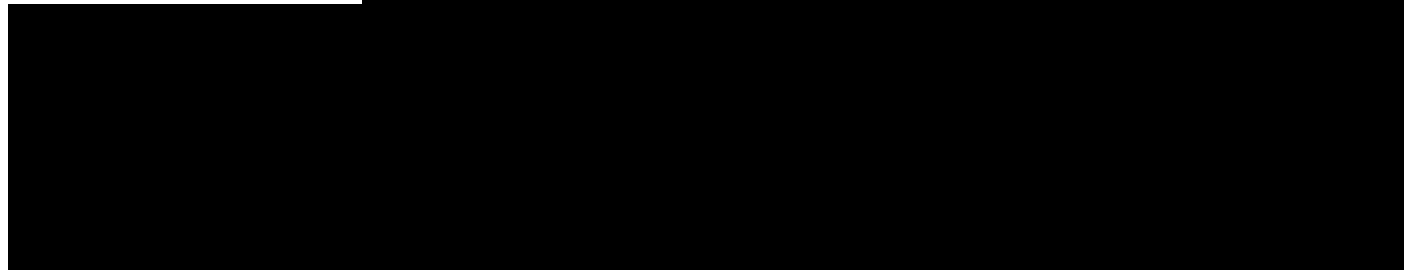
- Les appels de fonds seront annulés sur la base de la date d'exigibilité initiale du 24/11/2011,
- Les copropriétaires de l'époque ayant vendu se sont vus « opposés à la distribution du prix de vente » les sommes relatives à ces résolutions et par voie de conséquence seront remboursés par le syndicat des copropriétaires :

Atte aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	45,39%	3908,0 / 8609,0	29 / 31
Contre	54,61%	4701,0 / 8609,0	2 / 31
Abstention	0,00%	0,0 / 8609,0	0 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont opposés à la décision : [redacted]



Cette résolution est Refusée à la majorité.

25 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°7 de l'assemblée générale du 10/03/2016. (Art. 24).

Rappel mémoire de la résolution n°7 de l'assemblée générale du 10/03/2016 :

« Dossier Ad'ap : décision à prendre du principe général Agenda d'Accessibilité Programmée cf annexe intitulée " ERP / DOSSIER AD'AP : Annexe de la résolution / Rappel " (art. 24).

Le syndicat aborde le principe général suivant :

• Dépôt du dossier Ad'ap pour bénéficier des délais d'étalement de la réalisation des travaux.

• Acceptation du principe de la réalisation des travaux sur la base de l'audit initial joint à la présente pour rappel mémoire

• Acceptation du principe de la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 17 276,00 € HT montant estimatif de l'audit initial + enveloppe imprévis de 10 % = 1 727,00 € HT + honoraires assistance à la maîtrise d'ouvrage 1 376,00 € HT + honoraires d'un maître d'œuvre 1 376,00 € HT.

• Acceptation, que pour des raisons évidentes d'économie, le syndicat accepte que les appels de budget travaux intitulés « EDP/AD'AP tranche N°1 / 2 / 3 » soient appelés sur la base de l'enveloppe budgétaire globale au 01/07/2016/2017 et 2018.

L'établissement étant aujourd'hui exploité sans droit ni titre, une procédure d'expulsion étant en cours, l'assemblée demande que les travaux ne soient réalisés qu'une fois les lieux libérés et après validation du conseil syndical. La résolution est mise aux voix :

.....
La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés. »

• La créance est liquide et exigible :

Les fonds appelés seront restitués par une opération comptable "mentionnée au crédit" du comptes des copropriétaires à la date d'exigibilité.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	79,24%	6822,0 / 8609,0	30 / 31
Contre	20,76%	1787,0 / 8609,0	1 / 31
Abstention	0,00%	0,0 / 8609,0	0 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont opposés à la décision : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

26 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°8 de l'assemblée générale du 10/03/2016.
(Art. 24).

266

Rappel mémoire de la résolution n°8 de l'assemblée générale du 10/03/2016 :

« Décision à prendre relative à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs (cf. décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 en Pf) : (art 24).

L'établissement étant aujourd'hui exploité sans droit ni titre, une procédure d'expulsion étant en cours, l'assemblée demande que cet audit ne soit réalisé qu'une fois les lieux libérés et après validation du conseil syndical.

.....

La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés. »

La créance est liquide et exigible :

· les fonds n'ont pas été appelés aux copropriétaires, la résolution est annulée, le sujet est clôturé.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	79,21%	6822,0 / 8609,0	30 / 31
Contre	20,76%	1787,0 / 8609,0	1 / 31
Abstention	0,00%	0,0 / 8609,0	0 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont opposés à la décision : Saint Germain (1787)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

27 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°9 de l'assemblée générale du 10/03/2016.
(Art. 24).

Rappel mémoire de la résolution n°9 de l'assemblée générale du 10/03/2016 :

« Décision à prendre de valuer la mission d'un audit / constat / rapport technique du bâtiment, visant à desceller d'éventuelles malfaçons par l'intermédiaire d'un technicien du bâtiment et activation des recours nécessaires avant la forclusion du délai de l'assurance dommages-ouvrage suivant proposition jointe, (art 24).

Cahier des charges de la mission de base proposée (portant sur les PARTIES COMMUNES) : · Réalisation d'un constat des lieux portant notamment sur :

· le dos et le couvert d'ordre général,

· les installations électriques,

· les installations techniques et des biens d'équipements dissociables de la partie immobilière.

· Confirmation que la résidence est construite en fonction et selon les " règles de l'art ".

· Vérifier qu'il n'existe pas, ou dans le cas contraire, énumérer les désordres rendant l'immeuble impropre à destination, de manière à pouvoir saisir la garantie dommages ouvrage avant sa date de forclusion. L'assemblée met aux voix le principe de procéder à cet audit, avec au préalable :

308

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	54,23%	5123,0 / 10000,0	27 / 31
Contre	30,32%	3032,0 / 10000,0	2 / 31
Abstention	1,54%	154,0 / 10000,0	2 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont opposés à la décision : [redacted]

Se sont abstenus : [redacted]

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : [redacted]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

29 - Autorisation à donner au syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales. (Art 24).

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 permet la tenue des assemblées générales par des moyens complètement dématérialisés comme la visioconférence, en dehors de toute présence physique des copropriétaires, et sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée générale ait décidé au préalable des modalités de sa mise en œuvre.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1er juin 2020, date à laquelle les autres dispositions relatives au vote par correspondance prévu par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété entrent en vigueur. Ce dispositif spécifique, d'abord applicable jusqu'au 31 janvier 2021, a été prolongé jusqu'au 1er avril 2021 par l'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020.

Deux modes de réunions sont désormais réalisables à l'initiative du Syndic :

- L'assemblée générale « traditionnelle », en présentiel, dans un calendrier à définir avec le Conseil Syndical ; (il est toutefois précisé que selon les dispositions gouvernementales, les réunions privées ne sont pas autorisées).
- L'assemblée générale dématérialisée permettant aux copropriétaires de participer aux Assemblées à distance par les moyens et supports techniques proposés par le Syndic.

Toutefois, nos services estiment nécessaire de consulter le Conseil Syndical afin de définir le mode de réunion le plus adapté à votre syndicat en tenant compte de vos desideratas.

Le mode de consultation choisi par le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, s'opérera sans préjudice de la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale au moyen du formulaire établi conformément au modèle fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020 et joint à chaque convocation à l'assemblée générale.

Le syndic rappelle que les moyens techniques actuels relatifs à la convocation et à la tenue des assemblées générales dématérialisées doivent être conformes à la réglementation, c'est la raison pour laquelle la présente convocation de l'assemblée générale présente des « solutions cumulatives » permettant de répondre à la réglementation.

Après examen et discussion, l'assemblée générale autorise le syndic à mettre en place la dématérialisation pour la participation aux assemblées générales, sous réserve que le coût à la charge du syndicat ne dépasse pas la somme de :

- 150,00 € HT correspondant à la « salle » pour la tenue de l'assemblée
- 6,00 € HT par copropriétaire.

309

Les frais équivalents à la tenue de la convocation d'assemblée générale seront répartis en charges communes générales. Les budgets prévisionnels en cours et à venir sont adaptés en conséquence.

Régularisation administrative : comme les dispositions actuelles le permettent (COVID-19 / Réunions privées non autorisées et / ou Recommandations Gouvernementales), l'Assemblée valide le principe de la convocation de la présente assemblée générale sous ce format dématérialisé dans l'hypothèse où le syndicat y a eu recours.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,10%	8383,0 / 8609,0	29 / 31
Contre	1,37%	118,0 / 8609,0	1 / 31
Abstention	1,23%	106,0 / 8609,0	1 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont opposés à la décision :

Se sont abstenus :

Présents et non votants, comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

30 - Souscription d'une police protection juridique copropriété. (Art 24).

L'Assemblée Générale examine la proposition d'assurance recue, dont le montant est calculé en fonction des mètres carrés indiqués sur le permis de construire joint à la présente convocation et choisit de :

Souscrire une protection juridique "copropriété" (cf. en PJ) moyennant une prime TTC de 1 002,00 €, (somme intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir).

L'Assemblée déclare avoir pris connaissance des conditions de celle-ci et entérine cette décision.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	31,62%	2722,0 / 8609,0	8 / 31
Contre	26,14%	2276,0 / 8609,0	16 / 31
Abstention	11,91%	3611,0 / 8609,0	7 / 31

Se sont exprimés : 31 / 31

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

31 - Questions diverses, (pas de vote).

3/10

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévission date prochaine Assemblée : **1er semestre 2022**, (sauf imprévus).

- Prévission questions à débattre à la prochaine Assemblée : **NEANT**.

- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats et/ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer : **NEANT**.

- Remarques sur la tenue de l'immeuble : **NEANT**.

- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Cette résolution est non soumise au vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **12H46H21**

Le président	Le secrétaire	Les scrutateurs
		

ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

"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, sans ses annexes. 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 mentionné 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 08/02/2022

Les copropriétaires de l'immeuble : 39 Bld de Lagny 39 Boulevard de Lagny se sont réunis en assemblée générale, à la suite de la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

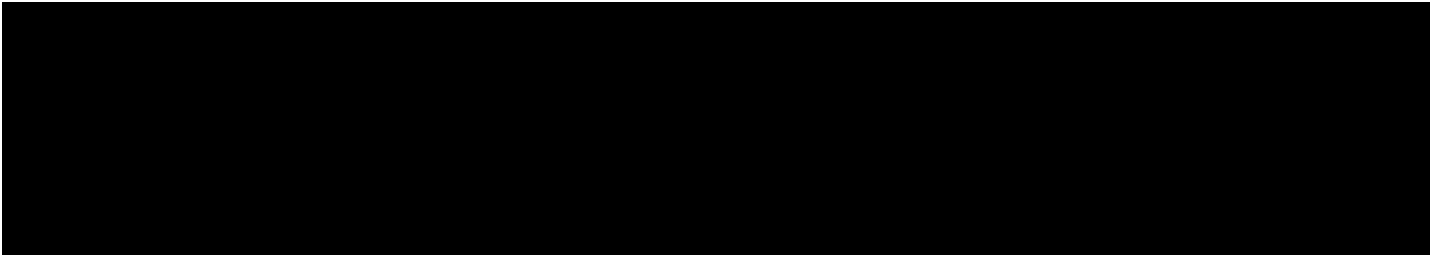
- 1 - Election de la présidence de séance - Art. 24
- 2 - Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24
- 3 - Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24
- 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Art 24
- 5 - Budget prévisionnel N+2 - Art 24
- 6 - Budget prévisionnel N+1 - Art 24
- 7 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Art 24
- 8 - Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires débiteurs au jour de la reprise comptable par le cabinet C.G.S - Art. 24
- 9 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art 25
- 10 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art 25.1
*** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 11 - Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Art. 24
- 12 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°4 de l'assemblée générale du 24/11/2011 - Art. 24
- 13 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°5 de l'assemblée générale du 24/11/2011 - Art. 24
- 14 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°6 de l'assemblée générale du 24/11/2011 - Art.24
- 15 - Résolution informative relative aux procédures recouvrement engagées - pas de vote
- 16 - Questions diverses - pas de vote

312

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance qui atteste :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES : 30 copropriétaires représentant 8495,0 / 10000,0èmes

Etaient ABSENTS : 13 copropriétaires représentant 1505,0 / 10000,0èmes



1 - Election de la présidence de séance - Art 24.

La candidature de [redacted] présent à la présidence de séance est mise aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	65,70%	5581,0 / 8495,0	29 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 8495,0	0 / 30
Abstention	34,30%	2914,0 / 8495,0	1 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Se sont abstenus : [redacted]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

2 - Election au poste de scrutateur de séance - Art 24.

La candidature de [redacted] candidat présent en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	65,70%	5581,0 / 8495,0	29 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 8495,0	0 / 30
Abstention	34,30%	2914,0 / 8495,0	1 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Se sont abstenus : [redacted]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

313

3 - Election au poste de secrétaire de séance - Art 24.

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste).
Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance.

La candidature du **cabinet C.G.S** en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	65,70%	5581,0 / 8495,0	29 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 8495,0	0 / 30
Abstention	34,30%	2914,0 / 8495,0	1 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30
Se sont abstenus : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Art 24.

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que, le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de **332 500,63 €** dont 63 200,44 € au titre des opérations courantes et de 269 300,13 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	65,70%	5581,0 / 8495,0	29 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 8495,0	0 / 30
Abstention	34,30%	2914,0 / 8495,0	1 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30
Se sont abstenus : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

316

5 - Budget prévisionnel N+2 - Art 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 77 758,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	65,70%	5581,0 / 8495,0	29 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 8495,0	0 / 30
Abstention	34,30%	2914,0 / 8495,0	1 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Se sont abstenus : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

6 - Budget prévisionnel N+1 - Art 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice en cours 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 77 758,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	65,70%	5581,0 / 8495,0	29 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 8495,0	0 / 30
Abstention	34,30%	2914,0 / 8495,0	1 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Se sont abstenus : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

7 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Art 24.

315

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 5 600,00 €, (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

Sont entrés et présents : [REDACTED]

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	64,01%	5438.0 / 8495.0	28 / 30
Contre	0,00%	0.0 / 8495.0	0 / 30
Abstention	35,99%	3057.0 / 8495.0	2 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Se sont abstenus : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

8 - Décision de procéder à la répartition des fonds des copropriétaires débiteurs au jour de la reprise comptable par le cabinet C.G.S - Art 24.

Le syndic informe l'assemblée générale, qu'au jour de la reprise des comptes du syndicat, a été constaté un solde débiteur pour des copropriétaires ayant vendu leur lot et dont le syndic ne détient pas les coordonnées, (opérations datant de 2014 et 2017).

- Total débit : 435,52 €.

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la répartition des fonds avec au préalable :

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée par le biais de la réédition des charges.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	64,50%	5479.0 / 8495.0	28 / 30
Contre	0,00%	0.0 / 8495.0	0 / 30
Abstention	35,50%	3016.0 / 8495.0	2 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Se sont abstenus : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

316

9 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.

Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5% du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	54,55%	31 / 50 / 10000,0	28 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 30
Abstention	30,20%	3020,0 / 10000,0	2 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

10 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art 25.1 *** Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple).

SANS OBJET. Résolution adoptée en résolution précédente.

11 - Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Art. 24 ³¹⁷
charges ascenseur

Les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique quinquennal (CTQ) périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes. Article L125-2-3 code de construction et de l'habitation

Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine. Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise.

Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble peut obtenir, à ses frais, du propriétaire de l'ascenseur, communication du rapport du contrôle technique ou de ses conclusions.

Le rapport du contrôle technique est un document auquel s'appliquent, dans les établissements mentionnés à l'article L. 231-1 du code du travail, les dispositions de l'article L. 620-6 du même code.

Le syndicat des copropriétaires reste responsable de la levée des réserves et contrôle des actions mises en œuvre suite à la réalisation du contrôle technique réglementaire.

Un appel d'offre national a été lancé pour se faire. Seule la société ASCATEC intègre dans les clauses de leur contrat le transfert de responsabilité du syndicat des copropriétaires vers leur responsabilité professionnelle de sachant. Afin de lever cette responsabilité il est préconisé d'adjoindre au contrôle technique réglementaire les prestations incluses au forfait, par des professionnels qualifiés qui intègre :

1. Contrôle continu annuel de la qualité de maintenance réalisée sur les installations.
2. Contrôle de la périodicité légale des visites de maintenance réglementaire du prestataire.
3. Réalisation du CTQ réglementaire planifié en fonction des dates des précédents réalisés, dates de mises en services ou rénovation du ou des ascenseurs concernés.
4. L'analyse technique permanente pour garantir les travaux et réparation, si nécessaire.
5. La maîtrise des charges par la renégociation régulière du contrat de maintenance via un « contrat cadre étendu », commun à tous les prestataires.
6. L'assurance d'application des normes par la veille d'ordre technique & juridique.
7. Le traitement, les analyses techniques, voire la négociation des éventuels devis ponctuels hors contrat présentés par les ascensoristes.
8. Le traitement et l'analyse des rapports d'activités annuels de maintenance des prestataires.

L'assemblée générale prend acte des informations transmises et valide le principe de la souscription du contrat qui inclus les prestations ci-dessus énumérées auprès de la société spécialisée ASCATEC, pour un montant annuel de 792,00 € TTC. Cette dépense sera intégrée au budget de fonctionnement prévisionnel établi de l'année en cours et à venir.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	7928,0 / 7928,0	26 / 26
Contre	0,00%	0,0 / 7928,0	0 / 26
Abstention	0,00%	0,0 / 7928,0	0 / 26

Se sont exprimés : 26 / 26

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

12 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°4 de l'assemblée générale du 24/11/2011 - Art. 24 318

Rappel mémoire de la résolution n°4 de l'assemblée générale du 24/11/2011 :

« 4 Dans le cadre la résolution n° 9 de l'assemblée générale du 29/04/2010 :

4.1) Présentation et approbation de l'état détaillé des travaux, selon justificatifs produits par la société [REDACTED]
Tous les justificatifs sont mis à la disposition des copropriétaires sur le bureau de l'assemblée. L'assemblée générale après examen et discussion met aux voix le montant des travaux à la charge du syndicat des copropriétaires à hauteur de 281 047,03 € HT (cf. état détaillé) joint dans la convocation d'assemblée générale. Cette somme représente les sommes adoptées par assemblée générale, engagées des travaux réalisés.

.....
La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

4.2) Modalité d'appel de fonds dedits travaux engagés et avancés par la société [REDACTED]
La créance est liquide et exigible. L'assemblée propose un appel travaux en une seule fois à effet immédiat, pour un montant de 279 011,03 € HT sur la base de la clé de répartition en charges communes générales, étant précisé que les travaux ascenseurs qui seront répartis pour un montant de 2 036,00 € HT sur la clé de répartition spéciale ascenseur.

.....
La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

4.3) Modalité de financement des travaux selon votes des résolutions n° 4.1 & 4.2 :
A la demande de plusieurs copropriétaires, l'assemblée met aux voix de faire financer les travaux votés et réalisés par un financement bancaire à la copropriété.

La résolution est rejetée à l'unanimité.

SDC 39 Blvd de Lagny Assemblée Générale du 14/06/2021 Page 13 sur 23

4.4) Modalité de règlement des travaux selon votes des résolutions n° 4.1-4.2, (en cas de refus ou de non-application de la résolution 4.3) : la société [REDACTED] adressera au syndicat des copropriétaires les sommes équivalentes à due concurrence des loyers dus par la société [REDACTED] à chacun des propriétaires dont un bail a été contracté directement avec la société [REDACTED]

Ce mode de financement ne bénéficiera qu'aux seuls propriétaires bailleurs ayant consenti un bail à la société [REDACTED]

Les bailleurs n'ayant pas consenti de bail avec la société [REDACTED] (histera les propriétaires au syndic), les créances seront à acquitter immédiatement dans leur intégralité.

Le syndic règlera la société [REDACTED] la base de la facturation des travaux au syndicat des copropriétaires, en fonction des entrées financières de ce dernier.

.....
La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés. »

Il est rappelé les termes du Jugement du 08/06/2017, Jugement rendu qui est désormais définitif :

« Sur la demande de condamnation dirigée contre le syndicat des copropriétaires au titre du remboursement d'avances sur travaux : En application des dispositions combinées des articles 9 du code de procédure civile et 1353 alinéa 1 du code civil (anciennement 1315 alinéa 1 du même code) celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et établir conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, comme le fait remarquer justement le syndicat des copropriétaires de la résidence Bussy-Saint-Georges la société [REDACTED] produit aucune pièce justifiant des travaux qu'elle dit avoir engagés pour un montant de 416 771,08 € sur autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, pas plus d'ailleurs qu'elle ne justifie de l'acquiescement des factures de travaux.

En conséquence, la société [REDACTED] est déboutée de sa demande de condamnation du paiement de la somme de 416 771,08 € dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la résidence sis 39 boulevard de Lagny à Bussy-Saint-Georges.

38

.....

Déboute la société [redacted] de ses autres demandes indemnitaires dirigées contre les sociétés [redacted] S et [redacted] d'une part et le syndicat des copropriétaires de la résidence Bussy-Saint-Georges, d'autre part. »

En conséquence, sous réserve de l'approbation de la présente résolution :

Les fonds relatifs à ces résolutions n'ayant pas été appelés, (par décision d'assemblée générale), l'assemblée prend acte du principe que :

Les appels de fonds seront annulés sur la base de la date d'exigibilité initiale du 24/11/2011.

Les copropriétaires de l'époque ayant vendu se sont vu « opposés à la distribution du prix de vente » les sommes relatives à ces résolutions et par vote de conséquence seront remboursés par le syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Votes	Nombre de votants
Pour	65,00%	5522,0 / 8495,0	28 / 30
Contre	34,30%	2914,0 / 8495,0	1 / 30
Abstention	0,69%	59,0 / 8495,0	1 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Se sont opposés à la décision : [redacted]

Se sont abstenus : [redacted]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

13 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°5 de l'assemblée générale du 24/11/2011 – Art 24.

Rappel mémoire de la résolution n°5 de l'assemblée générale du 24/11/2011 :

a 5 Dans le cadre la résolution n° 9 de l'assemblée générale du 29/04/2010 Article 2 :

5.1) Présentation et approbation de l'état détaillé des charges, avancées par la société [redacted]

Tous les justificatifs sont mis à la disposition des copropriétaires sur le bureau de l'assemblée. L'assemblée générale après examen et discussion met aux voix le montant des charges à la charge du syndicat des copropriétaires à hauteur de 131 178,83 CHF. (cf. état détaillé) joint dans la convocation d'assemblée générale.

.....

La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

5.2) Modalité d'appel de fonds déduites charges engagées et avancées par la société [redacted]

La créance est liquide et exigible. L'assemblée propose un appel travaux en une seule fois à effet immédiat, pour un montant de 131 178,83 CHF sur la base de la clé de répartition en charges communes générales.

.....

