

<b>CAHIER DES CHARGES DE VENTE VOLONTAIRE – VENTE AVEC PRIX DE RESERVE ET POINT DE DEPART DES ENCHERES</b>
--

100218201  
SFR/SFR

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE TREIZE JUIN**

**A PARIS (6<sup>ème</sup> arrondissement), 92 rue de Rennes, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Stéphanie FREDION, notaire associé de la Société à  
Responsabilité Limitée dénommée « FREDION – ARCAMONE – GUERRINI »,  
titulaire d'un Office Notarial à PARIS (6<sup>ème</sup>) 92 rue de Rennes,**

**A reçu le présent acte contenant :**

A dressé le cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aura lieu, par son ministère ou par le ministère de l'un des notaires de la société à Responsabilité Limitée dont fait partie le notaire soussigné, la mise en adjudication des biens et droits qui seront ci-après désignés.

Le présent cahier des conditions de vente est divisé en deux parties subdivisées en articles :

**La première partie** comprend les conditions générales sous lesquelles ont lieu les adjudications ;

**La seconde partie** comprend les éléments spécifiques de l'adjudication à laquelle il sera procédé, et le cas échéant, les modifications apportées aux clauses et conditions générales comprises dans la première partie.

Et indique notamment :

- les personnes propriétaires des biens et droits mis en vente ;
- la désignation des biens et droits mis en vente, les différents éléments de leur situation matérielle et juridique et, entre autres s'il y a lieu, les droits de préemption et la purge de ceux-ci ;
- L'analyse des documents sur l'urbanisme,
- le montant de la mise à prix ;
- le montant de la consignation préalable et le montant minimum des enchères en cas de modification aux conditions générales ;
- les lieux, jour et heure de l'adjudication ;

Il est précisé que toutes clauses et conditions de la seconde partie qui seraient contraires ou simplement différentes de celles de la première partie prévaudront sur ces dernières.

Toute personne portant des enchères, et spécialement celle qui sera déclarée acquéreur, s'obligera, par le fait même de l'adjudication, à l'exécution de toutes les clauses et conditions générales et particulières stipulées au présent cahier des charges, ainsi qu'à tous dires, pièces annexes, procès-verbaux et autres actes qui en seront la suite ou la conséquence.

**SOMMAIRE DE LA PREMIERE PARTIE**

- ARTICLE 1 - DENOMINATIONS
- ARTICLE 2 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE
- ARTICLE 3 - GARANTIE D'EVICION
- ARTICLE 4 - GARANTIE DE CONTENANCE DE L'ARTICLE 46 de la LOI DU 10 JUILLET 1965
- ARTICLE 5 - ABSENCE D'AUTRES GARANTIES
- ARTICLE 6 - LOGEMENT DECENT
- ARTICLE 7 - MAINTIEN DES LIEUX EN L'ETAT
- ARTICLE 8 - SERVITUDES
- ARTICLE 9 - LIMITATIONS LÉGALES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ
- ARTICLE 10 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES
- ARTICLE 11 - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES DE LA COPROPRIETE
- ARTICLE 12 - BAUX - LOCATIONS ET OCCUPATION
- ARTICLE 13 - PROPRIETE - JOUISSANCE AU PAIEMENT DU PRIX
- ARTICLE 14 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES - ABONNEMENTS
- ARTICLE 15 - FRAIS ET CONSIGNATION
- ARTICLE 16 - MODE ET CONDITIONS DES ENCHERES
- ARTICLE 17 - PAIEMENT DU PRIX - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR
- ARTICLE 18 - RESERVE DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET D'ACTION RESOLUTOIRE
- ARTICLE 19 - FACULTE DE REITERATION DES ENCHERES
- ARTICLE 20 - CLAUSE RESOLUTOIRE A DEFAUT DE PAIEMENT DU PRIX
- ARTICLE 21 - CLAUSES PENALES
- ARTICLE 22 - PUBLICITE FONCIERE ET PURGE DES HYPOTHEQUES INSCRITES
- ARTICLE 23 - POUVOIR POUR LA PUBLICITE FONCIERE
- ARTICLE 24 - REMISE DE TITRES
- ARTICLE 25 - NON APPLICATION DES ARTICLES L.312-15 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION RELATIFS AU CREDIT IMMOBILIER
- ARTICLE 26 - NON APPLICATION DES ARTICLES L.271-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION RELATIFS A LA PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER
- ARTICLE 27 - ELECTION DE DOMICILE