La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

5.3) Modalité de règlement des charges selon votes des résolutions n° 5.1 & 5.2 :

La société [redacted] adressera au syndicat des copropriétaires les sommes équivalentes à due concurrence des loyers dus par la société [redacted] à chacun des copropriétaires dont un bail a été contracté directement avec la société [redacted]

Ce mode de financement ne bénéficiera qu'aux seuls propriétaires bailleurs ayant consenti un bail à la société [redacted]

Les bailleurs n'ayant pas consenti de bail avec la société [redacted] listera les propriétaires au syndicat, les créances seront à acquitter immédiatement dans leur intégralité.

Le syndic réglera la société [redacted] sur la base de la facturation des travaux au syndicat des copropriétaires, en fonction des entrees financières de ce dernier.

.....
La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés. »

Il est rappelé les termes du Jugement du 08/06/2017, Jugement rendu qui est désormais définitif :
« Sur la demande de condamnation dirigée contre le syndicat des copropriétaires au titre du remboursement d'avances sur travaux : En application des dispositions combinées des articles 9 du code de procédure civile et 1353 alinéa 1 du code civil (anciennement 1317 alinéa 1 du même code) celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et établir conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, comme le fait remarquer justement le syndicat des copropriétaires de la résidence Bussy - Saint - Georges la société [redacted] ne produit aucune pièce justifiant des travaux qu'elle dit avoir engagés pour un montant de 416 771,08 € sur autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires, pas plus d'ailleurs qu'elle ne justifie de l'acquiescement des factures de travaux.

En conséquence, la société [redacted] sera déboutée de sa demande de condamnation du paiement de la somme de 416 771,08 € dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la résidence sis 39 boulevard de Luigny à Bussy-Saint-Georges.

.....
Déboute la société [redacted] de ses autres demandes indemnitaires dirigées contre les sociétés [redacted] [redacted] d'une part et le syndicat des copropriétaires de la résidence Bussy - Saint - Georges, d'autre part, » En conséquence, sous réserve de l'approbation de la présente résolution :

Les fonds relatifs à ces résolutions n'ayant pas été appelés (par décision d'assemblée générale), l'assemblée prend acte du principe que :

- Les appels de fonds seront annulés sur la base de la date d'exigibilité initiale du 24/11/2011,
- Les copropriétaires de l'époque ayant vendu se sont vu « opposés à la distribution du prix de vente » les sommes relatives à ces résolutions et par voie de conséquence seront remboursés par le syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	63,61%	5404,0 / 8495,0	27 / 30
Contre	34,30%	2914,0 / 8495,0	1 / 30
Abstention	2,08%	177,0 / 8495,0	2 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Se sont opposés à la décision : [redacted]

Se sont abstenus : [redacted]

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : [redacted]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

14 - Décision à prendre d'annuler la résolution n°6 de l'assemblée générale du 24/11/2011 Art. 24 32ⁿ

Rappel mémoire de la résolution n°6 de l'assemblée générale du 24/11/2011 :

« 6. Décision à prendre de valider une seconde tranche de Travaux :

6.1) Présentation et approbation de la seconde tranche de travaux, (cf. l'état détaillé) des travaux, produit par la société [REDACTED] :

Tous les justificatifs sont mis à la disposition des copropriétaires sur le bureau de l'assemblée. L'assemblée générale après examen et discussion met aux voix le montant des travaux à la charge du syndicat des copropriétaires à hauteur de 190 180,00 € HT, (cf. état détaillé) joint dans la convocation d'assemblée générale. Etant précisé que cette somme concerne des travaux programmes, nécessaires mais non exécutés à ce jour. La créance est liquide et exigible.

.....

La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

6.2) Modalité d'appel de fonds dédits travaux engagés et avancés par la société, [REDACTED] :

L'assemblée propose un appel travaux en une seule fois, pour un montant de 175 980,00 € HT sur la base de la clé de répartition en charges communes générales, étant précisé que les travaux ascenseurs seront répartis pour un montant de 14 200,00 € HT sur la clé de répartition spéciale ascenseur, après l'exécution des travaux, toutefois la créance est liquide et exigible.

[REDACTED] expose à l'assemblée que « les fonds nécessaires à l'exécution des travaux ont été versés par [REDACTED] à la société d'exploitation du site à savoir [REDACTED]

[REDACTED], cette dernière étant chargée de la maîtrise d'œuvre desdits travaux.

Pour information complémentaire, la conformité ascenseur pour un montant de 14 200,00 € HT est incluse dans un virement d'un montant total de 239 200,00 €, effectué le 04/04/2011 par la société [REDACTED] au profit de la SARI [REDACTED]

Le syndic met en exergue et l'assemblée consigne que les travaux de mise en conformité ascenseur ne sont pas réalisés et que cette mise en conformité devant être exécutée au 31/12/2010, l'assemblée demande au syndic de ne pas engager les travaux de mise en conformité ascenseurs.

Les fonds ne seront appelés qu'après la réalisation de tous les travaux, le syndicat des copropriétaires ne pourra pas et n'aura pas à réaliser la mise en œuvre des travaux.

.....

La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

6.3) Modalité de financement des travaux selon votes des résolutions n° 6.1 & 6.2 :

A la demande de plusieurs copropriétaires, l'assemblée met aux voix de faire financer les travaux votés et réalisés par un financement bancaire à la copropriété.

La résolution est rejetée à l'unanimité.

6.4) Modalité de règlement des travaux selon votes des résolutions n° 6.1 6.2 & (en cas de refus ou de non-application de la résolution 6.3) :

Après l'exécution des travaux le syndic procédera à l'appel des fonds correspondant en une seule fois, la société [REDACTED] adressera au syndicat des copropriétaires les sommes équivalentes à due concurrence des loyers dus par la société [REDACTED] à chacun des copropriétaires dont un bail a été contracté directement avec la société AMOTOUR, jusqu'au paiement du solde de travaux. Ce mode de financement ne bénéficiera qu'aux seuls propriétaires bailleurs ayant consenti un bail à la société [REDACTED]

SDC 39 Bld de Lagny Assemblée Générale du 14/06/2021 Page 17 sur 23

Les bailleurs n'ayant pas consenti de bail avec la société [REDACTED] listera les propriétaires au syndic), les créances seront à acquitter immédiatement dans leur intégralité.

Le syndic règlera la société [REDACTED] sur la base de la facturation des travaux au syndicat des copropriétaires, en fonction des entrées financières de ce dernier.

.....

La résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés. »

Il est rappelé les termes du Jugement du 08/06/2017, Jugement rendu qui est désormais définitif :

« Sur la demande de condamnation dirigée contre le syndicat des copropriétaires au titre du remboursement d'avances sur travaux :

En application des dispositions combinées des articles 9 du code de procédure civile et 1353 alinéa 1 du code civil (anciennement 1315 alinéa 1 du même code) celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et établir conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, comme le fait remarquer justement le syndicat des copropriétaires de la résidence Bussey Saint Georges la société [REDACTED] ne produit aucune pièce justifiant des travaux qu'elle dit avoir engagés pour un montant de 416 771,08 € sur autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, pas plus d'ailleurs qu'elle ne justifie de l'acquiescement des factures de travaux.

En conséquence, la société [REDACTED] sera déboutée de sa demande de condamnation du paiement de la somme de 416 771,08 € dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la résidence sis 39 boulevard de Lagny à Bussey Saint Georges.

Déboute la société [REDACTED] de ses autres demandes indemnitaires dirigées contre les sociétés [REDACTED] [REDACTED] d'une part et le syndicat des copropriétaires de la résidence Bussey Saint Georges, d'autre part. »

En conséquence, sous réserve de l'approbation de la présente résolution :

Les fonds relatifs à ces résolutions n'ayant pas été appelés (par décision d'assemblée générale), l'assemblée prend acte du principe que :

Les appels de fonds seront annulés sur la base de la date d'exigibilité initiale du 24/11/2011.

Les copropriétaires de l'époque ayant vendu se sont vu « opposés à la distribution du prix de vente » les sommes relatives à ces résolutions et par voie de conséquence seront remboursés par le syndicat des copropriétaires :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Vote	Nombre de votants
Pour	63,61%	5401,0 / 8495,0	27 / 30
Contre	34,30%	2914,0 / 8495,0	1 / 30
Abstention	2,08%	177,0 / 8495,0	2 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Se sont opposés à la décision : [REDACTED]

Se sont abstenus : [REDACTED]

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

15 - Résolution informative relative aux procédures recouvrement engagées - pas de vote

Le syndic informe l'assemblée des derniers éléments en sa possession concernant les procédures en recouvrement en cours, (cf. point débiteur en annexe).

L'assemblée en prend acte. Cette résolution est non soumise au vote.

329

16 - Questions diverses - pas de vote.

323

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires :

- Prévision date prochaine assemblée : **1er semestre 2023**, (sauf imprévus).
- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée : **NEANT**.
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer : **NEANT**.
- Remarques sur la tenue de l'immeuble : **NEANT**.
- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

* Le syndic informe l'assemblée qu'il vient d'être porté à sa connaissance de l'assemblée générale le résultat du rapport de conformité électrique par l'audit de la société VERITAS.

Des mises en conformité doivent être engagées par le syndicat des copropriétaires, à ce jour sur la base un du rapport nouvellement reçu 2 devis ont été dressés :

- Sté L2A pour un montant de 8 618,22 €
- Sté BT QUALIT un montant de 2 550,00 €

Le syndic commandera la mise en confirmé.

* Le syndic informe l'assemblée générale d'un désordre à la chaufferie de la résidence dont les fuites d'eau impactent certains logements.

La société RESIDIS en charge de la maintenance de la chaufferie fera réparer la fuite dans le cadre de l'entretien et de la maintenance de cette dernière.

Si l'intervention était de nature juridique « non récupérable » la société RESIDIS présentera une demande de remboursement qui sera soumise à la prochaine assemblée générale pour validation préalable avant remboursement.

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 08 février 2022 à 11H53MNS22 (GMT+01:00) Paris

Le président	Le secrétaire	Les scrutateurs
		

ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

"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 syndic. 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, sans ses annexes. 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 mentionné 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."

Procès Verbal de ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE du 08/12/2022

Les copropriétaires de l'immeuble : SDC 39 Bld de Lagny 39 boulevard de Lagny 77600, BUSSY SAINT-GEORGES se sont réunis en assemblée générale, à la suite de la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°97/223 du 17 mar. 1967, et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

- 1- Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2- Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3- Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4- Autorisation à donner à la société d'exploitation RESIDIS en vue de la modification de leur lots privatifs (lots [REDACTED] suivant les plans (1ère variante) - Article 24 (Majorité simple)
- 5.a- Décision de supprimer la piscine en vue de l'installation d'une aire de jeux - Article 26 (Double majorité)
- 5.b- Décision de supprimer la piscine en vue de l'installation d'une aire de jeux ***5^e vote en 2^{ème} lecture - Article 26 (Majorité absolue)
- 6- Autorisation à donner à la société d'exploitation RESIDIS d'installer une aire de jeux à la place de la piscine - Article 26 (Majorité absolue)
- 7- Autorisation à donner à la société d'exploitation RESIDIS d'installer une aire de jeux à la place de la piscine ***2^{ème} lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 8.a- Création d'une servitude de passage sur les lots RESIDIS pour accéder à la piscine - Article 26 (Double majorité)
- 8.b- Création d'une servitude de passage sur les lots RESIDIS pour accéder à la piscine - Article 26 (Majorité absolue)

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance qui atteste :

Etaient **PRESENTS ET/OU REPRESENTES** : 30 copropriétaires représentant 8001,0 / 10000,0èmes.

Etaient **ABSENTS** : 11 copropriétaires représentant 1396,0 / 10000,0èmes.

Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance : [REDACTED]

La séance a débuté le 08 déc. 2022 à 14:32:16 (GMT+01:00) Paris

1- Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection de la présidence de séance :

La candidature de [REDACTED] à la présidence de séance est mise aux voix

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8601,0 / 8601,0	30 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 8601,0	0 / 30
Abstention	0,00%	0,0 / 8601,0	0 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

2- Election au poste de scrutateur de séance- Article 24 (Majorité simple)

325

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection au poste de scrutateur de séance ;
La candidature de M. [REDACTED] en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix ;
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8604,0 / 8604,0	30 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 8604,0	0 / 30
Abstention	0,00%	0,0 / 8604,0	0 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

3- Election au poste de secrétaire de séance- Article 24 (Majorité simple)

Réglementairement le syndic est l'ordinaire secrétaire de séance en l'absence de candidature pour le poste.
Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance ;
La candidature du cabinet C&S en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix ;
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8604,0 / 8604,0	30 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 8604,0	0 / 30
Abstention	0,00%	0,0 / 8604,0	0 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

4- Autorisation à donner à la société d'exploitation RESIDIS en vue de la modification de leurs lots privatifs (lots AMOFOUR) suivant les plans (1ère variante)- Article 24 (Majorité simple)

La société d'exploitation RESIDIS souhaite améliorer et valoriser la résidence en renouvelant les espaces identifiés des lots AMOFOUR et de permettre la mise en œuvre suivant les plans joints à la présente.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des plans décide de valider les modifications suivants les plans annexes à la convocation à la charge exclusive de RESIDIS.

La société d'exploitation devra veiller à réaliser toutes les démarches et autorisations administratives nécessaires à l'exécution de ces travaux. En l'état, aucune modification de règlement de copropriété est nécessaire dans le cadre de ces travaux.

RESIDIS devra se conformer à la réglementation en vigueur :

- de faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- de souscrire une assurance 'Dommages Ouvrage' dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

RESIDIS restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment. Cette résolution est mise aux voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8604,0 / 8604,0	30 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 8604,0	0 / 30
Abstention	0,00%	0,0 / 8604,0	0 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

5.a- Décision de supprimer la piscine en vue de l'installation d'une aire de jeux - Article 26(Double majorité)

326

La société d'exploitation propose d'enlever la piscine inutilisée et inutilisable depuis quelques années afin d'installer une aire de jeux pour enfants.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments, l'assemblée valide le principe :

-de supprimer la piscine

d'autoriser RESIDIS à procéder à la modification de l'espace piscine en aire de jeux

que l'ensemble des frais de suppression de celle-ci sont à la charge exclusive de la société d'exploitation RESIDIS.

La société d'exploitation veillera à obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à la bonne exécution des travaux d'enlèvement de la piscine et de modification de façade.

Le syndic, dans le cadre de sa mission informera les services des impôts des modifications réalisées afin de procéder à la mise à jour des taxes fiscales y afférents.

De ce qui précède, l'assemblée valide la modification du règlement de copropriété qui sera péne en charge dans son intégralité par la société RESIDIS.

La modification du règlement de copropriété restera à la charge de RESIDIS.

Cette résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,04%	8604,0 / 10000,0	30 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 30
Absention	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 30

Ne sont exprimés : 30 / 30

Cette résolution est Acceptée à la majorité

5.b- Décision de supprimer la piscine en vue de l'installation d'une aire de jeux ***Si vote en 2ème lecture- Article 25(Majorité absolue)

La résolution précédente ayant déjà été approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

6- Autorisation à donner à la société d'exploitation RESIDIS d'installer une aire de jeux à la place de la piscine - Article 25(Majorité absolue)

La société d'exploitation souhaiterait installer une aire de jeux pour enfants à la place de la piscine.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments, l'assemblée autorise :

l'installation de l'aire de jeux à la place de la piscine tel que défini dans le projet et pour, que les frais de suppression de celle-ci soient à la charge exclusive de la société d'exploitation RESIDIS

La société d'exploitation veillera à obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à la bonne exécution des travaux.

L'ensemble des frais d'installation des éléments, d'entretien, de réparation et de maintenance de l'aire de jeux sera à la charge exclusive de RESIDIS.

Le syndic se renseignera en terme d'assurance et de réglementation afin de voir les dispositions complémentaires à prendre et en informera le conseil syndical.

Cette résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,04%	8604,0 / 10000,0	30 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 30
Absention	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 30

Ne sont exprimés : 30 / 30

Cette résolution est Acceptée à la majorité

7.- Autorisation à donner à la société d'exploitation RESIDIS d'installer une aire de jeux à la place de la piscine
***2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

327

La résolution précédente ayant déjà été approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

8.a- Création d'une servitude de passage sur les lots RESIDIS pour accéder à la piscine - Article 26 (Double majorité)

Pour accéder à la piscine, les résidents doivent passer par le lot n° 8 propriété actuelle de la société AMO TOUR (cf. plans).
Pour cette raison, l'assemblée demande à RESIDIS, qui s'est portée acquéreur des lots AMO TOUR, la création d'une servitude de passage sur le lot n° 8 menant à la piscine.
L'ensemble des frais engagés (notaire, modification du règlement de copropriété) seront à la charge de RESIDIS.
L'assemblée, après en délibéré, décide la création de la servitude à la charge de RESIDIS ainsi que tous les frais engagés à cet effet.
Cette résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Fois	Nombre de votants
Pour	86,04%	86040 / 100000	30 / 30
Contre	0,00%	0,0 / 100000	0 / 30
Absention	0,00%	0,0 / 100000	0 / 30

Se sont exprimés : 30 / 30

Cette résolution est Acceptée à la majorité

8.b- Création d'une servitude de passage sur les lots RESIDIS pour accéder à la piscine - Article 25 (Majorité absolue)

La résolution précédente ayant déjà été approuvée en première lecture, cette résolution est sans objet.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 08 déc. 2022 à 15:44:46 (GMT+01:00) Paris

Le président

Le secrétaire

Les scrutateurs



ARTICLE 42, ALINÉA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

"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, sans ses annexes. 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 mentionné 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."

Procès Verbal de ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 03/05/2023

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC 39 Bid de Lagny** 39 Boulevard de Lagny 77600, BUSSY-SAINTE-GEORGES se sont réunis en assemblée générale, à la suite de la convocation qui le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

- 1. Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2. Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3. Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4. Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2022 - Article 24 (Majorité simple)
- 5. Budget prévisionnel N+1 - Article 24 (Majorité simple)
- 6. Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) - Article 25 (Majorité absolue)
- 7. Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 8. Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 24 (Majorité absolue)
- 9. Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 10. Résolution informative : points sur les débiteurs en cours - Pas de vote
- 11. Décision de procéder au remboursement partiel de l'avance fonds de solidarité destinée à pallier temporairement aux défauts de règlement des charges de certains copropriétaires - Article 26 (Majorité absolue)
- 12. Décision de procéder au remboursement partiel de l'avance fonds de solidarité destinée à pallier temporairement aux défauts de règlement des charges de certains copropriétaires *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 13. Suite à l'information donnée de procédure de saisie immobilière du lot n° 108 et 91 de M. TABAT, fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues - Article 24 (Majorité simple)
- 14. Suite à l'information donnée de procédure de saisie immobilière du lot n° 93 et 70/80/81 de [REDACTED] fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues - Article 24 (Majorité simple)
- 15. Ratification des travaux de remplacement de l'amplificateur TV de la résidence - Article 24 (Majorité simple)
- 16. Résolution informative : Travaux d'amélioration sur parties privatives et parties communes par BEMDIS - Pas de vote
- 17. Questions diverses - Pas de vote

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance qui sont :

Etaient PRÉSENTS ET/OU REPRÉSENTÉS : 25 copropriétaires représentant 859,10 / 10000,0èmes

Etaient ABSENTS : 14 copropriétaires représentant 140,90 / 10000,0èmes

Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance : [REDACTED]

La séance a débuté le 03 mai 2023 à 14:09:35 (GMT+01:00) Paris

1- Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)

328

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection de la présidence de séance :

La candidature de [REDACTED] à la présidence de séance est mise aux voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8597,0 / 8597,0	25 / 25
Contre	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25
Abstention	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25

Se sont exprimés : 25 / 25

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

2- Election au poste de scrutateur de séance- Article 24 (Majorité simple)

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection au poste de scrutateur de séance :

La candidature de [REDACTED] en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8597,0 / 8597,0	25 / 25
Contre	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25
Abstention	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25

Se sont exprimés : 25 / 25

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

3- Election au poste de secrétaire de séance- Article 24 (Majorité simple)

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste)

Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance :

La candidature du cabinet C.G.S en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8597,0 / 8597,0	25 / 25
Contre	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25
Abstention	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25

Se sont exprimés : 25 / 25

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2022 - Article 24 (Majorité simple)

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturé, pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que, le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable au l'exercice comptable suivant, comme à l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 ainsi que les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la composition d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 79 139,63 € dont 79 139,63 € au titre des opérations courantes et de Neant au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, reculé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 31/12/2022 sont mis aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8597,0 / 8597,0	25 / 25
Contre	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25
Abstention	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25

Se sont exprimés : 25 / 25

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

5- Budget prévisionnel N+2. Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic à l'acte du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 89 050,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8597,0 / 8597,0	25 / 25
Contre	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25
Abstention	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25

Se sont exprimés : 25 / 25

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

6- Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) - Article 25 (Majorité absolue)

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de synda pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de synda du cabinet C.G.S conformément aux prescriptions de l'article 88 de la Loi n° 2017-990 du 6 août 2017 (Loi Macron).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	87,97%	8597,0 / 10000,0	25 / 25
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 25
Abstention	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 25

Se sont exprimés : 25 / 25

Cette résolution est Acceptée à la majorité

7- Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La résolution précédente ayant déjà été approuvée, cette résolution est sans objet.

8- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 25 (Majorité absolue)

33A

Sur le fondement des articles 21 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 17 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel et des décisions de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et de construction de locaux de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.

Cette délégation est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'Assemblée générale.
Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 5000,00€ TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

L'engagement de dépenses, dans son sens issu du Décret comptable du 14 mars 2003, opéré par le Conseil Syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage de voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Chaque décision prise par le Conseil Syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad hoc et nécessairement transmise au Syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par la même au Syndicat des Copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en œuvre, le nombre de votant et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine Assemblée Générale.
Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires (dans ce cas, ce point devra être obligatoirement être inséré à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale).

Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	85,97%	8597,0 / 10000,0	25 / 25
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 25
Absention	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 25

Se sont exprimés : 25 / 25

Cette résolution est Acceptée à la majorité

9- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La résolution précédente ayant déjà été approuvée, cette résolution est sans objet.

10- Résolution informative : points sur les débiteurs en cours - Pas de vote

Le syndic informe l'assemblée des derniers éléments en sa possession concernant les débiteurs en cours.
Le compte rendu est joint à la présente convocation.
L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non soumise au vote.

11- Décision de procéder au remboursement partiel de l'avance fonds de solidarité destiné à pallier temporairement aux défauts de règlement des charges de certains copropriétaires - Article 25 (Majorité absolue)

Certaines procédures contentieuses ont abouti au règlement des arriérés de charges de certains copropriétaires débiteurs notamment avec la vente des lots : [REDACTED]

L'assemblée met au vote la décision de procéder au remboursement partiel du fonds de solidarité destiné à pallier temporairement aux défauts de règlement des charges de certains copropriétaires pour un montant de 23 500,00 €.

Ce remboursement se fera par le biais d'un crédit sur les comptes individuels des copropriétaires du syndicat. Le fonds de solidarité sera donc ramené, après remboursement partiel, au montant de 32 918,00 €.

Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue.

La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.

Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès verbal de la présente assemblée.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	83,36%	8336,0 / 10000,0	23 / 27
Contre	0,00%	0,0 / 10000,0	0 / 27
Abstention	16,64%	1664,0 / 10000,0	2 / 27

Se sont exprimés : 23 / 27

Se sont abstenus : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité

12- Décision de procéder au remboursement partiel de l'avance fonds de solidarité destiné à pallier temporairement aux défauts de règlement des charges de certains copropriétaires * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La résolution précédente ayant déjà été approuvée, cette résolution est sans objet.

13- Suite à l'information donnée de procédure de saisie immobilière du lot n° 108 et 94 de M. TABAT, fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues - Article 24 (Majorité simple)

Après avoir reçu les informations du syndic et après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 5 792,43 €.

Le syndic, par l'intermédiaire de la présente assemblée, demande au syndicat de constater la somme indiquée en charges communes générales comme créance irrécouvrable.

- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible.

- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès verbal de la présente assemblée.

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,96%	8336,0 / 8597,0	23 / 25
Contre	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25
Abstention	3,04%	261,0 / 8597,0	2 / 25

Se sont exprimés : 23 / 25

Se sont abstenus : [REDACTED]

Cette résolution est Acceptée à la majorité

14- Suite à l'information donnée de procédure de saisie immobilière du lot n° 95/76/80/83 de [redacted] fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues - Article 24 (Majorité simple) 333

Après avoir reçu les informations du syndic et après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 10 857,88 C.

Le syndic, par l'intermédiaire de la présente assemblée, demande au syndic de constater la somme indiquée en charges communes générale comme créance irrécouvrable.

- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible.

- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès verbal de la présente assemblée.

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,96%	8336,0 / 8597,0	25 / 25
Contre	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25
Absention	3,04%	261,0 / 8597,0	2 / 25

Se sont exprimés : 25 / 25

Se sont abstenus : [redacted]

Cette résolution est Acceptée à la majorité

15- Ratification des travaux de remplacement de l'amplificateur TV de la résidence- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée, après examen et discussion, valide la ratification des travaux de remplacement de l'amplificateur TV effectués par l'entreprise CAMUSIERAF pour un coût de 1 952,10 euros HT avec au préalable :

- définition d'un appel de fonds d'un montant de 1 952,10 C HT et retenue :

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3% HT du marché HT retenu soit 59,00 C HT conformément au barème honoraires de syndic (suite administrative, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation (appel le syndic n'est pas maître d'œuvre);

- le mode de répartition de l'appel de charge : la nature de charge commune générale est retenue ;

- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8597,0 / 8597,0	25 / 25
Contre	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25
Absention	0,00%	0,0 / 8597,0	0 / 25

Se sont exprimés : 25 / 25

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

16- Résolution informative : Travaux d'amélioration sur parties privatives et parties communes par RESIDIS - Pas de vote

Le syndic et le conseil syndical souhaitent rappeler qu'en assemblée générale extraordinaire du 8/12/2022, l'assemblée a donné son accord à RESIDIS pour des travaux d'amélioration des anciens lots privatifs [redacted] ainsi que la suppression de la piscine pour y intégrer une aire de jeux pour enfant.

Les plans sont annexés à la présente convocation.

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non soumise au vote

17- Questions diverses - Pas de vote

334

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

Prévision date prochaine assemblée : 1er semestre 2024 (sauf imprévu).

Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :

- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer.

- Remarques sur la tenue de l'immeuble.

- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour entente afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 03 mai 2023 à 17:48:49 (GMT+01:00) Paris

Le président

Le secrétaire

Les scrutateurs



ARTICLE 12, ALINÉA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

"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 syndic. 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, sans ses annexes. 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 mentionné 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 judiciaire passe à la nouvelle répartition. Il en va de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."

moflib 2008 D N° 3702 E.D.D.I		Date : 11/02/2008 Volume : 2008 P N° 1790		65	
(1) B490		125,00 EUR		(judicia lier)	
Salaires : 15,00 EUR		Droits : 125,00 EUR		N°	
		TAXES :			
		SALAIRES :			
		TOTAL			
PB/FVB					
L'an DEUX MIL SEPT Le DOUZE DECEMBRE					
Maître Philippe BEAUDONNET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Philippe BEAUDONNET et François ROBELIN, notaires", titulaire d'un Office notarial sis à VICHY (Allier), 24bis rue Lucas, soussigné.					
A reçu le présent acte authentique contenant CONDITIONS SPECIFIQUES A LA RESIDENCE DE TOURISME dite « RESIDENCE HOTELIERE » ET A LA MISE EN GESTION DES LOCAUX (TITRE 1) DEPOT DE PIECES (TITRE 2) et REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION (TITRE 3) à la requête de :					
La société dénommée "VIAINVEST", société en nom collectif au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LYON (69003), 158 rue Vendôme, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 494.747.066 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.					
<u>Représentée par :</u> Monsieur Eric BEAUQUESNE, ICI PRESENT, agissant en qualité de représentant permanent de :					
La société dénommée VIANOVA, société à responsabilité limitée au capital de 30.000,00 €, dont le siège social est à LYON (69006), 16 avenue Maréchal Foch, identifiée au SIREN sous le numéro 439.757.782 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.					
Ladite société « VIANOVA » :					
- prise en sa qualité de gérant statutaire de la société « VIAINVEST », - et ayant tout pouvoir, à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération en date du 10 décembre 2007 déposée aux présentes après mention.					
Ci-après dénommée "LE REQUERANT".					
Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-1 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.					

335

336

TITRE I - CONDITIONS SPECIFIQUES A LA RESIDENCE DE TOURISME dite « RESIDENCE HOTELIERE » ET A LA MISE EN GESTION DES LOCAUX

L'immeuble objet des présentes sera **exploité en RESIDENCE HOTELIERE** et constituera de ce fait un établissement commercial d'hébergement faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres meublées offertes en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.

L'ensemble des lots composant la copropriété seront remis à bail commercial par les acquéreurs au profit d'un exploitant unique comme ci-dessous analysé, à l'exception des lots appartenant à l'EXPLOITANT.

Pour permettre l'exploitation de l'immeuble en résidence hôtelière, la gestion des éléments d'équipements et des locaux collectifs sera confiée obligatoirement à l'EXPLOITANT, pendant toute la durée de l'exploitation en résidence hôtelière.

En effet, la destination particulière de résidence hôtelière induit nécessairement la gestion des locaux et équipements sous-entendus par cette activité de résidence hôtelière, lesquels forment un tout homogène.

Ainsi ces éléments et locaux, nonobstant la qualification pour certains de parties communes générales, seront mis à la disposition gratuite de l'EXPLOITANT de résidence hôtelière. L'EXPLOITANT assurera sous sa responsabilité et à ses risques et périls, le fonctionnement régulier des ouvrages, aménagements et installations composant les éléments d'équipement collectifs.

En outre, dans le cadre de l'exploitation en résidence hôtelière, l'EXPLOITANT pourra installer à ses frais, sur les parties communes liées à son exploitation, les aménagements nécessaires à sa gestion. Cette mise à disposition gratuite pourra être faite à ses frais et dans le respect des règles applicables à l'exploitation d'une résidence hôtelière.

Ces dispositions s'imposeront à tous les copropriétaires, et ce, pendant toute la durée de l'exploitation en résidence hôtelière en gestion intégrée.

A °) Détermination de l'EXPLOITANT :

1°) Aux termes d'un acte sous signature privée en date à LYON du 27 mars 2007 dont l'original sera déposé aux présentes, contenant protocole d'engagement de prise à bail entre :

La société "VIAINVEST", sus-nommée

Et la société dénommée «**ATRIUM TOURISME**», Société à Responsabilité Limitée, au capital de HUIT MILLE EUROS (8.000,00€), dont le siège social est situé à COURBEVOIE (Hauts de Seine) 4, rue de l'Abreuvoir, identifiée sous le numéro SIREN 490 336 955 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE ou toute société qui lui plaira de se substituer et bénéficiant de l'enseigne commerciale "ATRIUM APPART HOTEL".

Que ladite société deviendrait l'exploitant de cette résidence hôtelière et défini les relations entre les deux parties.

Il a été notamment convenu ce qui suit littéralement rapporté :

"ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

Le présent protocole a pour objet de définir les relations de partenariat entre les Parties pour la gestion de la Résidence Hôtelière avec services.

"ARTICLE 2 - TERRAIN

"Les constructions sont réalisées sur un terrain situé : BUSSY SAINT GEORGES 39, "boulevard de Lagny.

337

"Parcelle cadastrée section : AH n° 85.

"ARTICLE 3 - CONSISTANCE DES CONSTRUCTIONS

"Il s'agit d'un ensemble immobilier, Hôtel -- Restaurant d'une surface habitable de 5.654 m² figurant au cadastre sous les références suivantes :

"Section : AH

"N° 85

"Lieu dit : 39 boulevard de Lagny

"Surface : 00 ha 29a 42 ca

"Cet ensemble immobilier fera l'objet d'un nouveau permis de construire pour changement de destination **déposé le 14 février 2007.**

"Les travaux prévus consistent à équiper chaque chambre ou suite d'une Kitchenette.

"La description précise, les caractéristiques et les conditions techniques d'exécution des travaux résultent des plans du permis de construire déposé en accord avec la SARL **ATRIUM TOURISME**, le permis de construire obtenu, les avis des services consultés, y compris les prescriptions de l'Architecte, l'état des surfaces et le descriptif technique, seront annexés au présent contrat dès délivrance de celui-ci.

"Dans le cas où la fourniture et/ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révéleraient impossibles, difficiles ou susceptibles d'entraîner des désordres ou des retards, la SNC **VIAINVEST** pourra les remplacer par d'autres matériaux, équipements, matériels de qualité au moins équivalente sans plus-value pour la SARL **ATRIUM TOURISME**.

"Toute modification qui toucherait la destination ou la superficie des espaces services devra être concertée avec la SARL **ATRIUM TOURISME**.

"ARTICLE 4 - DELAI DE REALISATION DES CONSTRUCTIONS

"La date prévisionnelle de livraison de l'ensemble immobilier est fixée au 1er octobre 2007.

"Cette date, sera reportée, de plein droit, du nombre de jours calendaires consécutifs à la survenance d'un cas de force majeure.

"Elle sera pareillement reportée de plein droit d'une durée égale au retard consécutif à l'un des cas constituant une cause légitime de suspension de délai.

"Les travaux d'aménagement de kitchenettes commenceront dès la signature de l'acte authentique entre **VIAINVEST** et **CEH** et par conséquent dès la prise à bail par **ATRIUM TOURISME**.

"Ces travaux seront réalisés par niveau, pour une gêne minimum de l'exploitation, avec livraison et procès-verbal de réception chambre par chambre sur une durée d'environ 5 mois.

"ARTICLE 5 - DEROULEMENT DES TRAVAUX

"Les parties conviennent que la SARL **ATRIUM TOURISME** ou son représentant sera convié aux réunions de chantier et sera libre d'accéder au chantier, après en avoir informé le Maître d'Ouvrage, quand bon lui semblera. Il devra alors être accompagné d'un membre de la Maîtrise d'Ouvrage ou de la Maîtrise d'œuvre. Toute observation éventuelle devra être formulée directement au Maître d'Ouvrage et en aucun cas le représentant de la SARL **ATRIUM TOURISME** ne pourra intervenir directement sur le chantier vis-à-vis des intervenants.

"ARTICLE 6 - PRISE À BAIL - LOYER - INDEMNITE

"Prise à bail :

"L'opération immobilière de la résidence « **ATRIUM APPART HOTEL** » sera conçue en Résidence Hôtelière.

"Les ventes seront assorties d'un bail commercial notarié (en meublé) ferme de 11 ans minimum, consenti par les acquéreurs à la SARL **ATRIUM TOURISME** ou à toute entité morale qu'elle se substituerait dans les mêmes conditions de garantie, et ce dans le cadre des dispositions légales et réglementaires existantes.

"Ce projet de bail sera soumis à la signature des acquéreurs des différents lots, droits et biens immobiliers, dès la signature du compromis de vente et sera ratifié en même temps que l'acte d'acquisition.

"Loyer :

"Le loyer global de la Résidence est fixé à la somme de **721.891 € HT** annuel, représentant un taux de rentabilité, à servir aux clients investisseurs d'environ 4,92 %.

"La SARL **ATRIUM TOURISME** versera au propriétaire un loyer en numéraire, payable tous les 3 mois et en terme échu à compter de la signature de l'acte authentique de chaque lot, selon la grille des loyers demeurée ci-annexée.

"Le modèle de bail ainsi signé est annexé aux présentes.

"Indemnité :

"Il est rappelé que la **SARL ATRIUM TOURISME** accepte de signer avec chacun des "acquéreurs un bail commercial notarié (en meublé) ferme de 11 ans minimum.

"En contrepartie de sa renonciation aux droits attachés normalement aux baux commerciaux "en matière de dénonciation de ceux-ci en fin de chaque période triennale, une indemnité de **500.000 € HT** sera versée par la **SNC VIAINVEST** à la **SARL ATRIUM TOURISME** à "la livraison de l'immeuble correspondant au début de l'exploitation.

"ARTICLE 7 - ENSEIGNE

"La résidence sera exploitée par la **SARL ATRIUM TOURISME** ou toute autre entité "morale qu'elle se substituerait, sous l'enseigne « **ATRIUM APPART HOTEL** » à laquelle "pourra être adjoint le nom de la résidence. Ce droit cessera dans l'hypothèse où la **SARL "ATRIUM TOURISME** ou sa substituée n'exploiterait plus la résidence pour quelque "cause que ce soit.

"La **SNC VIAINVEST** et tous ses ayants droit ou ayants cause, notamment les futurs "copropriétaires ainsi que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, n'auront aucun droit "quelconque sur le maintien de cette enseigne ou sur la marque ainsi apposée.

"Il est expressément convenu que le Maître d'Ouvrage, le Maître d'œuvre, les "copropriétaires de l'ensemble immobilier ne pourront solliciter aucune indemnité au titre de "l'apposition de l'enseigne ou de la reproduction des clichés de l'immeuble dans les divers "catalogues touristiques, quel qu'en soit le support et ce, alors même que la **SARL "ATRIUM TOURISME** ou sa substituée continuerait à exploiter la résidence en tout ou en "partie à l'issue de la première période de onze années.

"La **SNC VIAINVEST** s'engage à insérer dans le règlement de copropriété de l'immeuble "ce droit d'apposition à titre gratuit d'enseigne au profit de la **SARL ATRIUM "TOURISME** ou substituée.

"ARTICLE 8 - COPROPRIETE

"Le règlement de copropriété, outre les clauses usuelles ou spéciales l'ensemble immobilier, "spécifiera les éléments suivants :

"Que l'immeuble a reçu pour affectation pendant une durée minimum de onze années, "celle de résidence avec services para-hôteliers et que les parties communes demeureront "affectées audit usage, même en cas d'utilisation purement privative de certains lots de "copropriété.

"Que ni les copropriétaires de l'ensemble immobilier pris individuellement ou "collectivement, ni le syndicat des copropriétaires ne pourront solliciter de l'exploitant "une indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne et ce alors même que l'ensemble "immobilier ne serait plus qu'en partie destiné à une résidence meublée avec services, "notamment à l'issue de la première période de onze années.

"La validité présente et future du permis de construire et ses modificatifs, la conformité de "l'immeuble aux règles d'urbanisme et aux règles techniques de classement en résidence "Hôtelière.

"Le mobilier des parties privatives, (chambres et suites) et des locaux destinés à "l'exploitation de la Résidence sera déterminé par la **SARL ATRIUM TOURISME** et à la "charge de chaque copropriétaire pour un montant de 4.400 € HT.

"Le mobilier des lots, Restaurant, Bar, salles de réunions, etc ... sera à la charge de la **SARL "ATRIUM TOURISME** ainsi que l'équipement de la cuisine et ce dans le cadre de l'achat "du fonds de commerce.

"ARTICLE 9 - FIN DU PROTOCOLE

"Le présent Protocole prendra fin lorsque l'ouvrage aura été livré, l'intégralité des actes "authentiques de vente signés et les comptes définitivement arrêtés entre la **SNC "VIAINVEST** et la **SARL ATRIUM TOURISME**.

"ARTICLE 10 - ELECTION DE DOMICILE

"Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social "respectif tel qu'indiqué en tête des présentes.

B °) Souscription du bail commercial entre la SARL ATRIUM TOURISME et les acquéreurs des lots de copropriété :

Le présent immeuble s'inscrit dans un projet d'exploitation de résidence hôtelière en meublé. En conséquence, sa réalisation est indissociablement et irrévocablement liée à l'engagement par les copropriétaires de contracter un bail sous seing privé à titre commercial de locaux meublés avec la société d'exploitation dénommée "ATRIUM TOURISME" ou toute société qu'il plaira de substituer et bénéficiant de l'enseigne commercial ATRIUM APPART HOTEL,

339

concomitamment avec la régularisation de l'acte authentique de vente des biens immobiliers.

Le jour de la signature de l'acte d'acquisition des lots de copropriété, il sera également régularisé par acte sous seing privé un bail commercial des locaux meublés pour ces même lots de copropriété pour une période minimale de 11 ans entre l'ACQUEREUR et la SARL ATRIUM TOURISME.

C °) Souscription d'un contrat de vente de mobilier

De même, la société ATRIUM TOURISME fournira l'ensemble des meubles meublants et objets mobiliers qui lui seront acquittés par le copropriétaire selon un contrat de vente de mobilier dont le projet demeurera annexé au présent acte de dépôt et qui sera régularisé concomitamment avec la régularisation de l'acte authentique de vente de biens immobiliers.

D°) Note de renseignements d'urbanisme:

Il résulte de la copie d'une note de renseignements d'urbanisme, qui fera l'objet d'un dépôt aux termes du présent acte, délivrée 7 août 2007, par la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, relative au BIEN, ce qui suit littéralement rapportée par extrait:

« A- DROIT DE PREEMPTION

« Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D. P. U.) renforcé

« Bénéficiaire du droit de préemption : la commune

« B- NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU « TERRAIN

« Plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) de ZAC centre ville

« C- NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE « APPLICABLES AU TERRAIN

« NEANT

« D- OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN

« Terrain compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté.

« E- OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

« DCM en date du 8 mars 2006 approuvant la modification du PAZ.»

-2- Note de renseignements d'ordre communal:

Une « note de renseignements d'ordre communal », concernant le bien, établie le 8 août 2007, par la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, dont une copie sera déposée au présent acte.

E°) AFFECTATION -- CHANGEMENT- TRAVAUX

NOTIFICATION EPAMARNE

Le REQUERANT déclare que le BIEN était antérieurement affecté à l'usage d'hôtel restaurant.

LE REQUERANT déclare qu'actuellement il affecte le BIEN à l'usage de résidence hôtelière.

A ce titre, et conformément aux dispositions de l'article F du cahier des charges des prescriptions particulières de la ZAC du Centre Ville, dont dépend le BIEN , ce projet de changement d'affectation a été notifié à l'E.P.A.MARNE, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 22 novembre 2006, afin de lui permettre de demander, dans le délai deux (2) mois de ladite notification, un éventuel différé de six (6) mois à ce projet, à l'effet de trouver un repreneur de l'activité actuellement exploitée.

L'E.P.A.MARNE ne s'étant pas manifesté dans le délai de deux (2) mois qui lui était imparti, le changement d'affectation envisagé pourra être valablement réalisé.

Une copie de la lettre de notification du 22 novembre 2006, ainsi que l'original de l'accusé de réception, feront l'objet d'un dépôt aux présentes acte.

340

TRAVAUX ET AJOUT DE KITCHNETTES DANS LES CHAMBRES

Une notice des travaux à réaliser par le REQUERANT fera l'objet d'un dépôt au présent acte, concernant l'ajout de kitchenettes dans les chambres et peinture des façades en vue de la transformation de l'hôtel en résidence hôtelière.

F°) URBANISME COMMERCIAL

Ainsi qu'il est exposé au paragraphe ci-dessus, le REPRENEUR destine le bien, anciennement affecté à l'usage d'hôtel-restaurant de 120 chambres, à l'usage de résidence hôtelière de 120 chambres également.

A ce titre, il est ici précisé qu'aux termes d'un courrier de la Préfecture de Seine et Marne, en date du 9 mars 2007, dont une copie fera l'objet d'un dépôt aux présentes, il a été indiqué que ce projet ne nécessitait pas l'obtention d'une autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial

G°) DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

I/ Permis de construire — Déclaration de travaux:

-1- Permis initial du 22 octobre 1992:

Le BIEN immobilier objet des présentes a été édifié en vertu d'un permis de construire délivré à la société C.E.H., par la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, le 22 octobre 1992, sous le numéro 77 058 92 00062 ; ledit permis autorisant à « Edifier un bâtiment à usage d'hôtel sur un terrain sis à ZAC du centre ville I.F12 » de 4.666m² de Surface Hors Œuvres Nette.

-2- Déclaration de travaux du 26 janvier 1998:

Ledit BIEN a fait l'objet d'une déclaration de travaux en date du 26 janvier 1998, par la société C.E.H., auprès de la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, sous le numéro 77 058 98 00001, concernant un « aménagement intérieur ».

-3- Permis du 12 février 1998 :

Le BIEN a ensuite fait l'objet d'un permis de construire délivré à la société C.E.H., par la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, le 12 février 1998, sous le numéro 77 058 97 00030 ; ledit permis autorisant à « agrandir un restaurant par une véranda » de 49m² de Surface Hors Œuvres Nette.

-4- Permis du 9 février 2001

Le BIEN a fait l'objet d'un permis de construire délivré à la société C.E.H., par la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, le 9 février 2001, sous le numéro 77 058 00 00064 ; ledit permis autorisant l'« Extension d'un bâtiment existant par la création de 4 salles de réunion » de 155m² de Surface Hors Œuvres Nette.

Les copies des trois permis de construire ci-dessus visés et de la déclaration de travaux du 26 janvier 1998 feront l'objet d'un dépôt aux présentes.

- 5- Permis du 5 juin 2007

Le BIEN a enfin fait l'objet d'un permis de construire délivré à la société VIANOVA/VIAINVESET le 5 juin 2007 sous le numéro 77 058 07 00006; ledit permis autorisant la transformation d'un hôtel en résidence hôtelière .

Une copie dudit permis de construire fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

II/ Affichages :

A) Mairie

1- Permis numéro 77 058 92 00062

Le permis de construire numéro 77 058 92 00062 a été régulièrement affiché en Mairie, pendant le délai légal, ainsi qu'il en est justifié par un courrier de la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, en date du 17 septembre 2007, dont une copie fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

2^e A

2- Déclaration de travaux numéro 77 058 98 00001

La déclaration de travaux numéro 77 058 98 00001 a été régulièrement affichée en Mairie, pendant le délai légal, ainsi qu'il en est justifié par un certificat d'affichage établi le 6 septembre 2007, par Monsieur Le Maire de BUSSY SAINT GEORGES.

Une copie de ce certificat fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

3- Permis numéro 77 058 97 00030

Le permis de construire numéro 77 058 97 00030 a été régulièrement affiché en Mairie, pendant le délai légal, ainsi qu'il en est justifié par un courrier de la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, en date du 17 septembre 2007, dont une copie fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

4- Permis numéro 77 058 00 00064

Le permis de construire numéro 77 058 00 00064 a été régulièrement affiché en Mairie, pendant le délai légal, ainsi qu'il en est justifié par un courrier de la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, en date du 17 septembre 2007, dont une copie fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

B) Terrain

1- Permis numéro 77 058 92 00062

Le permis de construire numéro 77 058 92 00062 a été régulièrement affiché sur le terrain objet des travaux de construction, ainsi qu'il en est justifié par un procès verbal de constat d'affichage, dressé le 24 novembre 1992, par Maître Patrick PELLAUX, Huissier de Justice à la résidence de LAGNY, 29, Rue Vacheresse, dont une copie fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

2- Permis numéro 77 058 00 00064

Le permis de construire numéro 77 058 00 00064 a été régulièrement affiché sur le terrain objet des travaux de construction, ainsi qu'il en est justifié par un procès verbal de constat d'affichage, dressé le 1er mars 2001, par Maître SELLEM, Huissier de Justice Associé à la résidence de CHELLES, 15, bis avenue Foch, dont une copie fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

En revanche, le REQUERANT déclare ne pas être en possession de constat d'affichage concernant la déclaration de travaux numéro 77 058 98 00001 et le permis de construire numéro 77 058 97 00030.

3- Permis numéro 77 058 07 00006

Le permis de construire numéro 77 058 07 00006 a été régulièrement affiché sur le terrain objet des travaux de construction, ainsi qu'il en est justifié par deux procès verbal de constat d'affichage, dressé les 3 juillet et 4 septembre 2007, par Maître Patrick PELLAUX, Huissier de Justice à la résidence de LAGNY, 29, Rue Vacheresse, dont les copies feront l'objet d'un dépôt aux présentes.

III/ Recours/Retrait:

a- Permis numéro 77 058 92 00062

Le permis de construire numéro 77 058 92 00062 n'a fait l'objet d'aucun recours administratif, ni contentieux, ainsi qu'il en est justifié par un courrier de la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, en date du 17 septembre 2007, dont une copie fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

b- Déclaration de travaux numéro 77 058 98 0001

La déclaration de travaux du 26 janvier 1998 a fait l'objet d'un arrêté municipal de non opposition en date du 25 mars 1998.

Une copie de cet arrêté municipal fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

c- Permis numéro 77 058 97 00030

Le permis de construire numéro 77 058 97 00030 n'a fait l'objet d'aucun recours administratif, ni contentieux, ainsi qu'il en est justifié par un courrier de la Mairie de

342

BUSSY SAINT GEORGES, en date du 17 septembre 2007, dont une copie fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

d - Permis numéro 77 058 00 000064

Le permis de construire numéro 77 07 000064 n'a fait l'objet d'aucun recours administratif, ni contentieux, ainsi qu'il en est justifié par un courrier de la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, en date du 17 septembre 2007, dont une copie fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

e - Permis numéro 77 058 70 0006

Le permis de construire numéro 77 058 07 000064 n'a fait l'objet d'aucun recours administratif, ni contentieux, ainsi qu'il en est justifié, savoir:

- absence de recours de tiers à titre gracieux ou contentieux, suivant attestation de la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, en date du 4 septembre 2007, qui fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

- absence de recours gracieux de la part du Préfet de Seine et Marne dans le délai de 4 mois suivant la délivrance du permis de construire, suivant attestation de la Mairie de BUSSY SAINT GEORGES, en date du 30 octobre 2007, qui fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

IV/ Déclaration d'achèvement de travaux:

a- Permis numéro 77 058 92 00062

Aux termes d'une déclaration d'achèvement de travaux en date du 25 mars 1994, la Société C.E.H. a déclaré que les travaux réalisés en vertu du permis de construire numéro 77 058 92 00062 était achevés depuis cette même date.

b- Permis numéro 77 058 00 00064

Aux termes d'une déclaration d'achèvement de travaux en date du 20 juin 2001, la Société C.E.H. a déclaré que les travaux réalisés en vertu du permis de construire numéro 77 058 00 00064 était achevés depuis le 17 juin 2001.

Les copies des deux (2) déclarations d'achèvement de travaux ci-dessus visées feront l'objet d'un dépôt aux présentes.

En revanche, le REQUERANT déclare ne pas être en possession de la déclaration d'achèvement de travaux concernant le permis de construire numéro 77 058 97 00030.

VI/ Certificat de Conformité:

a- Permis numéro 77 058 92 00062

Le certificat de conformité relatif aux travaux réalisés en vertu du permis de construire numéro 77 058 92 00062, a été délivré le 6 avril 1994, par la Direction Départementale de l'Équipement de Seine et Marne.

b- Permis numéro 77 058 97 00030

Le certificat de conformité relatif aux travaux réalisés en vertu du permis de construire numéro 77 058 97 00030, a été délivré le 8 février 1999, par la Direction Départementale de l'Équipement de Seine et Marne — Subdivision de Lagny-sur-Marne.

c- Permis numéro 77 058 00 00064

Le certificat de conformité relatif aux travaux réalisés en vertu du permis de construire numéro 77 058 00 00064, a été délivré le 15 décembre 2004, par la Direction Départementale de l'Équipement de Seine et Marne — Subdivision de Lagny-sur-Marne.

Les copies des trois certificats de conformité susvisés feront l'objet d'un dépôt aux présentes.

363

H°) ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - COMMISSION DE SECURITE:

La copie de l'extrait du procès verbal de visite du BIEN vendu par la «COMMISSION D'ARRONDISSEMENT DE TORCY POUR LA SECURITE », dressé le 12 janvier 2006, à la suite d'une visite réalisée le 10 janvier 2006 fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

Aux termes de cette visite, la commission de sécurité a rappelé que ledit BIEN était classé en type O, N et L de 2eme catégorie et a émis:

- un avis favorable à la poursuite de l'activité,
- et un avis défavorable à l'utilisation des ascenseurs.

La Commission de Sécurité a également émis, lors de sa visite, les trois (3) observations suivantes, littéralement rapportées:

« 1) Remédier à l'observation émise dans le rapport de vérification des « installations d'ascenseur (8 observations sur l'ascenseur n°45NEP80 — 9 « observations sur l'ascenseur n°45NEP81).

« (Cf. article R123.43 du code de la construction et de l'habitation).

« 2) Parfaire le balisage des cheminements pour l'évacuation du public au 1^{er} «étage et au niveau de la rampe de sortie du parking (Cf. article C042 de l'arrêté du « 25/06/1980 modifié).

« 3) Fournir les procès-verbaux de réaction au feu du revêtement de la salle « de sport située dans les combles

« (Cf. articles AM 3, AM 4, AM 6 de l'arrêté du 25/06/1980 modifié).

ETANT ICI PRECISE que les trois prescriptions mentionnées dans le procès verbal de visite sus-visé ont été respectées et qu'aucune nouvelle visite de la commission de sécurité n'est intervenue depuis le 10 janvier 2006.

I°) ARRETE D'OUVERTURE AU PUBLIC:

Aux termes d'un arrêté pris par Monsieur le Maire de BUSSY SAINT GEORGES, le 11 avril 1994, dont une copie fera l'objet d'un dépôt aux présentes, le BIEN objet des présentes a été autorisé à recevoir du public.

J°) ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

-I- Permis de construire n°77 058 00 00064

Le REQUERANT déclare qu'il a été souscrit à l'occasion de la réalisation des travaux effectués depuis moins de 10 ans sur le BIEN vendu, en vertu du permis de construire numéro 77 058 00 00064, du 9 février 2001, autorisant l'« Extension d'un bâtiment existant par la création de 4 salles de réunion » de 155m2 de Surface Hors Oeuvres Nette, une police d'assurance dommages ouvrage conformément les dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil.

Point de départ: le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités: l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs: les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont:

- a/ le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b/ les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Le REQUERANT déclare que cette police d'assurance a été souscrite sous le numéro 37503519786887, auprès de la compagnie AXA ENTREPRISES, 26, rue Drouot, 75458 PARIS cedex 09.

En conséquence, feront l'objet d'un dépôt aux présentes, savoir:

- une copie de ladite police,
- une attestation datant du 20 septembre 2007, émanant de ladite, compagnie d'assurance, indiquant que l'intégralité de la prime définitive a bien été réglée.

-2- Permis de construire n°77 058 00 00064

Le REQUERANT déclare ne pas avoir souscrit, à l'occasion de la réalisation des travaux effectués en vertu du permis de construire numéro 77 058 00 00064 du 12 février 1998 autorisant à agrandir un restaurant par une véranda de 49m2 de Surface Hors Œuvres Nette, de police d'assurance dommages ouvrage conformément les dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil.

-3- Permis de construire n°77 058 07 00006

LE REQUERANT a souscrit auprès de :

la société AGF représentée par Michel et Stéphane GRANIER domiciliée 93 avenue Pierre Sémard 84080 AVIGNON, suivant attestation en date du 10 décembre 2007 dont l'original fera l'objet d'un dépôt aux présentes concernant les polices suivantes :

- "Dommages Ouvrage" pour les travaux de bâtiment,
- Construction non réalisateur
- assurance responsabilité civile du promoteur
- tous risques chantier

K°/ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

SECTEUR 3 DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE

Le BIEN objet des présentes est situé dans le périmètre de l'agglomération nouvelle du secteur 3 de la ville nouvelle de MARNE LA VALLEE, créée par décret du 4 avril 1985; ladite agglomération nouvelle ayant conservé le nom de BUSSY-SAINTGEORGES, ainsi qu'il résulte d'un arrêté préfectoral du 15 octobre 1985.

Suivant arrêté préfectoral numéro 90/MEL/ZAC/008 du 2 février 1990, il a été créé, dans cette agglomération nouvelle, une Zone d'Aménagement Concerté dite «DU CENTRE VILLE», dans le périmètre de laquelle se trouve le BIEN objet des présentes et dont une copie fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le programme des équipements publics ont été approuvés par arrêté préfectoral du 2 février 1990, portant le numéro 90/MEL/ZAC/009.

Ledit Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) a été modifié:

- une première fois suivant arrêté préfectoral du 23 avril 1998, portant le numéro 90/MET/ZAC/41,
- une deuxième fois suivant délibération du conseil municipal de la commune de BOISSY SAINT GEORGES, du 25 mai 2002.

Par ailleurs, le REQUERANT précise qu'il a été versé à l'E.P.A.MARNE, aménageur de la Z.A.C., toutes sommes et participations qui ont pu être mises à sa charges ou dont il a pu être redevable tant lors de l'acquisition du terrain, que lors de la construction ou postérieurement, consistant notamment en

- Pénalités de retard dans l'exécution des travaux de construction initiale,
- Participation aux frais de voies et réseaux divers (VRD).

364

345

Enfin, le REQUERANT déclare :

- ne pas être membre de l'association dénommée « A.I.H.S. » ou d'une quelconque association syndicale, foncière ou autre,
- qu'il n'existe pas d'association syndicale chargée de gérer les équipements communs de la ZAC.

Une copie du cahier des charges déposé au rang des minutes de Maître Robert BERNARD, notaire à LAGNY-SUR-MARNE (Seine et Marne), suivant acte en son rapport du 10 décembre 1987, intitulé : « MARNE LA VALLE SECTEUR 3 AGGLOMERATION NOUVELLE DE BUSSY-ST-GEORGES OPERATIONS DE LOGEMENTS CAHIER DES PRESCRIPTIONS GENERALES MAI 1987 » fera également l'objet d'un dépôt aux présentes.

L/ CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Suivant acte du 11 février 1993 contenant vente par L.E.P.A.M.A.R.N.E au profit de Consortium Européen Hôtelier reçu par Me Robert BERNARD, notaire à LAGNY SUR MARNE, la vente avait été assortie de plusieurs charges et conditions particulières, résultant d'un cahier des charges prescrit par le décret n° 55-216 du 3 février 1955, qui sont littéralement rapportées sur une note qui feront l'objet d'un dépôt aux présentes et plus particulièrement:

- * Prescription de paysagement
- * Aménagement des espaces collectifs et directives de paysagement
- * cahier des limites de prestations techniques

M/ ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 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.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Il résulte de des arrêtés préfectoraux 06/DAIDD/ENV n°001 du 3 février 2006 07/DAIDD/ENV n°011 du 6 mars 2007, que la commune de BUSSY SAINT

346

GEORGES, sur le territoire de laquelle se situe le BIEN objet des présentes, n'est pas concernée par l'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement.

Cependant, et à toutes fins utiles, le REQUERANT atteste que le BIEN :

- n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques naturels Prévisibles.
- n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques Technologiques.
- est situé dans une zone de sismicité 0.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un « Etat des Risques Naturels et Technologiques » établi le 17 août 2007, par le Cabinet GEOPERPECTIVES, Géomètres Experts à PARIS (75014), 27-29 rue Ledion, dont la copie demeurera annexée aux présentes après mention.

Par ailleurs, le REQUERANT atteste, conformément au IV de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, que pendant la période où il en a été propriétaire, le BIEN vendu n'a jamais subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des Assurances.

N/ PISCINE EXTERIEURE

Le REQUERANT déclare que les biens entrent dans le champ d'application des articles L. 128-1 et suivants et R. 128-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation car il comprend une piscine enterrée non close, installée avant le 1er janvier 2004.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions des articles L. 128-2 et R. 128-2 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessous littéralement rapporté

L.128-2: « Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er Janvier 2004 doivent avoir équipé

« au 1 Janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve

« qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

« En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er Mai 2004. »

Ri 28-2: « Les maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à « partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau » d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

« Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes

« ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre

« Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de

« sécurité équivalent. »

Une attestation établie le 19 mai 2004 par la société CEBTP domiciliée 102 route de Limours 78471 Saint Remy les Chevreuse fera l'objet d'un dépôt aux présentes, aux termes de laquelle il est indiqué ce qui suit :

« le C.E.B/T/P » atteste que la barrière de protection munie de son moyen d'accès, référencée : « AQUACLO » tel que décrit par la société RB BOSMY dont l'adresse figure ci-dessus, est conforme aux exigences de la norme NF P 90.

O/ LUTTE CONTRE LA LEGIONELLOSE

Etant ici précisé qu'il résulte de la circulaire n°DGS/V54/98.771 du 31 décembre 1998 et des textes subséquents relatifs à la surveillance et à la prévention de la légionellose, que les installations d'eau chaude, de climatisation et les tours aéroréfrigérantes, faisant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titres des

367

installations classées, doivent faire l'objet, une fois par an, d'une évaluation de la qualité de l'entretien de ces dispositifs par prélèvement à la recherche des légionelles.

A ce titre, le REQUERANT déclare que les biens immobiliers sont équipés d'installations à risques au sens de la circulaire du 31 décembre 1998 et qu'il fait procéder périodiquement à ces vérifications.

Il sera déposé aux présentes une du dernier rapport de vérification, établi le 15 décembre 2005, par l'APAVE Parisienne, située 13 à 17 rue Salneuve, PARIS (17^{ème}).

P/ REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997.

Le REQUERANT déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

En conséquence, un « RAPPORT AMIANTE » a été établi par l'APAVE, Agence de Marne-La-Vallée, immeuble « Le Lizard III », 35, Grande Allée du 12 février 1934, 77188 NOISIEL, le 28 septembre 2004, à la suite d'une visite d'inspection effectuée le 7 septembre 2004.

Ce rapport porte tant sur les parties communes que sur les parties privatives.

La conclusion de ce « RAPPORT AMIANTE » est ci-dessous littéralement retranscrite par extrait:

« Nous n'avons recensé ni calorifugeage, ni faux-plafond douteux dans vos locaux.

Nous avons recensé des flocages douteux dans vos locaux et le résultat de chaque échantillon prélevé ne fait pas apparaître de présence d'amiante. »

Une copie de ce «RAPPORT AMIANTE» fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

K/ PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les dispositions de l'article L 134-1 à L 134-3 du Code de la construction et de l'habitation sont ci-après littéralement relatées:

« Article L. 134-1 - Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. »

« Article L. 134-2 - Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble. »

« Article L. 134-3 - Le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur et au locataire dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du présent code et à l'article 3-1 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

« Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande. »

368

« Article L. 134-4 — Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L.134-1 datant de moins de dix ans ».

Le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, et conformément à l'article L.134-3 du Code susvisé, le VENDEUR a communiqué à l'ACQUEREUR qui le reconnaît, un « Diagnostic de performance énergétique » relatif au BIEN vendu, établi le 5 mars 2007, par Monsieur Ali BITOUR, domicilié immeuble « Le Patio », 38, Avenue Lingenfield, 77200 TORCY, dont une copie fera l'objet d'un dépôt aux présentes.

Compte tenu du type de bien vendu, le diagnostic de performance énergétique annexé est de modèle tertiaire (6.3) conformément à l'arrêté du 15 septembre 2006.

Le REQUERANT déclare que la piscine est dotée à ce jour d'un dispositif de sécurité normalisé, conforme à la législation, destiné à prévenir le risque de noyade, conformément aux dispositions de l'article L. 128-2 alinéa 1er du Code de la construction et de l'habitation.

TITRE I – DEPOT DE PIECES

Le représentant de la SNC « VIAINVEST » a déposé au rang des minutes du notaire soussigné aux termes des présentes, les pièces et documents suivants relatifs à l'ensemble immobilier objet du présent acte.

DEPOT SIMPLE

1°- Un extrait K Bis de la Société «VIAINVEST » délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de LYON du 21 novembre 2007

2°- L'assemblée générale des associés de la SNC "VIAINVEST" en date du 10 décembre 2007 ayant donné tous pouvoirs Monsieur Eric BEAUQUESNE.

3°- L'original du protocole signé entre la SNC "VIAINVEST" et la SARL ATRIUM TOURISME en date à LYON du 27 mars 2007 contenant notamment modèle de bail commercial à signer entre la société ATRIUM TOURISME et les futurs acquéreurs avec grille des loyers

4° - copie du permis de construire délivré par la mairie de BUSSY SAINT GEORGES le 22 octobre 1992 sous le n° 77 058 97 00062.

5° - copie de la déclaration de travaux en date du 26 janvier 1998 sous le n° 77 058 98 00001,

6° - copie du permis de construire délivré par la mairie de BUSSY SAINT GEORGES sous le n° 77 058 97 00030 en date du 12 février 1998,

7° - copie du permis de construire délivré par la mairie de BUSSY SAINT GEORGES sous le n° 77 058 00 00064 en date du 9 février 2001.

8°- Une copie de la demande de permis de construire demandée par les société VIANOVA-VIAINVEST à la mairie de BUSSY SAINT GEORGES déposé le 14 février 2007 et des pièces annexes notamment les plans suivants :

- plan de masse,
- photos 01+02,

- plan du sous-sol,
- plan du RDC,
- plan niveau +01,
- plan niveau +02,
- plan combles,
- façades nord et sud,
- façades ouest et est

Lesdits plans ont été établis par le Cabinet TRICOIRE, architectes, 67 rue Vergiaud 75013 PARIS.

9°- L'original du permis de construire délivré pour Monsieur le Maire de BUSSY SAINT GEORGES le 5 JUIN 2007, portant le numéro PC 770580700006,

10°- copie de l'attestation délivrée par la mairie de BUSSY SAINT GEORGES le 6 et 17 septembre 2007 constatant affichage en mairie et non recours administratif des permis de construire n°77 058 92 00062, n° 77 058 97 00030, n° 77 58 00 00064 et déclaration de travaux n° 77 058 98 00001

11°- copie du procès-verbal de constat d'affichage dressé le 24 novembre 1992 par Me Patrick PELLEAUX, constatant l'affichage sur le terrain du permis de construire n°77 058 92 00062

12°- affichage sur le terrain des permis de construire n°77 058 00 00064 suivant copie du procès-verbal de constat d'affichage dressé le 1^{er} mars 2001 par Me SELLEM,

13°- Le second original du procès-verbal de constat établi par Me Patrick PELLEAUX, Huissier de Justice - 77403 LAGNY SUR MARNE, le 6 juillet 2007 constatant l'affichage sur le terrain et en mairie du permis de construire n° 77 058 07 00006

14° - Le second original du procès-verbal de constat établi par Me Patrick PELLEAUX, Huissier de Justice - 77403 LAGNY SUR MARNE, le 4 septembre 2007 constatant l'affichage sur le terrain et en mairie du permis de construire n° 77 058 07 00006

15°- copie de l'arrêté municipal de non opposition en date du 25 mars 1998 concernant la déclaration de travaux du 26 janvier 1998

16°- Une attestation de non recours contre le permis de construire délivrée par Le Maire de la Commune de BUSSY SUR GEORGES en date du 4 septembre 2007 N° 077 058 0006

17° - L'attestation de non recours du préfet délivrée par la mairie de BUSSY SAINT GEORGES en date du 30 octobre 2007

18°- copie de la déclaration d'achèvement de travaux en date du 25 mars 1994 (permis n° 77 058 92 00062)

19° - copie de la déclaration d'achèvement de travaux en date du 20 juin 2001 (permis n° 77 058 00 000064)

20° - copie du certificat de conformité délivré le 6 avril 1994 par le Direction Départementale de l'équipement pour le permis N° 77 058 92 00062

21- copie du certificat de conformité délivré le 8 septembre 1999 par la Direction Départementale de l'équipement pour le permis N° 770589700030

22° - copie du certificat de conformité délivré le 15 décembre 2004 par le Direction Départementale de l'équipement pour le permis N° 77 058 00 00064

23° - courrier de demande d'autorisation auprès de la commission départementale d'équipement commercial, par Monsieur Philippe LONG au profit de la SARL ATRIUM TOURISME, avec accusé de réception en date du 13 février 2007.

24°- courrier de la Préfecture de Seine et Marne en date du 9 mars 2007, qui confirme l'absence d'autorisation préalable de la Commission départementale d'équipement commercial pour la création d'une résidence hôtelière de 120 chambres par transformation d'un hôtel existant de même capacité ouvert en 1994.

25°- notice de travaux à réaliser par la SNC VIAINVEST, pour ajout de kitchenette dans les chambres et peinture des façade

26°- La note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie BUSSY SAINT GEORGES, le 9 août 2007

369

27°- La copie d'un modèle de convention de biens mobiliers à signer entre la société ATRIUM TOURISME et L'ACQUEREUR.