## **PREMIERE PARTIE CONDITIONS GENERALES DES ADJUDICATIONS**

### **ARTICLE 1 - DENOMINATIONS**

Il est précisé ce qui suit pour la commodité de la rédaction du présent cahier des charges

- Les personnes propriétaires des biens et droits mis en vente seront ci-après dénommées le "VENDEUR" même en cas de pluralité, et les personnes à qui ces biens et droits seront adjugés, seront ci-après dénommées l'"ACQUEREUR" ou l'"ADJUDICATAIRE" même en cas de pluralité.
- Les biens et droits faisant l'objet du présent cahier des charges seront ci-après dénommés le "BIEN MIS EN VENTE" quelles que soient leur consistance et leur forme juridique (immeuble entier, terrain, lot de copropriété, droits mobiliers ou immobiliers de toutes sortes, etc...).  
Cette appellation s'appliquera également à tout ensemble de biens mis en vente simultanément sous un même lot d'enchère.  
En cas de pluralité de lots d'enchères à mettre en vente successivement, elle s'appliquera séparément à chacun des lots ainsi constitués.
- Le notaire rédacteur du cahier des charges sera dénommé le "NOTAIRE".

### **ARTICLE 2 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

#### **I - SOLIDARITE DES VENDEURS**

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les vendeurs, quant à l'exécution de tous les engagements, obligations et garanties résultant de la vente.

En cas de décès de l'un des vendeurs, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisément entre eux et avec les autres vendeurs.

Les mêmes solidarité et indivisibilité seront attachées à tous les droits et actions résultant, au profit des vendeurs ou de leurs héritiers et représentants, du présent cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication.

#### **II - SOLIDARITE DES ACQUEREURS**

Si, en exécution des articles qui vont suivre, il est déclaré plusieurs acquéreurs, il y aura, dans tous les cas, solidarité et indivisibilité entre eux, et les droits et actions, tant personnels que réels du VENDEUR, seront indivisibles à leur égard.

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un des acquéreurs, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux et avec les autres acquéreurs éventuels.

Les mêmes solidarité et indivisibilité seront attachées à tous les droits et actions résultant, au profit des acquéreurs ou de leurs héritiers et représentants, du présent cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication.

#### **III - SIGNIFICATIONS**

Si les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviennent nécessaires pour rendre le titre exécutoire opposable aux héritiers, les frais en seront supportés par ces derniers.

### **ARTICLE 3 - GARANTIE D'EVICION**

L'adjudication aura lieu avec la garantie de la part du VENDEUR du trouble d'éviction.

**ARTICLE 4 - GARANTIE DE CONTENANCE DE L'ARTICLE 46 de la LOI DU 10 JUILLET 1965**

Si le BIEN MIS EN VENTE est soumis au régime de la copropriété, l'ACQUEREUR bénéficiera de la garantie de contenance prévue par les articles ci-après reproduits.

a) article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

*“ Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.*

*“ Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.*

*Les dispositions du 1er alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret pris en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.*

(Cette superficie a été fixée à 8 m<sup>2</sup>)

*“Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*“ La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de superficie.*

*“ Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.*

*“ Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.*

*“ L'action en diminution de prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.”*

b) article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

*“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.”*

c) article 4-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

*« 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. »*

**ARTICLE 5 - ABSENCE D'AUTRES GARANTIES**

L'ACQUEREUR sera tenu de prendre le BIEN MIS EN VENTE et ses dépendances dans l'état où le tout se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

L'ACQUEREUR ne pourra exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble et de tous éboulements qui pourraient intervenir, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie de la part du VENDEUR en ce qui concerne soit l'état du BIEN MIS EN VENTE et les vices de toute nature notamment vices de construction apparents ou cachés, la présence de termites, capricornes et autres insectes xylophages susceptibles d'endommager le BIEN MIS EN VENTE dont il peut être affecté, soit les mitoyennetés, soit enfin la désignation ou la contenance ci-après indiquée, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle même un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR, le VENDEUR n'en étant pas garant, le tout sous réserve de l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 concernant les lots de copropriété.