28°- La copie d'un modèle de bail commercial à signer entre la société ATRIUM TOURISME et L'ACQUEREUR

29° - la copie de la lettre de notification du 22 novembre 2006 avec accusé de réception adressée EPA MARNE

30°- attestation de paiement délivrée par agent comptable de Marne la Vallée en date du 4 avril 2006

31°- extrait du procès-verbal de la commission d'arrondissement de Torcy pour la sécurité dressé le 12 janvier 2006

32°- copie de l'arrêté d'ouverture au public pris par le Maire de BUSSY SAINT GEORGES en date du 11 avril 1994

33°- copie de la police d'assurance souscrite sous le n° 37503519786887 auprès de la compagnie AXA ENTREPRISE et copie de l'attestation datant du 20 septembre 2007 indiquant que la prime est définitivement réglée (permis de construire n° 77 058 00 00064)

34°- attestation dommages-ouvrage, constructeur, constructeur non réalisateur, responsabilité civile du promoteur, tous risques chantier établie par AGF en date du 10 décembre 2007

35°- note relative aux charges des dispositions particulières résultant du cahier des charges ,

36°- copie du cahier des charges déposé au rang des minutes de Me Robert BERNARD, notaire à LAGNY SUR MARNE suivant acte du 10 décembre 1987

37° - copie de l'acte d'acquisition en date du 11 février 1993 reçu par Me Robert BERNARD, notaire à LAGNY SUR MARNE contenant

Prescription de paysagement

Aménagement des espaces collectifs et directives de paysagement

Cahier des limites de prestations techniques

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées aux présentes après mention.

38°- rapport d'essai - prélèvements d'échantillon d'eau pour recherche des légionnelles établi par APAVE parisienne en date du 28 novembre 2005

39°- prélèvements et analyses d'eaux destiné à la consommation humaine établis par VERITAS

40°- un « RAPPORT AMIANTE » a été établi par l'APAVE, Agence de Marne-La-Vallée, immeuble « Le Lizard III », 35, Grande Allée du 12 février 1934, 77188 NOISIEL, le 28 septembre 2004, à la suite d'une visite d'inspection effectuée le 7 septembre 2004.

41°- Diagnostic de performance énergétique» relatif au BIEN vendu, établi le 5 mars 2007, par Monsieur Ali BITOUR, domicilié immeuble « Le Patio », 38, Avenue Lingenfield, 77200 TORCY.

42°- état des risques naturels et technologique établi par GEOPERSPECTIVE en date du 17 août 2007,

43°- grille des prix

44°- attestation établie par la société CEBTP en date du 19 mai 2004 relative aux barrières de protection et moyen d'accès au bassin de la piscine

45°- note sur l'origine de propriété antérieure

46°- dossier d'interventions ultérieures sur ouvrage établi par QUALICONSULT

Ces pièces et documents pourront être consultés en l'étude du notaire soussigné, et il pourra en être délivré tous extraits ou expéditions à qui il appartiendra aux frais du demandeur.

350

35A

**TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE
AVEC ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Le REQUERANT convient d'établir de la manière suivante, l'état descriptif de division, la distinction des parties communes et des parties privatives et le règlement de copropriété déterminant les droits et obligations des copropriétaires et de leurs ayants droit ou ayants cause de l'immeuble tel qu'il est envisagé dans son état futur d'achèvement.

DESIGNATION

L'ensemble immobilier, objet du présent règlement, dénommé "RESIDENCE HOTELIERE ", sis à BUSSY SAINT GEORGES (77600), 39 boulevard de Lagny comprenant:

* Un bâtiment élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée plus deux étages, plus combles composé de CENT VINGT CHAMBRES (120), QUATRE VINGT UN PARKING (81) et divers locaux savoir :

- au sous-sol : 81 parkings pour le stationnement des automobiles savoir : soixante dix sept (77) emplacements simples, quatre (4) emplacements pour personne à mobilité réduite, cages d'escalier, cages d'ascenseur, locaux techniques, local piscine, monte-charge, fossé,

- au rez-de-chaussée: hall, réception, directeur, réservations, coffres, sanitaires femmes, hommes et handicapés, bagagerie, saunas, salle de gymnastique, salle de repos, vestiaire et sanitaires femme et homme personnel, archives papeterie, atelier, local poubelle, cour de service, local batterie, groupe électrogène, transfo TGBT, couloirs, 6 salles de réunions, 3 bureaux, banquets, restaurant dont accueil et véranda, salon bar, cuisine dont notamment bureau du chef- salle à manger- épicerie- calérierie, laverie, bureau gouvernante, 10 chambres dont 4 avec terrasses privatives, cages d'escalier, cages d'ascenseur,

- 1^{ER} étage: 55 chambres dont 7 avec terrasses privatives et deux pour personne à mobilité réduite, office, vide-linge, monte-charge, lingerie, sanitaire du personnel, office PD, stockage linge propre, local, local technique, cages d'escalier, cages d'ascenseur,

- 2^{EME} étage: 55 chambres dont 7 avec terrasses privatives et deux pour personne à mobilité réduite, office, vide-linge, monte-charge, lingerie, sanitaire du personnel, office PD, stockage linge propre, local, local technique, cages d'escalier, cages d'ascenseur,

- combles comprenant locaux machinerie ascenseur et monte-charge, locaux de désenfumage, cages d'escalier, cages ascenseur,

* piscine extérieure,

* espaces verts.

Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section AH n° 85, 39 Boulevard de Lagny, pour une contenance de 29a 42ca

EFFET RELATIF

VP 65

ACQUISITION, suivant acte reçu par Maître Nicolas FOUCHÉRAND, notaire à PARIS (17^{èmes}) avec la participation de Maître BEAUDONNET, notaire soussigné, le 22/07/2007, dont une copie sera publiée à la conservation des hypothèques de MEAUX, avant ou même temps que les présentes. 2008 P/1240-

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain ainsi que l'ensemble immobilier, ci-dessus désignés, appartiennent à la société "VIVAINET", par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La Société dénommée « CONSORTIUM EUROPEEN HOTELIER », par abréviation « C.E.H. », Société en Nom Collectif au capital de 37.000,00 Euros, dont le

siège est à PARIS, 14, rue Charles V, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 384 529 210 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas FOUCHÉRAND, notaire à PARIS (17^{ème}) avec la participation de Maître BFAUDONNET, notaire soussigné, le \$\$\$ 2007, moyennant le prix principal de HUIT MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (8.440.000,00 EUR), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte sera publiée à la conservation des hypothèques de MEAUX, avant ou en même temps que les présentes.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de la Société dénommée « CONSORTIUM EUROPEEN HOTELIER »

Le BIEN appartient au C.E.H par suite des faits et actes suivants, savoir:

-1- Les constructions:

Pour les avoir fait édifier en vertu des permis de construire susvisés, sans avoir laissé prendre d'inscription de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou autres.

-2- Le terrain:

Pour en avoir fait l'acquisition de:

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLE, dite « E.P.A.MARNE », Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial ayant son siège à NOISIEL (Seine et Marne), Parc de Noisiel, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 308 213 768 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert BERNARD, Notaire à LAGNYSUR-MARNE (Seine et Marne), le 11 février 1993.

Moyennant le prix, hors taxes, de SEPT MILLIONS NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE SIX CENT SOIXANTE FRANCS (7.992.660,00 Ers HT),

Lequel prix a été payé comptant à concurrence de trois millions neuf cent quatre vingt onze mille deux cent soixante Francs (3 991.260.00 Ers) de la manière suivante et quittancé d'autant à l'acte, savoir:

- Dès avant la signature, à concurrence de trois cent quatre vingt dix mille Francs (390.000,00 Ers), directement au vendeur et en dehors de la comptabilité du Notaire.

- Le jour de la signature, à concurrence de trois millions six cent un mille deux cent soixante Francs (3.601.260,00 Ers), directement au vendeur et en dehors de la comptabilité du Notaire,

Quant au solde du prix, d'un montant de quatre millions mille quatre cents Francs (4.001.400,00 Ers), il a été stipulé payable au plus tard le 1er décembre 1993, au moyen d'une lettre de crédit irrévocable de la Banque Française de l'Orient.

Audit acte

- malgré la stipulation de paiement à terme, le vendeur a déclaré se désister de tous droits de privilège et action résolutoire et n'a pas requis le Notaire de prendre une inscription de privilège de vendeur.

- les parties ont fait les déclarations d'usage,

- il a été constaté la renonciation de la société EURO DISNEYLAND SCA à son droit de préférence sur le bien vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX, les 12 mars et 24 mai 1993, volume 93P, numéro 2599.

Cet acte a été suivi d'une attestation rectificative dressée par Maître BERNARD, Notaire susnommé, le 14 mai 1993, publiée au même bureau des hypothèques, le 24 mai 1993, volume 1993P, numéro 4827.

L'état délivré lors de la formalité de publicité foncière n'a révélé aucune inscription sur le bien vendu.

Il est ici précisé que le solde du prix de vente, ainsi que l'ensemble des autres charges foncières relatives à la vente du 11 février 1993 ci-dessus relatée, ont été intégralement payées par la société « CONSORTIUM EUROPEEN HOTELIER » à l'E.P.A.MARNE, tel que cela en est justifié par une attestation de paiement en date du 4 avril 2006, dont une copie restera annexée aux présentes après mention.

352

353

I - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble ci-dessus désigné comprend **UN BATIMENT** et divisé en **cent vingt-neuf (129) lots** numérotés de **UN à CENT VINGT-NEUF (1 à 129)**.

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives), ainsi que la quote-part qui lui est attachée dans la propriété indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en **dix millièmes (10.000èmes)**.

Certains lots comportent également une quote-part qui leur est attachée concernant les charges spéciales relatives au bâtiment (ainsi qu'il sera expliqué ci-après). Cette quote-part est exprimée en **dix millièmes (10.000èmes)**.

Certains lots comportent également une quote-part qui leur est attachée concernant les charges d'ascenseur. Cette quote-part est exprimée en **dix millièmes (10.000èmes)**.

Il est ici fait observer que les numéros contenus dans la désignation après l'indication du numéro du lot se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés à l'exclusion de tous autres et notamment de toute numérotation pouvant être apposée sur les portes de ces locaux.

Ces lots comprennent :

DESIGNATION DES LOTS

= **REZ-DE-CHAUSSEE** =

LOT NUMERO UN (1) :

Au rez-de-chaussée, une cuisine d'une superficie totale de 233,58 m², composé notamment savoir de : salle à manger, lingerie, CF surgelés – positive 2, CF positive 3, couloir 4 cuisine, préparations froides, stockage chariots, bureau du Chef, plonge batterie, cuisson, sas restaurant, couloir 7.1 (partie de couloir 7), laverie, déboitage, boissons, épicerie, cafétérie.

Et les quatre cent quatre-vingt-six / dix millièmes (486/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX (2) :

Au rez-de-chaussée, une lingerie d'une superficie totale de 25,67 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS (3) :

Au rez-de-chaussée, un bureau dit "bureau 3" d'une superficie de 11,30 m².

Et les vingt-six / dix millièmes (26/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4) :

Au rez-de-chaussée, des bureaux dit "bureau 1" et "bureau 2", d'une superficie totale de 37,48 m².

Et les quatre-vingt-huit / dix millièmes (88/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQ (5) :

Au rez-de-chaussée, des salles de réunions dites "salle de réunion 1" et "salle de réunion 2" d'une superficie totale de 99,57 m².

Et les deux cent trente-trois / dix millièmes (233/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SIX (6) :

Au rez-de-chaussée, un salon bar d'une superficie totale de 41,85 m².

354

Et les quatre-vingt-sept / dix millièmes (87/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SEPT (7) :

Au rez-de-chaussée, des salles centrales réunions d'une superficie totale de 154,37 m², composé notamment de quatre salles de réunions numérotées de une à quatre (1 à 4).

Et les trois cent vingt-et-un / dix millièmes (321/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO HUIT (8) :

Au rez-de-chaussée, un restaurant - banquet d'une superficie totale de 270,36 m², composé notamment savoir de : deux salles de banquets numérotées un et deux (1 et 2), d'un accueil restaurant, d'une salle de restaurant et d'une salle de restaurant sous véranda.

Et les cinq cent soixante-deux / dix millièmes (562/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO NEUF (9) :

Au rez-de-chaussée, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro un (1) du plan, d'une superficie de 22,50 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX (10) :

Au rez-de-chaussée, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux (2) du plan, d'une superficie de 22,50 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO ONZE (11) :

Au rez-de-chaussée, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro trois (3) du plan, d'une superficie de 22,50 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DOUZE (12) :

Au rez-de-chaussée, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro quatre (4) du plan, d'une superficie totale de 37,71 m².

Et les soixante-cinq / dix millièmes (65/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TREIZE (13) :

Au rez-de-chaussée, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro cinq (5) du plan, d'une superficie totale de 35,13 m².

Et les soixante-huit / dix millièmes (68/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATORZE (14) :

Au rez-de-chaussée, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro six (6) du plan, d'une superficie totale de 35,13 m².

Et les soixante-huit / dix millièmes (68/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUINZE (15) :

Au rez-de-chaussée, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro sept (7) du plan, d'une superficie totale de 34,13 m².

Et les cinquante-sept / dix millièmes (57/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SEIZE (16) :

Au rez-de-chaussée, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro huit (8) du plan, d'une superficie de 22,50 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX SEPT (17) :

Au rez-de-chaussée, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro neuf (9) du plan, d'une superficie de 22,50 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DIX HUIT (18) :

Au rez-de-chaussée, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro dix (10) du plan, d'une superficie de 20,46 m².

Et les quarante-huit / dix millièmes (48/10.000èmes) des parties communes générales.

= **PREMIER ETAGE** =

LOT NUMERO DIX NEUF (19) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent (100) du plan, d'une superficie de 20,46 m².

Et les cinquante et un / dix millièmes (51/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT (20) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent deux (102) du plan, d'une superficie de 20,46 m².

- Et les cinquante et un / dix millièmes (51/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent quatre (104) du plan, d'une superficie de 22,45 m².

Et les cinquante-cinq / dix millièmes (55/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT DEUX (22) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent six (106) du plan, d'une superficie de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT TROIS (23) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent huit (108) du plan, d'une superficie de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent dix (110) du plan, d'une superficie de 22,50 m².

356

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT CINQ (25) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent douze (112) du plan, d'une superficie de 24,04 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT SIX (26) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro cent quatorze (114) du plan, d'une superficie totale de 35,13 m².

Et les soixante-et-onze / dix millièmes (71/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT SEPT (27) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro cent seize (116) du plan, d'une superficie totale de 35,13 m².

Et les soixante-et-onze / dix millièmes (71/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT HUIT (28) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent dix-huit (118) du plan, d'une superficie totale de 24,04 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT NEUF (29) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent vingt (120) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE (30) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent vingt-deux (122) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE ET UN (31) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent vingt-quatre (124) du plan, d'une superficie totale de 24,90 m².

Et les soixante-deux / dix millièmes (62/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE DEUX (32) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent vingt-cinq (125) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent vingt-six (126) du plan, d'une superficie totale de 20,46 m².

357

Et les cinquante et un / dix millièmes (51/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent vingt-sept (127) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro cent vingt-huit (128) du plan, d'une superficie totale de 28,19 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties.

LOT NUMERO TRENTE SIX (36) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent vingt-neuf (129) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE SEPT (37) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro cent trente (130) du plan, d'une superficie totale de 28,19 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties.

LOT NUMERO TRENTE HUIT (38) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent trente et un (131) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE NEUF (39) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent trente-deux (132) du plan, d'une superficie totale de 31,57 m².

Et les soixante-dix-huit / dix millièmes (78/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE (40) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent trente-quatre (134) du plan, d'une superficie totale de 24,04 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro cent trente-six (136) du plan, d'une superficie totale de 27,60 m².

Et les cinquante-cinq / dix millièmes (55/10.000èmes) des parties.

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro cent trente-huit (138) du plan, d'une superficie totale de 30,18 m².

Et les soixante-six / dix millièmes (66/10.000èmes) des parties.

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent quarante (140) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (44) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent quarante-deux (142) du plan, d'une superficie totale de 22,45 m².

Et les cinquante-cinq / dix millièmes (55/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE CINQ (45) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent quarante-quatre (144) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent quarante-six (146) du plan, d'une superficie totale de 22,50m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent quarante-huit (148) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE HUIT (48) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent quarante-neuf (149) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent cinquante (150) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE (50) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent cinquante et un (151) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent cinquante-deux (152) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent cinquante-quatre (154) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

358

39

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent cinquante-six (156) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (54) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent cinquante-huit (158) du plan, d'une superficie totale de 20,46 m².

Et les cinquante et un / dix millièmes (51/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante (160) du plan, d'une superficie totale de 27,65 m².

Et les soixante-huit / dix millièmes (68/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE SIX (56) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-deux (162) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (57) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-trois (163) du plan, d'une superficie totale de 23 m².

Et les cinquante-sept / dix millièmes (57/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (58) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-quatre (164) du plan, d'une superficie totale de 20,46 m².

Et les cinquante et un / dix millièmes (51/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (59) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-cinq (165) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE (60)

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-six (166) du plan, d'une superficie totale de 20,46 m².

Et les cinquante et un / dix millièmes (51/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-sept (167) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

- Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-huit (168) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-neuf (169) du plan, d'une superficie totale de 23,94 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro cent soixante-dix (170) du plan, d'une superficie totale de 38,94 m².

Et les quatre-vingt quatorze / dix millièmes (94/10.000èmes) des parties.

LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65)

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-douze (172) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE SIX (66) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-quatorze (174) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-seize (176) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (68)

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent soixante-dix-huit (178) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE NEUF (69) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent quatre-vingt (180) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70) :

Au premier étage, une chambre pour personne à mobilité réduite (PMR) avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent quatre-vingt-deux (182) du plan, d'une superficie totale de 22,21 m².

Et les cinquante-cinq / dix millièmes (55/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (71) :

Au premier étage, une chambre pour personne à mobilité réduite (PMR) avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent quatre-vingt-quatre (184) du plan, d'une superficie totale de 22,21 m².

Et les cinquante-cinq / dix millièmes (55/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE (72) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent quatre-vingt-six (186) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (73) :

Au premier étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro cent quatre-vingt-trois (183) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-six / dix millièmes (56/10.000èmes) des parties communes générales.

= DEUXIEME ETAGE =

LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (74) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cents (200) du plan, d'une superficie totale de 20,46 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (75) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent deux (202) du plan, d'une superficie totale de 20,46 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE (76) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent quatre (204) du plan, d'une superficie totale de 20,41 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent six (206) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT (78) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent huit (208) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF (79) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent dix (210) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

361

LOT NUMERO QUATRE VINGT (80) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent douze (212) du plan, d'une superficie totale de 24,04 m².

Et les soixante-trois / dix millièmes (63/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT UN (81)

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro deux cent quatorze (214) du plan, d'une superficie totale de 35,13 m².

Et les soixante-quinze / dix millièmes (75/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DEUX (82) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro deux cent seize (216) du plan, d'une superficie totale de 35,13 m².

Et les soixante-quinze / dix millièmes (75/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS (83) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent dix-huit (218) du plan, d'une superficie totale de 24,04m².

Et les soixante-trois / dix millièmes (63/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATRE (84) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent vingt (220) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT CINQ (85) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent vingt-deux (222) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX (86) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent vingt-quatre (224) du plan, d'une superficie totale de 24,90m.

Et les soixante-cinq / dix millièmes (65/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT (87) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent vingt-cinq (225) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT (88) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent vingt-six (226) du plan, d'une superficie totale de 20,46 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

363

LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF (89):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent vingt-sept (227) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX (90) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent vingt-huit (228) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT ONZE (91)

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent vingt-neuf (229) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DOUZE (92) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent trente (230) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT TREIZE (93) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent trente-et-un (231) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATORZE (94):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent trente-deux (232) du plan, d'une superficie totale de 20,46 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT QUINZE (95):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent trente-quatre (234) du plan, d'une superficie totale de 30,88 m².

Et les quatre-vingt / dix millièmes (80/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT SEIZE (96):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro deux cent trente-six (236) du plan, d'une superficie totale de 27,60 m².

Et les cinquante-huit / dix millièmes (58/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX SEPT (97):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro deux cent trente-huit (238) du plan, d'une superficie totale de 30,18 m².

Et les soixante-neuf / dix millièmes (69/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX HUIT (98):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent quarante (240) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX NEUF (99):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent quarante-deux (242) du plan, d'une superficie totale de 22,45 m².

Et les cinquante-huit / dix millièmes (58/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT (100)

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent quarante-quatre (244) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT UN (101):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent quarante-six (246) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT DEUX (102):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent quarante-huit (248) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT TROIS (103):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent quarante-neuf (249) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT QUATRE (104):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent cinquante (250) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT CINQ (105):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent cinquante et un (251) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT SIX (106):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent cinquante-deux (252) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT SEPT (107):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent cinquante-quatre (254) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT HUIT (108):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent cinquante-six (256) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT NEUF (109):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent cinquante-huit (258) du plan, d'une superficie totale de 20,46 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT DIX (110):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante (260) du plan d'une superficie totale de 27,65 m².

Et les soixante-douze / dix millièmes (72/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT ONZE (111):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante-deux (262) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT DOUZE (112):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante-trois (263) du plan, d'une superficie totale de 23 m².

Et les soixante / dix millièmes (60/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT TREIZE (113):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante-quatre (264) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT QUATORZE (114):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante-cinq (265) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT QUINZE (115):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante-six (266) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT SEIZE (116):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante-sept (267) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

365

LOT NUMERO CENT DIX SEPT (117) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante-huit (268) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT DIX HUIT (118) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante-neuf (269) du plan, d'une superficie totale de 23,94 m².

Et les soixante-deux / dix millièmes (62/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT DIX NEUF (119) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette, salle de bains et terrasse privative portant le numéro deux cent soixante-dix (270) du plan, d'une superficie totale de 38,94 m².

Et les quatre-vingt dix-neuf / dix millièmes (99/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT (120) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante-douze (272) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT ET UN (121) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante-quatorze (274) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT DEUX (122) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante-seize (276) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT TROIS (123) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent soixante dix-huit (278) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT QUATRE (124) :

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent quatre-vingt (280) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT CINQ (125) :

Au deuxième étage, une chambre pour personne à mobilité réduite (PMR) avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent quatre-vingt-deux (282) du plan, d'une superficie totale de 22,21 m².

Et les cinquante-huit / dix millièmes (58/10.000èmes) des parties communes générales.

366

267

LOT NUMERO CENT VINGT SIX (126):

Au deuxième étage, une chambre pour personne à mobilité réduite (PMR) avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent quatre-vingt-quatre (284) du plan, d'une superficie totale de 22,21 m².

Et les cinquante-huit / dix millièmes (58/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT SEPT (127):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent quatre-vingt-six (286) du plan, d'une superficie totale de 20,46 m².

Et les cinquante-trois / dix millièmes (53/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT VINGT HUIT (128):

Au deuxième étage, une chambre avec kitchenette et salle de bains portant le numéro deux cent quatre-vingt-trois (283) du plan, d'une superficie totale de 22,50 m².

Et les cinquante-neuf / dix millièmes (59/10.000èmes) des parties communes générales.

= COMBLES - TROISIEME ETAGE =

LOT NUMERO CENT VINGT NEUF (129):

Au troisième étage, les combles d'une superficie totale de 1350 m².