Pour l'information de l'acquéreur divers diagnostics sont visés ci-après au titre « Eléments spécifiques de l'adjudication » sans toutefois pouvoir déroger à l'exonération des garanties de la chose vendue ci-dessus rappelée.

Pour le cas où le VENDEUR serait réputé professionnel de l'immobilier, il sera tenu à la garantie des vices cachés, dans les termes des articles 1641 et suivants du Code civil, sauf si l'ACQUEREUR est lui-même réputé professionnel de l'immobilier.

#### **ARTICLE 6 – LOGEMENT DECENT**

Il est ici rappelé qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, notamment le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié par le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale soit d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Le logement doit également être protégé contre les infiltrations d'air parasites. Ses portes et fenêtres ainsi que les murs et parois donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés doivent présenter une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés doivent être munies de portes ou de fenêtres et les cheminées de trappes.

Le logement doit enfin permettre une aération suffisante. Ses dispositifs d'ouverture et ses éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être en bon état et permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

#### **ARTICLE 7- MAINTIEN DES LIEUX EN L'ETAT**

Le VENDEUR s'interdit, à compter du jour de l'adjudication tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance du BIEN MIS EN VENTE.

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à, savoir :

- jouir du BIEN MIS EN VENTE "raisonnablement";
- le maintenir assuré contre l'incendie, ainsi qu'il est ci-après à l'article 10 ;
- et, d'une manière générale, le maintenir en son état actuel en n'y apportant aucune modification ni changement de destination.

Il s'interdit notamment de, savoir :

- conférer des droits réels ou charges quelconques sur le BIEN MIS EN VENTE,
- consentir un bail, renouvellement de bail, prêt à usage, location ou droit d'occupation quelconque ;
- démonter et emporter les éléments ayant la qualification d'immeubles par destination, tels que placards et leurs rayonnages, poignées de porte, cheminées et leurs inserts, douilles électriques, moquette, robinetteries, etc.

#### **ARTICLE 8 - SERVITUDES**

L'ACQUEREUR jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, attachées au BIEN MIS EN VENTE, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant, en faveur de l'ACQUEREUR, des lois et décrets en vigueur.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'en dehors des servitudes pouvant résulter des énonciations faites dans la deuxième partie du présent cahier des charges sous les articles "URBANISME" et "SERVITUDES", il n'en existe, à sa connaissance, pas d'autres que celles pouvant résulter soit de la situation naturelle des lieux, soit des anciens titres de propriété, soit du règlement de jouissance ou de copropriété, soit des lois, ordonnances, décrets et règlements en vigueur, soit enfin des décisions et règlements administratifs qui auraient été pris en exécution de leurs dispositions.

#### **ARTICLE 9 - LIMITATIONS LEGALES AU DROIT DE PROPRIETE**

Les limitations au droit de propriété pouvant résulter de tous textes législatifs ou réglementaires, relatifs à l'urbanisme, à l'environnement, à l'intérêt public ou collectif s'imposeront tant au VENDEUR qu'à l'ACQUEREUR qui devront notamment remplir toutes les obligations en résultant.

Les renseignements reçus par le NOTAIRE seront analysés dans la deuxième partie du présent cahier des charges.

#### **ARTICLE 10- ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES**

Le VENDEUR s'oblige à justifier de l'assurance contre l'incendie et autres risques des biens.

De même, le VENDEUR s'oblige à maintenir assuré le BIEN MIS EN VENTE jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

Il est ici rappelé en tant que de besoin les dispositions de l'article L.121-10 du Code des assurances, savoir :

*“En cas (...) d’aliénation de la chose assurée, l’assurance continue de plein droit au profit de (...) l’acquéreur (...). Il est loisible, toutefois, (...) à l’acquéreur de résilier le contrat.”*

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter de l'entrée en jouissance.
- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de sinistre total ou partiel du BIEN MIS EN VENTE avant le paiement par l'ACQUEREUR de toutes les sommes mises à sa charge, le VENDEUR ou les créanciers inscrits auront seuls droit, jusqu'à due concurrence et par imputation sur le prix et ses accessoires, à l'indemnité qui sera due par la Compagnie d'Assurances, qu'ils pourront toucher, sur leurs simples quittances, hors de la présence et sans le concours de l'ACQUEREUR.

Notification de l'adjudication avec opposition au paiement de l'indemnité d'assurance sera faite à la Compagnie d'Assurances à la diligence du VENDEUR, pour assurer à ce dernier, ainsi qu'aux créanciers inscrits, le bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances.

Et, pour faire cette notification, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait des présentes et des procès-verbaux d'adjudication.

#### **ARTICLE 11 - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES A LA COPROPRIETE**

Si le BIEN MIS EN VENTE est soumis au régime de la copropriété, l'adjudication aura lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépend le BIEN MIS EN VENTE et, le cas échéant, des actes et délibérations modificatifs et complémentaires de ce règlement, le tout énoncé dans la seconde partie.

L'ACQUEREUR devra exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et dans ses modificatifs éventuels.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le VENDEUR du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui seront faits par le syndic à compter du jour de l'adjudication.

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

Les dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge du paiement des créances de la copropriété sont les suivantes :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires, prises par l'assemblée générale des copropriétaires exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1, alinéas 2 et 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) ;

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndicat conformément à l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 (dispositions combinées des articles 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 5 du décret n°67-223 du 17 mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR (article 14-1, alinéa 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) ;

- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

- le trop ou moins perçu sur provisions, relevé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Il est précisé qu'un état daté émanant du syndicat de la copropriété demeure annexé au présent cahier des charges et sera analysé ci-après au titre « ELEMENTS SPECIFIQUES DE L'ADJUDICATION » ou bien demeurera annexé à un dire préalable à l'adjudication.

## **EN CONSEQUENCE :**

### **A. Sur les charges courantes**

L'ACQUEREUR supportera les charges à compter du jour de l'adjudication.

En même temps que le paiement intégral du prix, il devra rembourser au VENDEUR le prorata des charges du trimestre en cours au jour de l'adjudication, ainsi que s'ils existent, le montant des fonds de roulement et de réserve afférents aux lots de copropriété objets de l'adjudication.

Il est ici précisé que dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au statut de la copropriété, le syndicat des copropriétaires et sauf exceptions prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 doit constituer un fonds de travaux (au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour les immeubles neufs). Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel annuel.

Les sommes versées au titre de ce fonds de travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat. Elles feront néanmoins l'objet d'un remboursement au VENDEUR par l'ACQUEREUR en même temps que le paiement du prix.

### **B. Sur les travaux :**

L'ACQUEREUR devra acquitter tous appels de fonds postérieurs au jour de l'adjudication pour travaux exécutés, non exécutés ou en cours.

L'ACQUEREUR prendra la suite du VENDEUR, à compter du jour de l'adjudication, dans les charges de toute nature pouvant résulter de tous emprunts, découverts bancaires et ouvertures de crédit, avec ou sans garantie, souscrits par le syndicat des copropriétaires comme dans toutes créances envers ce dernier, pour quelque cause que ce soit.

En outre, sans que cette stipulation déroge aux principes ci-dessus énoncés, le VENDEUR s'oblige à adresser à l'ACQUEREUR toute convocation à une assemblée générale des copropriétaires ainsi que les pouvoirs qu'il pourrait recevoir à compter de l'adjudication.

#### **C. Sur les procédures :**

Pour le cas où des procédures seraient révélées par l'état daté, l'ACQUEREUR sera purement et simplement subrogé dans les effets positifs ou négatifs desdites procédures.