Et les mille cinquante-huit / dix millièmes (1.058/10.000èmes) des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets n°59-90 du 7 janvier 1959 et n°79-405 du 21 mai 1979.

N° DE LOT	BATI-MENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES EN 10.000èmes
1	Unique	Rez-de-chaussée	Cuisine		486
2	Unique	Rez-de-chaussée	Lingerie		53
3	Unique	Rez-de-chaussée	Bureau 3		26
4	Unique	Rez-de-chaussée	Bureaux 1-2		88
5	Unique	Rez-de-chaussée	Salles de réunions		233
6	Unique	Rez-de-chaussée	Salon bar		87
7	Unique	Rez-de-chaussée	Salles centrales réunions		321
8	Unique	Rez-de-chaussée	Banquets		562
9	Unique	Rez-de-chaussée	Chambre	1	53
10	Unique	Rez-de-chaussée	Chambre	2	53
11	Unique	Rez-de-	Chambre	3	53

368

		chaussée			
12	Unique	Rez-de-chaussée	Chambre - terrasse	4	65
13	Unique	Rez-de-chaussée	Chambre - terrasse	5	68
14	Unique	Rez-de-chaussée	Chambre - terrasse	6	68
15	Unique	Rez-de-chaussée	Chambre - terrasse	7	57
16	Unique	Rez-de-chaussée	Chambre	8	53
17	Unique	Rez-de-chaussée	Chambre	9	53
18	Unique	Rez-de-chaussée	Chambre	10	48
19	Unique	Premier étage	Chambre	100	51
20	Unique	Premier étage	Chambre	102	51
21	Unique	Premier étage	Chambre	104	55
22	Unique	Premier étage	Chambre	106	56
23	Unique	Premier étage	Chambre	108	56
24	Unique	Premier étage	Chambre	110	56
25	Unique	Premier étage	Chambre	112	59
26	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	114	71
27	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	116	71
28	Unique	Premier étage	Chambre	118	59
29	Unique	Premier étage	Chambre	120	56
30	Unique	Premier étage	Chambre	122	56
31	Unique	Premier étage	Chambre	124	62
32	Unique	Premier étage	Chambre	125	56
33	Unique	Premier étage	Chambre	126	51
34	Unique	Premier étage	Chambre	127	56
35	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	128	59
36	Unique	Premier étage	Chambre	129	56
37	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	130	59
38	Unique	Premier étage	Chambre	131	56
39	Unique	Premier	Chambre	132	78

369

		étage			
40	Unique	Premier étage	Chambre	134	59
41	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	136	55
42	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	138	66
43	Unique	Premier étage	Chambre	140	56
44	Unique	Premier étage	Chambre	142	55
45	Unique	Premier étage	Chambre	144	56
46	Unique	Premier étage	Chambre	146	56
47	Unique	Premier étage	Chambre	148	56
48	Unique	Premier étage	Chambre	149	56
49	Unique	Premier étage	Chambre	150	56
50	Unique	Premier étage	Chambre	151	56
51	Unique	Premier étage	Chambre	152	56
52	Unique	Premier étage	Chambre	154	56
53	Unique	Premier étage	Chambre	156	56
54	Unique	Premier étage	Chambre	158	51
55	Unique	Premier étage	Chambre	160	68
56	Unique	Premier étage	Chambre	162	56
57	Unique	Premier étage	Chambre	163	57
58	Unique	Premier étage	Chambre	164	51
59	Unique	Premier étage	Chambre	165	56
60	Unique	Premier étage	Chambre	166	51
61	Unique	Premier étage	Chambre	167	56
62	Unique	Premier étage	Chambre	168	56
63	Unique	Premier étage	Chambre	169	59
64	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	170	94
65	Unique	Premier étage	Chambre	172	56
66	Unique	Premier étage	Chambre	174	56
67	Unique	Premier	Chambre	176	56

370

		étage			
68	Unique	Premier étage	Chambre	178	56
69	Unique	Premier étage	Chambre	180	56
70	Unique	Premier étage	Chambre PMR	182	55
71	Unique	Premier étage	Chambre PMR	184	55
72	Unique	Premier étage	Chambre	186	56
73	Unique	Premier étage	Chambre	183	56
74	Unique	Deuxième étage	Chambre	200	53
75	Unique	Deuxième étage	Chambre	202	53
76	Unique	Deuxième étage	Chambre	204	53
77	Unique	Deuxième étage	Chambre	206	59
78	Unique	Deuxième étage	Chambre	208	59
79	Unique	Deuxième étage	Chambre	210	59
80	Unique	Deuxième étage	Chambre	212	63
81	Unique	Deuxième étage	Chambre terrasse	214	75
82	Unique	Deuxième étage	Chambre terrasse	216	75
83	Unique	Deuxième étage	Chambre	218	63
84	Unique	Deuxième étage	Chambre	220	59
85	Unique	Deuxième étage	Chambre	222	59
86	Unique	Deuxième étage	Chambre	224	65
87	Unique	Deuxième étage	Chambre	225	59
88	Unique	Deuxième étage	Chambre	226	53
89	Unique	Deuxième étage	Chambre	227	59
90	Unique	Deuxième étage	Chambre	228	59
91	Unique	Deuxième étage	Chambre	229	59
92	Unique	Deuxième étage	Chambre	230	59
93	Unique	Deuxième étage	Chambre	231	59
94	Unique	Deuxième étage	Chambre	232	53
95	Unique	Deuxième étage	Chambre	234	80

		étage			
96	Unique	Deuxième étage	Chambre - terrasse	236	58
97	Unique	Deuxième étage	Chambre - terrasse	238	69
98	Unique	Deuxième étage	Chambre	240	59
99	Unique	Deuxième étage	Chambre	242	58
100	Unique	Deuxième étage	Chambre	244	59
101	Unique	Deuxième étage	Chambre	246	59
102	Unique	Deuxième étage	Chambre	248	59
103	Unique	Deuxième étage	Chambre	249	59
104	Unique	Deuxième étage	Chambre	250	59
105	Unique	Deuxième étage	Chambre	251	59
106	Unique	Deuxième étage	Chambre	252	59
107	Unique	Deuxième étage	Chambre	254	59
108	Unique	Deuxième étage	Chambre	256	59
109	Unique	Deuxième étage	Chambre	258	53
110	Unique	Deuxième étage	Chambre	260	72
111	Unique	Deuxième étage	Chambre	262	59
112	Unique	Deuxième étage	Chambre	263	60
113	Unique	Deuxième étage	Chambre	264	59
114	Unique	Deuxième étage	Chambre	265	59
115	Unique	Deuxième étage	Chambre	266	59
116	Unique	Deuxième étage	Chambre	267	59
117	Unique	Deuxième étage	Chambre	268	59
118	Unique	Deuxième étage	Chambre	269	62
119	Unique	Deuxième étage	Chambre - terrasse	270	99
120	Unique	Deuxième étage	Chambre	272	59
121	Unique	Deuxième étage	Chambre	274	59
122	Unique	Deuxième étage	Chambre	276	59
123	Unique	Deuxième étage	Chambre	278	59

371

372

		étage			
124	Unique	Deuxième étage	Chambre	280	59
125	Unique	Deuxième étage	Chambre PMR	282	58
126	Unique	Deuxième étage	Chambre PMR	284	58
127	Unique	Deuxième étage	Chambre	286	53
128	Unique	Deuxième étage	Chambre	283	59
129	Unique	Troisième étage	Combles		1.058
TOTAL					10.000/ 10.000èmes

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention les documents suivants :

- plan de masse,
- photos 01+02.
- plan du sous-sol,
- plan du RDC,
- plan niveau +01,
- plan niveau +02,
- plan combles,
- façades nord et sud,
- façades ouest et est

Lesdits plans ont été établis par le Cabinet TRICOIRE, architectes, 67 rue Vergriaud 75013 PARIS.

CALCUL DES TANTIEMES DE COPROPRIETE

Conformément aux prescriptions de l'article 10, dernier alinéa de la loi du 10 Juillet 1965, la numérotation et les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'état descriptif de division ont été établies par le Cabinet Jean-Paul SERRE, Géomètre Expert Foncier, 11 rue Alfred de Vigny, 03100 MONTLUCON ainsi qu'il résulte des explications ci-annexées aux présentes après mention.

La répartition des charges communes générales et spéciales du présent règlement sera faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts ci-dessus.

II - DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

A. - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

1°) PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires, d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des divers éléments d'équipement et services collectifs.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont afférentes, ni d'une cession, ni d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent notamment:

La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites.

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non.

Les ornements extérieurs des façades du bâtiment, y compris les terrasses balcons et loggia (dans leur partie gros œuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les gardes corps, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;

Le gros œuvre des planchers (poutres, dalles), mais non compris les revêtements superficiels formant sol, ni tous autres matériaux (plâtres, enduits, etc...) formant plafond ;

Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, les enduits de façade ;

Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles et les charpentes,

Les ascenseurs (cages d'ascenseurs et paliers, mécanisme, cabine, commandes, câbles, colonne de guidage, porte d'accès, installation électrique et compteur) ;

Les descentes, couloirs et dégagements, les locaux de chaufferie, ceux des machines, des ascenseurs, des compteurs, les soutes et les réserves de combustibles,

La chaudières et les appareils de chauffage central, de service d'eau chaude et de climatisation,

- escaliers (cages d'escalier et paliers)

- au sous-sol: parkings pour le stationnement des automobiles, locaux techniques, local piscine, monte-charge, fossé,

- au rez-de-chaussée: hall, réception, directeur, réservations, coffres, sanitaires femmes, hommes et handicapés, bagagerie, saunas, salle de gymnastique, salle de repos, vestiaire et sanitaires femme et homme personnel, archives papeterie, atelier, local poubelle, cour de service, local batterie, groupe électrogène, transfo TGBT, couloirs,

- 1^{ER} étage: office, vide-linge, monte-charge, lingerie, sanitaire du personnel, office PD, stockage linge propre, local, local technique, couloirs,

- 2^{ème} étage: office, vide-linge, monte-charge, lingerie, sanitaire du personnel, office PD, stockage linge propre, local, local technique, couloirs,

- combles comprenant notamment locaux machinerie ascenseur et monte-charge, locaux de désenfumage, cages d'escalier, cages ascenseur,

- piscine,

Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble, à l'exclusion des grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots ;

Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, de gaz et d'électricité, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs, et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci ;

Les espaces verts et de loisirs, communs avec leurs plantations, les arbres et équipements communs,

Les voies de circulation et cheminements piétonniers,

Les clôtures, grillages, murs séparatifs et portails d'entrée, s'il en existe,

Les installations d'éclairage des extérieurs, s'il en existe,

Les installations d'arrosage des espaces verts, s'il en existe,

Le local poubelles, s'il en existe,

Les rampes et cour extérieures s'ils en existent.

Tous les biens accessoires de ces parties communes, telles que les portes avec leur système d'ouverture et de sécurité, l'antenne collective et le réseau câblé collectif de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, etc....

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

2°) ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont également accessoires aux parties communes générales les droits immobiliers ci-après :

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les jardins,

Le droit d'affouiller ces jardins,

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes générales.

Est réputé également accessoire aux parties communes spéciales le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

B. - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires. Elles comprennent donc notamment :

Les revêtements des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes ;

Les cloisons intérieures avec leurs portes. Toute cloison ou toute porte qui séparent deux appartements sont mitoyennes ;

Les revêtements des plafonds et les planchers, à l'exception des éléments de gros œuvres qui constituent des parties communes,

Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée ;

Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies ; Il est rappelé que l'entretien des revêtements des balcons, loggia et terrasses reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive ;

Les appuis des fenêtres, les garde-corps, les balustrades, barres d'appui et assimilés ;

L'installation électrique de chaque lot ;

Les installations particulières de chauffage, les radiateurs et leurs robinets de réglage ;

Les sonneries et installations téléphoniques ;

Les canalisations intérieures à l'exclusion des canalisations communes (colonnes montantes, etc.) ;

Les fourreaux de distribution du réseau télévisuel ;

Les installations sanitaires des salles de bains et W.C. ;

Les installations des cuisines (évier, etc.) ;

Les placards et penderies ;

Et, en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privés, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

C. - DEFINITION DES PARTIES MITOYENNES

Il est précisé que les séparations entre locaux, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

III - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

A - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble, objet des présentes après travaux constituera une **RESIDENCE HOTELIERE: hôtellerie- restauration- salle de réunions.**

Le présent règlement prévoit en conséquence:

1° - Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes, conformes au mode d'utilisation pour ce type de résidence hôtelière et comportant une obligation durable de location qui ne saurait être inférieure à onze (11) ans.

2° - Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence par une seule personne physique ou morale, appelée « l'exploitant » liés aux copropriétaires par un contrat de bail commercial. La gestion des locaux et équipements sous-entendus par cette activité, lesquels forment un tout homogène, sera confiée obligatoirement à l'exploitant comme il est analysé ci-dessus.

Seront utilisés pour l'exploitation en résidence hôtelière notamment :

- les parties communes ci-dessous plus amplement exposés,
- les parties privatives correspondant aux lots numéros 1 (cuisine), 2 (lingerie), 3 (bureau), 4 (bureaux), 5 (salle de réunions), 6 (salon bar), 7 (salles centrales réunions), 8 (banquets), 129 (combles).

Nonobstant la destination spécifique ci-dessus déterminée, l'immeuble pourra toujours être affecté à destination d'immeuble d'habitation.

3° - Après la période d'exploitation sous forme de résidence hôtelière, l'immeuble pourra devenir une résidence à usage principal d'habitation.

Le retour à un mode d'habitation traditionnel, est subordonné à la décision des copropriétaires réunis en assemblée générale extraordinaire et statuant à la majorité de l'article 26 de la loi.

Dans cette hypothèse, les modalités d'usage des parties privatives et des parties communes résulteront du paragraphe B ci-après, lesquels, par voie de conséquence, ne s'appliqueront pas pendant la période d'exploitation en tant que résidence hôtelière, à l'exception des dispositions d'intérêt général qui s'appliqueront de manière continue.

B - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

La destination de l'immeuble à usage de résidence hôtelière pouvant être transformée, en tout en ou en partie, à usage principale d'habitation, les modalités fixant les conditions de ces usages sont différentes.

Destination résidence hôtelière

Pour permettre l'exploitation de la résidence hôtelière, les parties communes pourront être utilisées par l'exploitant, sans aucune indemnité, comme il est dit ci-dessus, afin d'assurer la bonne gestion de la résidence.

Destination habitation

Si l'immeuble à usage de résidence hôtelière est transformé, en tout en partie, à usage principal d'habitation dans les conditions ci-dessus énoncées, l'usage des parties communes et celui des parties privatives seront soumis aux dispositions ci-après exposées.

1°) USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Principes

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble ni de porter atteinte à sa destination.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, dans le cadre de l'exploitation en résidence hôtelière, l'exploitant pourra, durant toute la période d'exploitation en résidence hôtelière, utiliser les locaux privatifs numéros 1 (cuisine), 2 (lingerie), 3 (bureau), 4 (bureaux), 5 (salle de réunions), 6 (salon bar), 7 (salles centrales réunions), 8 (banquets), 129 (combles) dans le respect des règles applicables à l'exploitation d'une résidence hôtelière.

Il pourra installer à ses frais, sur les parties privatives liées à son exploitation les aménagements nécessaires à sa gestion.

Il sera tenu de les assurer ainsi que leur contenu selon les dispositions ci-après.

Ces dispositions s'imposeront à tous les copropriétaires y compris ceux n'ayant pas remis leurs locaux en exploitation de résidence hôtelière et ce pendant toute la durée de l'exploitation en résidence hôtelière.

Occupation

Les locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une professions libérales s'ils ne sont pas exploités dans le cadre de la résidence hôtelière.

D'une manière générale, toute utilisation autre que l'habitation devra s'effectuer dans le cadre de la réglementation administrative et sous la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé. Dans ce cas, l'activité exercée ne pourra pas nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants de la Résidence notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs dégagées.

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et les tranquillité des autres occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à aucun moment par leur fait, celui de leurs ayants droit, des personnes de leur famille, de leur invités, de leurs clients, des gens de leur service ou de leurs animaux.

Ils devront aussi tenir compte des contraintes et spécificités liées à l'exploitation en résidence hôtelière.

Il est interdit de procéder sur les parkings à des lavages de voitures ou autres véhicules. Il est spécialement prohibé d'effectuer des opérations de vidange d'huile ou de graisse, les évacuations conformes aux prescriptions administratives en la matière n'étant pas prévues à cet effet.

Locations

Les copropriétaires s'obligeront à louer leurs chambres, nus ou en meublés, à la société exploitante ainsi qu'il est dit ci-dessus. Cependant ils s'interdiront formellement pendant toute la durée dudit bail, d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet de la présente vente ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui de la société exploitante.

A la fin dudit bail commercial, les copropriétaires pourront louer comme bon leur semblera, nue ou en meublée, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble, telle que définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

377

Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des locaux privatifs, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La pose des stores et fermetures extérieurs est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance privative des terrasses, balcons et loggias devront les maintenir, à leurs frais, en parfait état d'entretien et d'aménagement.

L'installation de mobilier de jardin y sera tolérée à condition que sa forme et sa couleur ne soient pas de nature à compromettre l'esthétique de l'ensemble immobilier, et du site, toujours sous contrôle du syndic.

Tous autres dépôts d'objets quelconques, tout étendage de linge, toutes constructions ou installations quelconques, telles que niches à chien, etc... sont formellement interdits.

Il ne pourra pas être fait de ces terrasses, balcons, loggias un usage susceptible de créer des nuisances à l'égard des étages supérieurs, l'usage des grilles et rôtissoires de plein air étant notamment interdit. De même les arbres ou plantations à hautes tiges, autres que ceux prévus par le programme initial de plantation, sont interdits.

Utilisation des fenêtres

Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres, terrasses, balcons ou loggia, ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être posé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Sont formellement interdits :

- . le dépôt d'objet ou de denrée sur les terrasses, balcons ou loggia,
- . toutes constructions ou installations sur les terrasses, balcons ou loggia
- . l'usage des barbecues.

Bruits

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités, ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux privatifs troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Animaux

Les animaux domestiques sont tolérés dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la tranquillité, la sécurité et la santé des occupants de l'immeuble ; étant précisé que toutes dégradations qui pourraient être causés par ceux-ci resteront à la charge de leurs propriétaires.

Antennes

Une antenne collective de télévision hertzienne, parabolique ou autres, pourra être installée sur le toit de l'immeuble ainsi que toutes installations câblées, le tout sous réserve des autorisations administratives. Le raccordement de chaque local privatif devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

Enseignes – Plaques

Toute installation d'enseigne, plaque, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade du bâtiment est strictement interdite.

Toutefois, la SARL ATRIUM TOURISME ou substitué aura le droit d'apposer à titre gratuit toutes enseignes ou de la reproduction des clichés de l'immeuble dans divers catalogues touristiques, quel qu'en soit le support.

En conséquence, les copropriétaires de l'ensemble immobilier pris individuellement ou collectivement, ni le syndicat des copropriétaires ne pourront solliciter de l'exploitant :

- une indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne et ce alors même que l'ensemble immobilier ne serait plus qu'en partie destiné à une résidence hôtelière, notamment à l'issue de la première période de onze années.

- une indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne ou de la reproduction des clichés de l'immeuble dans les divers catalogues touristiques, quel qu'en soit le support et ce alors même que la SARL ATRIUM TOURISME ou sa substituée continuerait à exploiter la résidence en tout ou en partie de la première période de onze années.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Le logo et le nom du promoteur et des architectes ainsi que celui de l'ensemble immobilier, pourront être apposés à l'extérieur ou à l'intérieur des parties communes (façades, hall, couloirs de circulation par exemple..) ceci sans indemnité.

Réparations et entretien

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au Syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

379

Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son local à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs est autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

Entretien de canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produira, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Radiateur

Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffage ni le nombre de radiateur.

Modifications

Seulement après l'exploitation sous forme de résidence hôtelière, chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son local sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble, il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndic. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, comme il est dit ci-après.

Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Passage des câbles, canalisations, conduits

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits desservant les éléments d'équipements communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regard, etc. y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, etc. devra, en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

Destruction des parasites

Chaque copropriétaire ou occupant devra détruire ou faire détruire, à ses frais, et dès leur apparition, tous les insectes, rongeurs et autres parasites, sans que le syndicat des copropriétaires puisse être recherché à ce sujet.

Porte condamnée

Il a été précisé ci-dessus que toute cloison ou toute porte qui séparent deux appartements sont mitoyennes.

Les portes qui communiquent entre certaines chambres sont laissée en place mais sont condamnées.

Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

2°) USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes pour la jouissance de sa fraction divise suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, dans le cadre de l'exploitation en résidence hôtelière, l'exploitant pourra sans aucune indemnité, durant toute la période d'exploitation en résidence hôtelière, utiliser les locaux communs tels que définies ci-dessus s'ils ne sont pas affectés à un usage privatif.

Il pourra installer à ses frais, sur les parties communes liées à son exploitation les aménagements nécessaires à sa gestion.

Il sera tenu de les assurer ainsi que leur contenu selon les dispositions ci-après.

Cette mise à disposition gratuite pourra être faite à ses frais et dans le respect des règles applicables à l'exploitation d'une résidence hôtelière.

Ces dispositions s'imposeront à tous les copropriétaires, y compris ceux n'ayant pas remis leurs locaux en exploitation de résidence hôtelière et ce, pendant toute la durée de l'exploitation en résidence hôtelière.

Espaces et équipements communs nécessaires à l'exploitation en résidence hôtelière :

hall d'entrée, salle de gymnastique, saunas, sous-sol à usage de parkings, sanitaires, cages d'escaliers, cages d'ascenseur, espaces verts, cour, piscine...

Et d'une manière générale tous les espaces communs de la résidence.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes, et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements communs.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les vestibules, escaliers, couloirs, entrées, devront être laissés libres en tout temps.

47

Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Toutes atteinte aux parties communes de l'immeuble devra préalablement être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après définies

Tous travaux visés au présent paragraphe devront faire l'objet d'un contrat d'assurance spécial couvrant la responsabilité du propriétaire intéressé à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Tous les frais, honoraires et primes d'assurances à ces travaux resteront bien entendu à la charge du propriétaires du lot concerné.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe " Enseignes-plaques".

Par dérogation aux dispositions qui précèdent : Durant la période d'utilisation de l'immeuble en résidence hôtelière, l'exploitant pourra apposer toute enseigne, affiches ou encore tous panneaux, sans aucune indemnité.

En conséquence, la SARL ATRIUM TOURISME ou substitué aura le droit d'apposer à titre gratuit toutes enseignes.

En conséquence, les copropriétaires de l'ensemble immobilier pris individuellement ou collectivement, ni le syndicat des copropriétaires ne pourront solliciter de l'exploitant une indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne et ce alors même que l'ensemble immobilier ne serait plus qu'en partie destiné à une résidence meublée avec services, notamment à l'issue de la première période de onze années.