#### **D. Dispositions diverses:**

Il est ci-après rapporté l'article 20-I de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifié :

*« I.- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date 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 extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restants dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.*

*Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.*

*L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1. »*

L'avis de mutation et la notification de transfert de propriété seront faits par les soins du NOTAIRE, au syndic de l'immeuble.

### **ARTICLE 12 - BAUX - LOCATIONS ET OCCUPATION**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de tous les baux, locations, occupations et réquisitions, et de toutes demandes en renouvellement des locataires ou occupants, comme aussi de toutes autres locations, sous-locations, occupations ou réquisitions énoncés dans la deuxième partie du présent cahier des charges sous l'article "SITUATION LOCATIVE" ainsi que les occupations faites sans droits ni titres et dont il n'aurait pas eu connaissance.

Il se défendra, à ses risques et périls, des revendications et réclamations que pourraient faire les locataires ou occupants d'objets qu'ils prétendraient leur appartenir.

A cet égard, l'ACQUEREUR sera tenu des droits, actions et obligations découlant du bail au jour de la vente ; il sera subrogé sans garantie dans les droits, actions et obligations du VENDEUR qu'il fera valoir à ses frais, risques et périls, de manière à ne donner lieu à aucun recours contre ce dernier.

L'ACQUEREUR devra tenir compte aux locataires, à l'expiration de leurs baux, des sommes qu'ils ont payées pour loyers d'avance ou à titre de dépôt de garantie et dont les montants auront été déclarés au présent cahier des charges ; lequel dépôt de garantie sera alors imputé sur le prix d'adjudication.

L'ACQUEREUR devra faire son affaire personnelle du paiement des intérêts que les locataires pourraient réclamer en vertu de la législation en vigueur, du chef des versements ainsi effectués.

### **ARTICLE 13 - PROPRIETE - JOUISSANCE AU PAIEMENT DU PRIX**

Lors de la réalisation des conditions suspensives éventuellement prévues aux présentes et le cas échéant dans le procès-verbal d'adjudication, l'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN MIS EN VENTE à partir, rétroactivement, du jour de l'adjudication sauf l'effet de l'exercice de la faculté de surenchérir, de l'exercice de tous droits de préemption ou de toute autre condition particulière stipulée au présent cahier des charges.

L'ACQUEREUR n'aura la jouissance du BIEN MIS EN VENTE qu'à compter du jour du paiement de la totalité du prix **et des intérêts éventuels produits par celui-ci**

L'entrée en jouissance aura lieu par la prise de possession réelle pour les parties libres et par la perception des loyers ou indemnités d'occupation pour les parties louées ou occupées, étant précisé que les loyers ou indemnités d'occupation courus jusqu'au jour de l'entrée en jouissance seront acquis au VENDEUR et ce, quel que soit la date d'échéance du loyer.

Il est expressément stipulé que, nonobstant le retard qui pourrait être apporté à son entrée en jouissance, l'**ACQUEREUR** aura à sa charge toutes les réparations, grosses et menues qui deviendraient nécessaires ou utiles, sur le **BIEN MIS EN VENTE** à partir du jour de l'adjudication.

Tout compte de loyers et charges à faire entre VENDEUR et ACQUEREUR sera indépendant du paiement du prix.

### **ARTICLE 14 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES - ABONNEMENTS**

Sans déroger à ce qui est dit ci-dessus concernant les charges de copropriété, l'ACQUEREUR supportera à partir du jour de l'adjudication toutes les charges, contributions et réparations.

La taxe d'habitation de l'année de l'adjudication restera intégralement à la charge du VENDEUR ou de l'occupant au 1<sup>er</sup> janvier.

Les taxes foncières et taxes assimilées seront partagées entre VENDEUR et ACQUEREUR *pro rata temporis* au jour de l'adjudication.

L'ACQUEREUR s'acquittera entre les mains du VENDEUR de sa quote-part calculée sur la base du dernier rôle émis, en même temps qu'il s'acquittera de son prix.

A défaut, de production par le VENDEUR du dernier rôle émis, l'ACQUÉREUR s'engage à rembourser au VENDEUR, à première réquisition, la fraction lui incombant.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription des conventions et traités d'abonnements relativement au BIEN MIS EN VENTE et qui concerneraient notamment l'eau, le gaz, l'électricité, et toutes autres fournitures et il

en paiera, le cas échéant, les redevances à compter du jour de l'entrée en jouissance ; le tout sauf les recours éventuels contre les locataires ou occupants.

Le VENDEUR quant à lui, résiliera à compter du même jour, les conventions et traités d'abonnements à son nom relativement au BIEN MIS EN VENTE.

## **ARTICLE 15 - FRAIS ET CONSIGNATION**

### **A. Frais**

L'ACQUEREUR supportera les frais de la vente, savoir :

- Les frais d'organisation matérielle des enchères mentionnés dans la deuxième partie du cahier des charges ;

- Les droits, taxes, frais, émoluments et honoraires qui seront la suite et la conséquence des présentes et notamment ceux du procès-verbal d'adjudication, d'une déclaration de command éventuelle si cette faculté a été prévue aux présentes, du procès-verbal de constatation de non-surenchère, ainsi que de l'acte de quittance ;

- En tant que de besoin, le coût d'une copie exécutoire à délivrer au VENDEUR.

Il remboursera en outre au VENDEUR les frais exposés par ce dernier et mentionnés dans la deuxième partie du cahier des charges.

### **B. Consignation**

Avant l'ouverture des enchères, les enchérisseurs devront remettre une consignation dans les formes et du montant indiqués en seconde partie.

Cette consignation préalable sera affectée en priorité à couvrir l'ensemble des frais ci-dessus énoncés à la charge de l'enchérisseur si l'adjudication se fait à son profit ; le surplus, s'il y a lieu, s'imputera d'abord sur les intérêts et accessoires et, enfin, sur le prix lui-même.

Au cas où le montant de la consignation serait inférieur à celui des frais ci-dessus énoncés, l'ACQUEREUR s'oblige à verser le jour de l'adjudication le complément entre les mains du NOTAIRE.

## **ARTICLE 16 - MODE ET CONDITIONS DES ENCHERES**

Le BIEN MIS EN VENTE sera offert aux enchères AVEC PRIX DE RESERVE ET POINT DE DEPART DES ENCHERES.

### **A. Personnes admises à enchérir**

Toute personne ayant consigné dans les conditions ci-dessous est admise à enchérir, à l'exception du VENDEUR et des personnes ci-après,

1°) Conformément à l'article 1596 du Code civil :

- « - les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ;
- les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ;
- les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins ;
- les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère.
- les fiduciaires, des biens ou droits composant le patrimoine fiduciaire. »

2°) Les personnes ayant un lien de parenté ou d'alliance prohibé avec le notaire chargé de l'adjudication, ou l'un des notaires exerçant au sein du même office en qualité de notaire associé ou de notaire salarié. Ce lien prohibé visant tous leurs ascendants et descendants et tous leurs collatéraux jusqu'au 3<sup>e</sup> degré (frères et sœurs, neveux et nièces, oncles et tantes), et leurs alliés.

3°) D'une manière générale, les personnes faisant l'objet d'une incapacité d'acquérir, les biens objet des présentes, et notamment les amateurs devront pour porter des enchères n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Et ne pas être en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

4°) Les personnes ayant fait l'objet d'une interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation, si les biens objet des présentes entrent dans le champ d'application de l'article L 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A cet égard il est ici rappelé littéralement l'article 551-1 du Code de la construction et de l'habitation:

*"I.-Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 2° du I de l'article 225-26 du code pénal, au 3° du IV et au deuxième alinéa du V de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi qu'au 3° du VII et au deuxième alinéa du VIII de l'article L. 123-3, au 3° du III et au deuxième alinéa du IV de l'article L. 511-6 et au 3° du II et au deuxième alinéa du III de l'article L. 521-4 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement vérifie si l'acquéreur ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations.*