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même article.

Par ailleurs il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon

générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisance aux autres copropriétaires.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages - intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées 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 la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier, au frais du copropriétaire défaillant, à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Si une antenne collective (ou en réseau) est installée, l'installation d'antennes individuelles extérieures ou de dispositifs de radio télécommunication est interdite et notamment les antennes paraboliques.

Les automobiles devront stationner exclusivement sur les emplacements prévus à cet effet. Les emplacements ne pourront être occupés que par des véhicules en état de marche ; le stationnement des véhicules autres que les voitures particulières est interdit (notamment les camping-cars, caravanes, remorques diverses etc...).

Piscine extérieure

Les modalités d'utilisation de la piscine extérieure par les occupants seront arrêtés par l'assemblée générale, en accord avec le conseil syndical, et seront consignées dans un règlement intérieur porté à la connaissance des intéressés.

L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage de choses et parties communes.

CHAPITRE II - CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

A - CHARGES GENERALES

1°) DEFINITION

Les charges générales comprennent:

1- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes du groupe immobilier, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

383

2- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires de son syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes autres que celles relevant de la compétence des syndicats secondaires s'ils existent.

3- Les primes d'assurances souscrites par le syndic du syndicat principal.

4- Les salaires du gardien avec leurs avantages en nature (logement chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes ou entreprises chargées de l'entretien des installations et équipements visés ci-après, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

5- Les frais d'entretien, de réparations et de réfection :

*des voies de circulation de l'immobilier, y compris les allées, passages et dégagements, ainsi que de leurs équipements;

*des jardins, espaces verts et espaces libres communs, ainsi que des éléments d'équipement installés dans ces jardins et espaces ;

*de toutes les canalisations communes et réseaux divers jusqu'à leur point de pénétration dans chacun des bâtiments;

6- Les frais d'éclairages des cours, espaces verts et espaces libres, et des voies de circulation intérieures.

7- Les dépenses d'entretien, de réparations, de réfection et, le cas échéant, de reconstruction du local de la chaufferie collective s'il existe, du local des ordures ménagères et du logement du gardien s'il existe.

8- Les frais d'entretien, de réparations, de réfection des emplacements de stationnement.

9- Les frais d'entretien, de réparations, de réfection de la piscine.

Et, d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées pour la conservation et l'entretien des installations, services et équipements communs.

2°) REPARTITION

Les charges générales énoncées ci-dessous seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de la quote-part de copropriété des parties communes attachée à chaque lot défini dans l'état descriptif de division.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront ces charges par leur fait ou celui des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des frais et dépenses ainsi occasionnés.

B - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

1°) - Frais de chauffage collectif

Définition

Les frais de chauffage comprennent, la totalité des dépenses exposées pour assurer le chauffage (combustible, énergie consommé, coût de l'entretien, de la réparation et même de remplacement des installations de chauffage relevant des parties communes, ainsi que le coût du personnel ou de l'entreprise chargée de ce service, en ce compris les charges sociales y taxes y afférentes).

Répartition

1 - Les dépenses de chauffage seront réparties comme suit :

a) **Frais de combustible ou d'énergie** .

Les frais de chauffage seront répartis entre les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots (à l'exclusion des parkings).

b) **Autres frais**

Toutes les autres dépenses afférentes au chauffage collectif seront réparties sur les mêmes bases que celles prévues pour les frais communs d'énergie.

2 - Les charges de chauffage seront acquittées par les copropriétaires des locaux desservis par l'installation commune, même s'ils se chauffent par leurs propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés, ou encore s'ils sont temporairement absent au cours d'une campagne de chauffe.

3 - Aucune exception ne sera admise à la contribution des copropriétaires dans les dépenses, quelles qu'elles soient, afférentes au chauffage collectif et à ses installations, même en cas d'absence pendant ou plusieurs campagnes de chauffe consécutives.

4- Les dépenses de chauffage des parties communes de l'immeuble, calculées au prorata de la surface de chauffe de ces parties communes, constituent des charges générales réparties entre les copropriétaires dans les conditions prévues ci-dessus.

5- En cas d'installation d'appareils de comptage de chaleur, ultérieurement décidé par l'assemblée générale, les frais seront répartis proportionnellement aux quantités de chaleur fournies à chaque lot d'après les appareils de mesures installées à cet effet.

2 - FRAIS D'EAU CHAUDE

Les dépenses d'eau chaude seront réparties entre les lots desservis de la manière suivante :

Frais de combustible, d'énergie pour la fourniture de l'eau chaude ou toutes autres dépenses : ces frais seront réparties entre les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots; elles seront en conséquence, incluses dans la répartition des charges générales.

En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'assemblée générale, de compteur d'eau individuel, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût des locations de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot ou il aura été installé.

3) CHARGES RELATIVES A L'EAU FROIDE

Définition

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires et le gardien éventuel, ainsi que l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Elles seront réparties entre les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots; elles seront en conséquence, incluses dans la répartition des charges générales.

En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'assemblée générale, de compteur d'eau individuel, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût des locations de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot ou il aura été installé. (les parkings étant exclus de cette répartition).

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles, à moins que la Compagnie des Eaux n'accepte de traiter directement avec chaque copropriétaire.

3°) CHARGES RELATIVES A L'ASCENSEUR

Définition

Les charges relatives à l'ascenseur comprennent :

385

- Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs, cages, cabines, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe ;

- Les frais d'entretien et de réparation des locaux machinerie et des machines ;

- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs ainsi que les frais de la ligne téléphonique ;

- Le coût de la location du compteur électrique ;

- L'assurance contre les accidents causés par les ascenseurs.

Répartition

Les charges énoncées dans le paragraphe qui précède relatives aux ascenseurs sont réparties entre les différents copropriétaires concernés dans les proportions figurant dans le tableau ci-après :

N° DE LOT	BATI-MENT	NIVEAU	NATURE DU LOT	N° DU PLAN	QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES SPECIALES ASCENSEUR EN 10.000èmes
19	Unique	Premier étage	Chambre	100	72
20	Unique	Premier étage	Chambre	102	72
21	Unique	Premier étage	Chambre	104	79
22	Unique	Premier étage	Chambre	106	79
23	Unique	Premier étage	Chambre	108	79
24	Unique	Premier étage	Chambre	110	79
25	Unique	Premier étage	Chambre	112	84
26	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	114	101
27	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	116	101
28	Unique	Premier étage	Chambre	118	84
29	Unique	Premier étage	Chambre	120	79
30	Unique	Premier étage	Chambre	122	79
31	Unique	Premier étage	Chambre	124	87
32	Unique	Premier étage	Chambre	125	79
33	Unique	Premier étage	Chambre	126	72
34	Unique	Premier étage	Chambre	127	79
35	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	128	84
36	Unique	Premier étage	Chambre	129	79

37	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	130	84
38	Unique	Premier étage	Chambre	131	79
39	Unique	Premier étage	Chambre	132	111
40	Unique	Premier étage	Chambre	134	84
41	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	136	78
42	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	138	93
43	Unique	Premier étage	Chambre	140	79
44	Unique	Premier étage	Chambre	142	79
45	Unique	Premier étage	Chambre	144	79
46	Unique	Premier étage	Chambre	146	79
47	Unique	Premier étage	Chambre	148	79
48	Unique	Premier étage	Chambre	149	79
49	Unique	Premier étage	Chambre	150	79
50	Unique	Premier étage	Chambre	151	79
51	Unique	Premier étage	Chambre	152	79
52	Unique	Premier étage	Chambre	154	79
53	Unique	Premier étage	Chambre	156	79
54	Unique	Premier étage	Chambre	158	72
55	Unique	Premier étage	Chambre	160	97
56	Unique	Premier étage	Chambre	162	79
57	Unique	Premier étage	Chambre	163	81
58	Unique	Premier étage	Chambre	164	72
59	Unique	Premier étage	Chambre	165	79
60	Unique	Premier étage	Chambre	166	72
61	Unique	Premier étage	Chambre	167	79
62	Unique	Premier étage	Chambre	168	79
63	Unique	Premier étage	Chambre	169	84
64	Unique	Premier étage	Chambre - terrasse	170	134

386

65	Unique	Premier étage	Chambre	172	79
66	Unique	Premier étage	Chambre	174	79
67	Unique	Premier étage	Chambre	176	79
68	Unique	Premier étage	Chambre	178	79
69	Unique	Premier étage	Chambre	180	79
70	Unique	Premier étage	Chambre PMR	182	78
71	Unique	Premier étage	Chambre PMR	184	78
72	Unique	Premier étage	Chambre	186	79
73	Unique	Premier étage	Chambre	183	79
74	Unique	Deuxième étage	Chambre	200	88
75	Unique	Deuxième étage	Chambre	202	88
76	Unique	Deuxième étage	Chambre	204	88
77	Unique	Deuxième étage	Chambre	206	97
78	Unique	Deuxième étage	Chambre	208	97
79	Unique	Deuxième étage	Chambre	210	97
80	Unique	Deuxième étage	Chambre	212	104
81	Unique	Deuxième étage	Chambre terrasse	214	124
82	Unique	Deuxième étage	Chambre terrasse	216	124
83	Unique	Deuxième étage	Chambre	218	104
84	Unique	Deuxième étage	Chambre	220	97
85	Unique	Deuxième étage	Chambre	222	97
86	Unique	Deuxième étage	Chambre	224	107
87	Unique	Deuxième étage	Chambre	225	97
88	Unique	Deuxième étage	Chambre	226	88
89	Unique	Deuxième étage	Chambre	227	97
90	Unique	Deuxième étage	Chambre	228	97
91	Unique	Deuxième étage	Chambre	229	97
92	Unique	Deuxième étage	Chambre	230	97

93	Unique	Deuxième étage	Chambre	231	97
94	Unique	Deuxième étage	Chambre	232	88
95	Unique	Deuxième étage	Chambre	234	133
96	Unique	Deuxième étage	Chambre terrasse	236	96
97	Unique	Deuxième étage	Chambre terrasse	238	114
98	Unique	Deuxième étage	Chambre	240	97
99	Unique	Deuxième étage	Chambre	242	97
100	Unique	Deuxième étage	Chambre	244	97
101	Unique	Deuxième étage	Chambre	246	97
102	Unique	Deuxième étage	Chambre	248	97
103	Unique	Deuxième étage	Chambre	249	97
104	Unique	Deuxième étage	Chambre	250	97
105	Unique	Deuxième étage	Chambre	251	97
106	Unique	Deuxième étage	Chambre	252	97
107	Unique	Deuxième étage	Chambre	254	97
108	Unique	Deuxième étage	Chambre	256	97
109	Unique	Deuxième étage	Chambre	258	88
110	Unique	Deuxième étage	Chambre	260	119
111	Unique	Deuxième étage	Chambre	262	97
112	Unique	Deuxième étage	Chambre	263	99
113	Unique	Deuxième étage	Chambre	264	97
114	Unique	Deuxième étage	Chambre	265	97
115	Unique	Deuxième étage	Chambre	266	97
116	Unique	Deuxième étage	Chambre	267	97
117	Unique	Deuxième étage	Chambre	268	97
118	Unique	Deuxième étage	Chambre	269	103
119	Unique	Deuxième étage	Chambre terrasse	270	164
120	Unique	Deuxième étage	Chambre	272	97

388

389

121	Unique	Deuxième étage	Chambre	274	97
122	Unique	Deuxième étage	Chambre	276	97
123	Unique	Deuxième étage	Chambre	278	97
124	Unique	Deuxième étage	Chambre	280	97
125	Unique	Deuxième étage	Chambre PMR	282	96
126	Unique	Deuxième étage	Chambre PMR	284	96
127	Unique	Deuxième étage	Chambre	286	88
128	Unique	Deuxième étage	Chambre	283	97
TOTAL					10.000/ 10.000èmes

3°) EXPLOITANT DE LA RESIDENCE HOTELIERE

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, dans le cadre de l'exploitation en résidence hôtelière, aux termes du bail commercial ci-dessus mentionné, que doit signer chaque acquéreur des lots de copropriété avec l'EXPLOITANT, il est indiqué ce qui suit littéralement retranscrit :

« ...

Concernant le Preneur

"...

"Le PRENEUR supportera l'ensemble des charges et réparations locatives visées au décret 87 712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date et toutes charges afférentes aux services de parahôtellerie

"Le preneur acquittera les impôts et taxes auxquels les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité...)

"Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, les charges de copropriété non récupérables, les réparations n'ayant pas le caractère de dépenses locatives au sens du décret N° 87-712 du 26 août 1987, dont "les dépenses de remise en état des logements vétustes.

4°) CHARGES DIVERSES

Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté, ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe "Définition des parties privatives" - seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par les désordres affectant le gros oeuvre non imputables à ce copropriétaire, auquel cas elles constitueront des charges communes au sens de l'article 36 ci-dessus.

Terrasses, balcons, loggias

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons, terrasse et loggias supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant,

des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes au sens de l'article 34 bis ci-dessus.

C - REGLEMENT DE CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

Règlement

I - Les copropriétaires verseront au syndic :

1°/ une avance de trésorerie permanente dont le montant est arrêté par l'Assemblée Générale, sans pouvoir excéder 1/6ème du budget prévisionnel.

2°/ Une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale exigible le premier jour de chaque trimestre. Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

3°/ Des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées au 2° ci-dessus, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

4°/ Des avances correspondant à l'échéancier prévu par le plan pluriannuel de travaux éventuellement adopté par l'assemblée générale.

5°/ Des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidés.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

a/ une avance de trésorerie permanente dont le montant sera arrêté par l'Assemblée Générale,

b/ au début de chaque exercice, une provision, qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne saura excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret.

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, dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

II - 1°/ Pour les provisions visées au 2° de l'article précédent, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse

391

pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués dans le délai de quinze jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds. Passé ces délais d'exigibilité, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux constatée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus, devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le Syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera en outre garanti par les hypothèque légale et privilège spéciaux prévus aux articles 19 et 19-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extra judiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part, et les nus propriétaires et usufruitiers, d'autre part, seront tenus solidairement à l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

4°/ Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis, ou de toute autre façon, la présente disposition s'applique à toutes les charges y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

5°/ Chaque copropriétaire fera son affaire personnelle du paiement directement à ses fournisseurs de ses charges individuelles qui demeurent étrangères tant aux autres copropriétaires qu'au syndicat.

CHAPITRE III - MUTATION DE PROPRIETE - CONSTITUTION DE DROITS REELS - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au Syndic.

A - MUTATION DE PROPRIETE

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants-cause, qui après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Mutation entre vifs

I - 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 notification de la mutation faite au syndic, 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 syndicat de répondre aux appels de fonds antérieurs à cette notification, du versement de toutes sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau propriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

L'acquéreur prendra notamment en charge dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires et payables à terme.

A défaut de satisfaire aux conditions et formalités ci-après exposées au titre II, le nouveau copropriétaire est solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant, vis-à-vis du syndicat des copropriétaires sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation.

II - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'acquéreur et ce, dans le délai de quinze jours du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra judiciaire, 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 éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Pour permettre d'apprécier le caractère privilégié éventuel de toute ou partie de la créance du syndicat, l'opposition devra préciser l'origine de celle-ci et la date à laquelle elle a pris naissance. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des sommes exigibles à la date de la notification et définies à l'article 5-1° du

392

décret du 17 mars 1967 créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

393

III - Pour l'information préalable des parties, le syndic délivre au notaire chargé de recevoir l'un des actes mentionnés à l'article 4 du décret du 17 mars 1967, un état daté conforme aux prescriptions de l'article 5 du même décret.

Mutation par décès

I - En cas de mutation par décès les héritiers et ayants-droit, dans les deux mois du décès, doivent justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet évènement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

II - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu, solidairement et indivisiblement avec les héritiers, des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III - 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 doit être notifié, sans délai, au syndic dans conditions prévues par l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

B - CONSTITUTION DE DROITS REELS

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues à l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

C - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions du présent règlement.

Par dérogation, pendant toute la durée de l'exploitation de la résidence hôtelière, toute modification des lots est interdite.

CHAPITRE IV - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

00

394

A - SYNDICAT

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat doté de la personnalité civile, dont le siège est fixé dans l'immeuble.

Ce syndicat a pour objet la conservation et l'administration des parties communes.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires, leur exécution est confiée à un syndic sous le contrôle d'un conseil syndical.

B - SYNDIC

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Monsieur Gilles SEMAVOINE, SARL C.G.S 37 avenue FOUCHET 64000 PAU.

est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui interviendra dans les quatre mois de l'achèvement de l'immeuble et nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs du syndic, ainsi que ses obligations sont ceux qui lui sont confiés par la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17, 18, 18-1, 18-2 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 dans ses articles 31 à 39 modifiés par la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, les textes subséquents.

C - CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 21 a1 1 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, et en vue d'assurer une liaison permanente entre les copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, un conseil syndical sera institué.

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 25 c de la loi du 10 Juillet 1965, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et 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 du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Les pouvoirs du conseil syndical, ainsi que ses obligations, sont ceux qui sont prévus par la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, modifiant celle du 10 Juillet 1965, notamment dans son article 21.

Toutefois, et par dérogation au principe posé par l'article 26 modifié de la loi du 10 Juillet 1965, la présence d'un conseil syndical est obligatoire dans les résidences services en vertu de l'article 42-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

L'alinéa 2 de ce même article 42 confère à ce conseil syndical, un rôle qui peut être selon le cas :

- décisionnel : l'article 41-2 prévoit que l'assemblée peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.
- ou seulement consultatif et de surveillance.

D - ASSEMBLEES GENERALES

Assemblées générales

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

L'assemblée générale se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an.

En outre, le syndicat doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations

Les convocations seront notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue.

Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

a) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé et la situation de trésorerie ainsi que le montant du solde du compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

b) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Représentation

Chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre. Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée.

Tenue des assemblées

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

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

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Majorité

Chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes sous réserve de l'application le cas échéant de l'article 22, alinéa 2, de la loi à propos de la réduction du nombre de voix d'un copropriétaire majoritaire.

Les assemblées des copropriétaires ne pourront valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par les textes subséquents.

Votes particuliers

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

A - ASSURANCES

Le syndicat sera assuré contre :

1°/ L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation du recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement ou un local ou contre le locataire et occupant des locaux).

2°/ Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (faute de réparations, vices de constructions ou de réparations etc.).

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

396

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées, pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls le droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

397

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer en ce qui concerne son propre lot, le mobilier et le matériel y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'Assemblée Générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstruire le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

B - AMELIORATIONS - ADDITION - SURELEVATION

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation, sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celle du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider par voie de décision collective extraordinaire, toutes améliorations telles que transformation ou la création d'éléments d'équipement, d'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuité, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance de fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

C - RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre précédent sont applicables.

D - DISPOSITIONS DIVERSES

Servitudes générales

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'ensemble immobilier,

qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des dispositions légales ou réglementaires ou de la situation naturelle des lieux.

Servitudes spéciales

Il est précisé, en tant que de besoin, que le bâtiment est grevé de toutes les servitudes nécessaires à l'implantation et au maintien des divers équipements qui pourraient être édifiés ou installés dans ledit bâtiment et non destiné à son usage exclusif.

Toutes les dépenses relatives à la présence desdits équipements (dégradations, fonctionnement...) seront supportées par les copropriétaires dans les mêmes conditions que celles afférentes aux équipements eux-mêmes.

Par ailleurs les parties communes générales ou spéciales sont grevées d'une servitude d'implantation et de libre accès pour usage, entretien ou réparation de tout équipement non destiné à l'usage de la copropriété notamment compteurs et lampadaires d'éclairage public, canalisations et réseaux divers, regard, transformateur, chambre PTT, cabine téléphonique ou tout autre équipement qui pourrait s'y trouver.

DROIT D'ACCES AU COMBLES

Le lot n° 129 correspondant aux combles de l'immeuble devra souffrir, sans indemnité, sur ces parties privatives, un droit d'accès et de passage au profit de toute personne mandatée par le syndic de la copropriété pour l'exécution de tous travaux (entretien, réparation...) des parties communes suivantes de l'immeuble: machinerie ascenseur, machinerie monte-charge et locaux de désenfumage se trouvant au niveau des combles du 3ème étage ainsi que l'accès à la toiture.

E - DISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété, tant au présent titre, qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de MEAUX, conformément à la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

FRAIS

Les frais du présent règlement de copropriété incomberont au requérant.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

DONT ACTE rédigé sur soixante cinq pages

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : sans
- Mots rayés nuls sans
- Chiffres rayés nuls : sans
- Lignes entières rayées nulles : sans
- Barres tirées dans les blancs : sans

A la minute suivent les signatures et la mention :

MENTION COMPLEMENTAIRE
Pour les besoins de la publicité foncière

Maître Philippe BEAUDONNET, notaire à VICHY (Allier), 24 bis rue Lucas
Apporte la rectification ci-après énoncée dans l'acte de REGLEMENT DE
COPROPRIETE ET DEPOT DE PIECES concernant la RESIDENCE HOTELIERE
sise à BUSSY SAINT GEORGES (77) 39 Boulevard Lagny, appartenant à la Société
dénommée "VIAINVEST" :

Etablie par lui en date du 12 décembre 2007 :

Page 21 :

Au paragraphe "**EFFET RELATIF**", il y a lieu d'indiquer la date d'acquisition
suivant acte reçu par Maître FOUCHERAND le 12 décembre 2007.

Au paragraphe "**ORIGINE DE PROPRIETE**", il y a lieu de supprimer le nom
de la Société "VIVAINET" et de le remplacer par : "VIAINVEST" et d'indiquer la date
d'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître FOUCHERAND, le 12 décembre
2007.

Fait à VICHY,
L'AN DEUX MIL HUIT
Le SIX FEVRIER

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans
le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été
régulièrement justifiée :

En ce qui concerne la Société dénommée "VIAINVEST" au vue de son K-Bis./.

Le soussigné, Maître Philippe BEAUDONNET notaire à VICHY, certifie la
présente copie hypothécaire conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir
la mention de publicité, sans renvoi, ni mot nul, ledit document établi sur soixante cinq
pages.



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
MEAUX

Demande de renseignements n° 7704P04 2022H35350 (90)
déposée le 13/10/2022, par Maître D
EAU PARTENAIRES ET ASSOC

Réf. dossier : H
Y AH 85 LOT 52

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 13/09/2022 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé.
- [x] Il n'existe que les 9 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint.
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 14/09/2022 au 13/10/2022 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A MEAUX, le 14/10/2022

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Sylvie PIVA

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 13/09/2022

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 31/01/2008	Reference d'enlèvement : 7704P04 2008P1240	Date de Faete : 12/12/2007
Nature de Faete : VENTE ET DEPOU KBIS			
Rédacteur : NOT FOUCHERAND PARIS			

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 2008P1240

Disposant, Donateur

Numero : 1
 Designation des personnes : CONSORTIUM EUROPEEN HOTELIER
 Date de naissance ou N. d'identité : 384 529 210

Bénéficiaire, Donataire

Numero : 2
 Designation des personnes : VAINVUSE
 Date de naissance ou N. d'identité : 494 747 060

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Volume	Lot
2	IP	BUSSY-SAINTE-GEORGES	VH8S	

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domaines LM : L'implantation NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OI : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UFI : Suffrit en indivision US : Suffrit

Prix évaluation : 8.440.000,00 EUR

Complément : 1 Transfert du siège de la Société CONSORTIUM EUROPEEN HOTELIER de BUSSY-SAINTE-GEORGES (77600), 39 boulevard de Lagry à PARIS (75004), 14 rue Charles V anciennement situé à PARIS (77161), 58 Avenue d'Iéna.

2 Changement de forme de la Société CONSORTIUM EUROPEEN HOTELIER de Société par Actions Simplifiée (SAS) en Société en Nom Collectif (SNC) : initialement constituée sous forme de Société à Responsabilité Limitée (SARL).

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 11/02/2008	Reference d'enlèvement : 7704P04 2008V1060	Date de Faete : 12/12/2007
Nature de Faete : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS			
Rédacteur : NOT BEAUDONNET VICHY			
Dernière édit : VICHY EN ETUDE			

401

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 13/09/2022

N° d'ordre : 4 Date de dépôt : 27.02.2008 Référence d'enlèvement : 7704P04 2008P2502 Date de l'acte : 21.01.2008
 Nature de l'acte : **VENTE**
 Rédacteur : **NOT BRINES AIX-EN-PROVENCE**

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 2008P2502 :

Disposant, Donateur

Numero Désignation des personnes
 3 VAINVEST

Date de naissance ou N° d'identité
 494 747 066

Bénéficiaire, Donataire

Numero Désignation des personnes

Date de naissance ou N° d'identité



Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	BUSSY-SAINTE-GERMES	VISS		52 a 53 56

DI : Droits Indivis CO : Constructions DC : Domainier EM : Emphytéote NE : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OI : Autorisation d'occupation temporaire PI : Preneur PL : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TL : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UB : Droit d'usage et d'habitation U : Usufruit en indivision US : Usufruit

Pris évaluation : 469.801,80 EUR

Complément : Acte en mains.

N° d'ordre : 5 Date de dépôt : 27.02.2008 Référence d'enlèvement : 7704P04 2008V 1548 Date de l'acte : 21.01.2008
 Nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS \$ HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**
 Rédacteur : **NOT BRINES AIX-EN-PROVENCE**
 Domicile élu : **AIX-EN-PROVENCE FLEUDE**

603

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 13/09/2022

Disposition n° 2 de la formalité 7704P04 2008I1548 : Hypothèque conventionnelle.

Date extrême d'exigibilité : 10/02/2038 Date extrême d'effet : 10/02/2030

Complément : faux révisable.

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 30-07-2010	Référence d'enregistrement : 7704P04 2010V-4757	Date de facts : 23-07-2010
Nature de facts : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE			
Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE VERSAILLES			

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révélées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 23-09-2010	Référence de dépôt : 7704P04 2010D19583	Date de facts : 23-07-2010
Nature de facts : REPRISE POUR ORDRE DU DEPOI 15630 de la formalité initiale du 30/07/2010 Sages : 7704P04 Vol 2010V N° 4757			
Rédacteur : ME ALLEAUME LYON CIDEH 01			
Domicile élu : LYON au cabinet de Me ALLAUME en l'étude.			

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 2010D19583 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE.

Cranciers

Numéro	Designation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES EDUCATIONS	

Débiteurs

Numéro	Designation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	DE LANGLOY	26-06-1954
2	HARLAND	06-02-1951

405

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 13/09/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 2010D19583 : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE

Immeubles	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
Debiteurs		BUSSY-SAINT-GEORGES	41485		57 111

Montant Principal : 509.566,75 EUR Accessoires : 3.000,00 EUR

Complément : Hypothèque judiciaire provisoire - valable 3 ans à compter de la date de dépôt.
Dans l'ordonnance jointe, le nom de la débitrice est bien ANNE DE LANGLOY.

Disposition n° 2 de la formalité 7704P04 2010D19583 :

Rejet définitif partiel par décision du 24/09/2010, concernant le lot 53.

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 28/05/2019	Reference d'enfassement : 7704P04 2019V 4810	Date de l'acte : 27/05/2019
Nature de l'acte : RENOUVELLEMENT - HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE de la formalité initiale du 30/07/2010 Sages : 7704P04 Vol 2010V N° 4757			
Redacteur : M ^{lle} Peggy JOSSAMEL LYON			
Domicile chr : SCP GRAFMEYER BAUDRIER ALLAU ME JOUSSEMET AVOCATS à LYON			

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 2019V 4810 :

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS
Propriétaire Immeuble / Contre	
Numéro	Désignation des personnes
1	DE LANGLOY
2	HARVAND

Date de Naissance ou N° d'identité	382 506 679
Date de Naissance ou N° d'identité	26/06/1954
	06/02/1951

406

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 13/09/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 201914810 :

Immeubles	Propriété	Contre	Droits	Commune	Designation cadastrale	Volume	Lot
				BUSSY-SAINT-GEORGES	AH 85		57 111

Montant Principal : 512.566,73 EUR

Complément : Renouvellement de l'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 30/07/2010, volume 2010 V 4757, renouvelée le 25/07/2013, volume 2013 V 4078, et le 22/06/2016, volume 2016 V 4333.
Renouvellement pour une durée de 3 ans.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 09/05/2022	Reference d'enhancement : 7704P04 2022V 4389	Date de l'acte : 09/05/2022
Nature de l'acte : RENOUVELLEMENT de la formalité initiale du 30/07/2010 Sages : 7704P04 Vol 2010V N° 4757			
Rédacteur : MR. GRAFMEYER BAUDRIER ALF. EAUVE. JO LYON			
Domicile élu : LYON au cabinet de Me ALF. EAUVE, en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 202214389 :

Créanciers	Numéro	Designation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
		COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS	
Propriétaire Immeuble / Contre			
		Designation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	1	DE LANGLOY	26/06/1954
	2	HARMAND	06/02/1951

Immeubles	Propriété	Contre	Droits	Commune	Designation cadastrale	Volume	Lot
				BUSSY-SAINT-GEORGES	AH 85		57 111

Montant Principal : 512.566,73 EUR

407

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 13/09/2022

Disposition n° 1 de la formalité n° 7704P04 202214389 :

Complément : Renouvellement de l'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 30/07/2010 volume 2010 V 4757, renouvelée le 25/07/2013 volume 2013 V 4078, le 22/06/2016 volume 2016 V 4333 et le 28/05/2019 volume 2019 V 4810.
Valable 3 ans

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 9 pages y compris le certificat

408



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
MEAUX**

21 PLACE DE L'EUROPE

77337 MEAUX CEDEX

Téléphone : 0164353203

Mel. : spt.meaux@dgfp.finances.gouv.fr

**Maître DURANCEAU PARTENAIRES ET
ASSOC
150 ROUTE DE BERRE
DOMAINE DES PLANTIERS
13510 EGUILLES**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formaietés publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

609

Date : 14/10/2022

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 7704P04 2022H35350

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1972 au 13/10/2022

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
58	BUSSY-SAINT-GEORGES	AH 85		52 à 53 (A)
				56 (A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 31/01/2008	références d'enlèvement : 7704P04 2008P1240	Date de l'acte : 12/12/2007
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 11/02/2008	références d'enlèvement : 7704P04 2008V1060	Date de l'acte : 12/12/2007
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 11/02/2008	références d'enlèvement : 7704P04 2008P1790	Date de l'acte : 12/12/2007
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 27/02/2008	références d'enlèvement : 7704P04 2008P2502	Date de l'acte : 21/01/2008
N° d'ordre : 5	date de dépôt : 27/02/2008	références d'enlèvement : 7704P04 2008V1548	Date de l'acte : 21/01/2008

410

N° d'ordre : 6	date de dépôt : 30/07/2010	références d'enlissement : 7704P04 2010V4757	Date de l'acte : 23/07/2010
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE		
N° d'ordre : 7	date de dépôt : 23/09/2010	références d'enlissement : 7704P04 2010D19583	Date de l'acte : 23/07/2010
	nature de l'acte : REPRISE POUR ORDRE DU DEPOT 15630 de la formalité initiale du 30/07/2010 Sages : 7704P04 Vol 2010V N° 4757		
N° d'ordre : 8	date de dépôt : 28/05/2019	références d'enlissement : 7704P04 2019V4810	Date de l'acte : 27/05/2019
	nature de l'acte : RENOUELEMENT - HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE de la formalité initiale du 30/07/2010 Sages : 7704P04 Vol 2010V N° 4757		
N° d'ordre : 9	date de dépôt : 09/05/2022	références d'enlissement : 7704P04 2022V4389	Date de l'acte : 09/05/2022
	nature de l'acte : RENOUELEMENT de la formalité initiale du 30/07/2010 Sages : 7704P04 Vol 2010V N° 4757		

GM

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
MEaux

Demande de renseignements n° 7704P04 2022H35342 (73)
déposée le 13/10/2022, par Maître DURANCEAU PARTENAIRE ET ASSOC

Réf. dossier : [REDACTED]

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 12/09/2022 (date de mise à jour fichier)
[x] il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé.

[x] Il n'existe que les 6 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint.

La réponse est limitée aux formalités dans lesquelles l'identité de la personne interrogée a été certifiée. Cet état ne comporte pas les modifications ayant pu affecter uniquement les immeubles (procès-verbaux du cadastre). Ces renseignements peuvent être obtenus par consultation du SPDC ou auprès du centre des impôts fonciers du lieu de situation de l'immeuble.

A MEaux, le 13/10/2022

Pour le Service de la Publicité Foncière.
Le comptable des finances publiques.

Sylvie PIVA

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978, modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

612

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 12/09/2022

N° d'ordre : 1 Date de dépôt : 27-02-2008 Référence d'enlèvement : 7704P04 2008P2502 Date de l'acte : 21-01-2008
 Nature de l'acte : **VENTE**
 Rédacteur : **NOT BRINS AIN-EN-PROVENCE**

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 2008P2502 :

Disposant, Donateur

Nom : [REDACTÉ] Date de naissance ou N° d'identité : [REDACTÉ]
 Prénoms : [REDACTÉ] Date de naissance ou N° d'identité : 494 747 066

Bénéficiaire, Donataire

Nom : [REDACTÉ] Date de naissance ou N° d'identité : [REDACTÉ]
 Prénoms : [REDACTÉ]

1
2

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Communes	Désignation cadastrale	Volume	Lot
Tous	PI	BUSSY-SAINT-GEORGES	AI185		52 à 53
					56

DI : Drons Indivis. CO : Constructions DO : Domainier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OF : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TH : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation U : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix : évaluation : 469.861,80 EUR

Complément : Acte en mains.

N° d'ordre : 2 Date de dépôt : 27-02-2008 Référence d'enlèvement : 7704P04 2008V1548 Date de l'acte : 21-01-2008
 Nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS & HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**
 Rédacteur : **NOT BRINS AIN-EN-PROVENCE**
 Domicile élu : **AIN-EN-PROVENCE LE LUD**

413

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 12/09/2022

Disposition n° 1 de la formalité n° 7704P04 2008V1548 : Privilège de prêteurs de deniers.

Créanciers

Numéro : Désignation des personnes : Date de Naissance ou N° d'identité
 CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-ALP

Débiteurs

Numéro : Désignation des personnes : Date de Naissance ou N° d'identité
 [REDACTED]

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BUSSY-SAINTE-GEORGES	AH85		52 à 53 56

Montant Principal : 469.861,80 EUR - Accessoires : 93.972,00 EUR - Taux d'intérêt : 5,40 %
 Date extrême d'éligibilité : 10/02/2038 - Date extrême d'effet : 10/02/2039

Complément : Taux révisable.

Disposition n° 2 de la formalité n° 7704P04 2008V1548 : Hypothèque conventionnelle.

Créanciers

Numéro : Désignation des personnes : Date de Naissance ou N° d'identité
 CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-ALP

Débiteurs

Numéro : Désignation des personnes : Date de Naissance ou N° d'identité
 [REDACTED]

1
2

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BUSSY-SAINTE-GEORGES	AH85		52 à 53 56

Montant Principal : 15.787,20 EUR - Accessoires : 3.157,00 EUR - Taux d'intérêt : 5,40 %

4/4

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 12/09/2022

Disposition n° 2 de la formalité 7704P04 2008P13626 : Hypothèque conventionnelle.

Date extrême d'avisibilité : 10/02/2038 Date extrême d'effet : 10/02/2039

Complément : faux révisable.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 15/12/2008	Référence d'enregistrement : 7704P04 2008P13626	Date de l'acte : 20/10/2008
Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT CONTRAT EN MAINS			
Rédacteur : NOUVEAU RODESLAUD MARSEILLE			

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 2008P13626 :

Disposant, Donateur

Nom : [REDACTÉ] Désignation des personnes :

3. COMPAGNIE FINANCIERE ELSA

Bénéficiaire, Donataire

Nom : [REDACTÉ] Désignation des personnes :

1. [REDACTÉ]
2. [REDACTÉ]

Date de naissance ou N. d'identité :

483.376 (99)

Date de naissance ou N. d'identité :

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	LL MEUSEL-AMLELOT	AK 46 a AK 51		II

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéose NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OI : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UJ : U surfruit en indivision US : U surfruit

Prix évaluation : 288.422,00 EUR

415

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1972 AU 12/09/2022

N° d'ordre : 4 Date de dépôt : 15/12/2008 Référence d'enlèvement : 7704P04 2008V 8372 Date de l'acte : 29/10/2008

Nature de l'acte : **PRIVILEGE DU VENDEUR**
 Rédacteur : NOU JOURDENEAUD MARSELLIE
 Domicile élu : MARSEILLE, en l'étude

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 2008V 8372 :

Créanciers

Numéro Désignation des personnes Date de Naissance ou N° d'identité
 COMPAGNIE FINANCIERE ELSA

Débiteurs

Numéro Désignation des personnes Date de Naissance ou N° d'identité
 1 [REDACTED]
 2 [REDACTED]

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Fon
		LE MESNIL-AMULOU	AK 46 a AK 51		II

Montant Principal : 190.558,52 EUR Accessoires : 19.055,85 EUR
 Date extrême d'effet : 31/12/2010

N° d'ordre : 5 Date de dépôt : 15/12/2008 Référence d'enlèvement : 7704P04 2008V 8376 Date de l'acte : 29/10/2008

Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**
 Rédacteur : NOU JOURDENEAUD MARSELLIE
 Domicile élu : BORDEAUX AU SIEGE SOCIAL DU CREANCIER

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 2008V 8376 :

Créanciers

Numéro Désignation des personnes Date de Naissance ou N° d'identité
 CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE

416

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 12/09/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 200818376 :

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
--------	---------------------------	------------------------------------

1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]

Immeubles

Debiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LE MESNIL-AMELOI	AK 46 a AK 51		11

Montant Principal : 47.266,00 EUR Accessoires : 9.453,20 EUR Taux d'intérêt : 5,90 %
 Date extrême d'exigibilité : 05/11/2010 Date extrême d'effet : 05/11/2011

N° d'ordre : 6 Date de dépôt : 15/12/2008 Référence d'enregistrement : 7704P04 200818377 Date de l'acte : 29/10/2008

Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**

Rédacteur : **NOËL JOURDENEFAID-VARSELLE**

Domicile élu : **BORDEAUX AU SIEGE SOCIAL DU CREANCIER**

Disposition n° 1 de la formalité 7704P04 200818377 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
--------	---------------------------	------------------------------------

	CASSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE	[REDACTED]
--	---	------------

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
--------	---------------------------	------------------------------------

1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]

Immeubles

Debiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LE MESNIL-AMELOI	AK 46 a AK 51		11

Montant Principal : 241.156,00 EUR Accessoires : 48.231,20 EUR Taux d'intérêt : 5,55 %
 Date extrême d'exigibilité : 05/11/2031 Date extrême d'effet : 05/11/2032

47

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 7 pages y compris le certificat.

4-18



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

F

FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

MEAUX

21 PLACE DE L'EUROPE

77337 MEAUX CEDEX

Téléphone : 0164353203

Mel. : spt.meaux@dgifp.finances.gouv.fr

**Maitre DURANCEAU PARTENAIRES ET
ASSOC**

150 ROUTE DE BERRE

DOMAINE DES PLANTIERS

13510 EGUILLES

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées
- > La réponse à votre demande de renseignements.

419

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 7704P04 2022H35342

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1972 au 12/09/2022

PERSONNES PRISES EN COMPTE POUR LA RECHERCHE FIDJI

Nom	Premier prénom	Deuxième prénom	Date de naissance	Lieu de naissance

PERSONNES RETENUES POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Nom	Premier prénom	Deuxième prénom	Date de naissance	Lieu de naissance

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre	date de dépôt	nature de l'acte	références d'enlissement	Date de l'acte
1	27/02/2008	VENTE	7704P04 2008P2502	21/01/2008
2	27/02/2008	PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS \$ HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE	7704P04 2008V1548	21/01/2008
3	15/12/2008	VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT CONTRAT EN MAINS	7704P04 2008P13626	29/10/2008
4	15/12/2008	PRIVILEGE DU VENDEUR	7704P04 2008V8372	29/10/2008

621

N° d'ordre : 5

date de dépôt : 15/12/2008

nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**

références d'entassement : 7704P04 2008V8376

Date de l'acte : 29/10/2008

N° d'ordre : 6

date de dépôt : 15/12/2008

nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**

références d'entassement : 7704P04 2008V8377

Date de l'acte : 29/10/2008

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION - 2000-2002

Director, Office of Information Management, Department of Defense, Washington, DC 20315

Subject: [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

Reference: [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

1. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

2. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

3. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

4. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

5. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

6. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

7. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

8. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

9. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

10. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

11. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

12. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

13. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

14. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

15. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

16. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

17. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

18. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

19. [REDACTED] (S) [REDACTED] (S) [REDACTED] (S)

REPUBLIQUE
FRANCAISE

F

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
BEAUVILLE
21 PLACE DEL'EUROPE
97083 ST MARTIN CEDEX
FARQUHARD 1776132923
Mél : direction.gdf@finances.gouv.fr

MAIRIE DURANCEAU PARTENAIRE ET
ASSOCIÉ
153 ROUTE DE DENNE
DOMAINE DES PLANTERS
97310 FORMERES

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978.

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978. Les informations contenues dans ce document sont susceptibles de révéler des informations de nature stratégique.

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978.

Page 2 sur 2

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 7704P04 2023F672

PERIODE DE CERTIFICATION : du 14/09/2022 au 29/07/2023

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE : 7704P04 2023H236U

PRENOM : [REDACTED] NOM : [REDACTED]

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume
1	[REDACTED]	[REDACTED]	1,00
2	[REDACTED]	[REDACTED]	1,00
3	[REDACTED]	[REDACTED]	1,00

5. Date de mise à jour des données cadastrales : [REDACTED]

627

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
MEAUX

Demande de renseignements n° 7704PM4 2023F672
deposée le 27 07 2023, par Maître DURANCEAU PATTERNAIRES ET ASSOC
Complémentaire de la demande initiale n° 2022H35350 portant sur les mesures individuelles

CERTIFICAT

Le présent certificat est délivré en vertu de l'article 1004 du Code de Commerce.

Il est délivré à la demande de Maître DURANCEAU PATTERNAIRES ET ASSOC.

Le présent certificat est délivré en vertu de l'article 1004 du Code de Commerce.

Le Directeur Général des Finances Publiques
M. [Nom]

Le Directeur des Services Fiscaux
M. [Nom]

428

ANNEXES

Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Historique : Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009 - Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012.

Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE ³³

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

³³ Mis à jour en 2008 au vu :

- de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution (art. L.311-1 à L.314-1) et du décret n° 2012-783 du 30 mai 2012 relative à la partie réglementaire du CPC-E (art. R.311-1 à R.314-3)

- du décret n° 2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.



Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.



Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.



u37

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

* *
*



ARTICLE 29 - DISTRIBUTION DU PRIX - REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée par priorité sur les fonds à répartir.

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R 663-30-2^{ème} alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A 663-28 du code de Commerce) :

- 4,232 % sur la tranche de 0 à 15 000 €
- 3,292 % sur la tranche de 15 001 € à 50 000 €
- 2,351 % sur la tranche de 50 001 € à 150 000 €
- 1,411 % sur la tranche de 150 001 € à 300 000 €
- 0,705 % au-delà de 300 000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

ARTICLE 30 - CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L'IMPOSITION SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS

A titre exceptionnel, en complément des clauses du cahier des conditions de la vente édictées par le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, la présente clause régit le sort des conséquences fiscales du statut particulier de la partie saisie/vendeur aux présentes, lorsqu'elle a le statut d'étranger non-résident.

Si les débiteurs saisis sont non-résidents au sens de la législation fiscale française, le bien est soumis au régime des plus-values des étrangers non-résidents.

En conséquence :

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes dont le vendeur (partie saisie), ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France serait redevable à l'occasion de la mutation intervenue au titre de l'adjudication survenue dans le cadre du présent cahier des charges, seront prélevés par privilège et par priorité avant toute distribution sur le prix d'adjudication et les intérêts consignés par l'adjudicataire.

Le séquestre du prix d'adjudication, sera donc tenu, à première demande de l'avocat de l'adjudicataire, de libérer les sommes correspondantes exclusivement :

- Aux frais et honoraires de la représentation fiscale accréditée,
- Au montant calculé par le Trésor Public au titre de l'imposition sur la plus-value.

ARTICLE 31 – CARENCE D'ENCHERE

Dans l'hypothèse où le créancier poursuivant resterait adjudicataire du bien saisi par carence d'enchère, cette acquisition serait alors réalisée sous le régime fiscal du marchand de biens.

L'adjudication aura lieu à l'audience du juge de l'exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de MEAUX, sur lotissement et les mises à prix ci-après, savoir :

- **1^{er} lot d'enchères (lot n° 52) : une chambre** d'une superficie Loi Carrez totale de 22.34 m² ;

**MISE A PRIX : 15 300 euros
(QUINZE MILLE TROIS CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

- **2^{ème} lot d'enchères (lot n° 53) : une chambre** d'une superficie Loi Carrez totale de 22.41 m² ;

**MISE A PRIX : 15 300 euros
(QUINZE MILLE TROIS CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

- **3^{ème} lot d'enchères (lot n° 56) : une chambre** d'une superficie Loi Carrez totale de 22.55 m² ;

**MISE A PRIX : 15 300 euros
(QUINZE MILLE TROIS CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

Ainsi fait et dressé par Maître Delphine DURANCEAU sous la postulation de Maître Jean-Charles NEGREVERGNE, Avocat au Barreau de MEAUX, membre de la SELAS NEGREVERGNE – FONTAINE – DESENLIS, Société d'avocats inter-Barreaux au Barreau de MEAUX et de MELUN, y demeurant 6 Rue Aristide Briand à MEAUX (77100), lequel est constitué sur la présente poursuite de vente et ses suites.

**A MEAUX,
Le**

Maître Jean-Charles NEGREVERGNE