*A cette fin, le notaire interroge l'Association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat, qui demande consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur au casier judiciaire national automatisé.*

*L'Association pour le développement du service notarial indique au notaire si l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au premier alinéa du présent article.*

*Lorsque l'acquéreur a fait l'objet d'une telle condamnation, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. Dans ce cas, le maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien en est informé.*

***II.- L'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit d'un acquéreur ayant fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au I peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire."***

En conséquence si l'article susvisé s'applique aux présentes, l'**ACQUEREUR** devra attester dans le procès-verbal d'adjudication:

- s'il est ou non soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 I 2° du Code pénal;
- et déclarer à quel usage il destine le BIEN.

Si l'**ACQUEREUR** est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non de cette interdiction.

En suite de l'adjudication, le Notaire rédacteur interrogera l'Association pour le développement du service notarial comme indiqué ci-dessus.

Si l'**ACQUEREUR** entend acquérir ce BIEN à d'autres fins que son occupation à titre personnel, l'adjudication aura lieu sous condition suspensive que l'**ACQUEREUR** ne fasse actuellement l'objet d'aucune condamnation définitive prévue par les articles 225-26 I 2° du Code pénal, L. 1337-4, IV, 3° du Code de la santé publique, L. 123-3, VII, 3° et L. 511-6, III, 3° du Code de la construction et de l'habitation; dans l'hypothèse où l'**ACQUEREUR** aurait été condamné à une telle peine, l'adjudication sera alors considérée comme n'ayant jamais existé, aux torts et aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR**. Dans ce cas, le maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien en est informé.

Le montant de la consignation versée par l'**ACQUEREUR** déduction faite des frais d'actes et d'organisation de la vente, reviendra alors au **VENDEUR**, sans préjudice pour ce dernier d'obtenir tous dommages et intérêts complémentaires qui pourraient lui être dus compte tenu du préjudice subi en raison du manquement de l'**ACQUEREUR** fautif.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** ayant fait l'objet de la peine susvisée a déclaré que le BIEN acquis était destiné à son occupation personnelle, le Notaire rédacteur notifiera à l'Administration Fiscale la copie du procès-verbal d'adjudication ainsi que l'attestation prévue par le texte susvisé.

5°) Lorsque le **VENDEUR** est une indivision, chacun des indivisaires ayant consigné, peut enchérir pour son compte personnel.

Les amateurs devront, pour porter des enchères :

- avoir justifié avant l'adjudication, de leur identité, de leur qualité et pouvoirs, par des moyens laissés à l'appréciation du NOTAIRE et notamment par ceux énoncés dans la deuxième partie du cahier des charges,
- avoir remis au NOTAIRE une consignation dont le montant est indiqué ci-après.

Pour la bonne organisation des enchères, des moyens d'identification (badge ou autres) seront délivrés aux enchérisseurs leur permettant de porter les enchères et il sera exigé la signature préalable d'une procuration destinée à la régularisation du procès-verbal d'adjudication.

Les enchères seront portées par les consignataires eux-mêmes ou par leurs mandataires dûment habilités.

## **B. Déroulement des enchères**

En cas de consignation unique, le bien pourra être retiré de la vente.

Le **VENDEUR** n'est pas engagé par le point de départ des enchères. Il l'est uniquement par le prix de réserve une fois que celui-ci est atteint.

La première offre devra être supérieure au montant fixé par le point de départ des enchères.

Le NOTAIRE chargé de la vente sollicitera les enchères.

Celles-ci seront portées physiquement au lieu indiqué en seconde partie.

Elles pourront également être portées par téléphone, par voie électronique, ou par ordre si ces modalités sont ouvertes pour la présente vente. Il convient à cet égard de se reporter aux informations qui seront communiquées préalablement à la vente sur le site de l'organisateur : [www.immonotairesencheres.com](http://www.immonotairesencheres.com).

On ne constatera que la dernière enchère.

Les enchères peuvent être faites sans ministère d'avocat. Elles doivent être pures et simples et chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvrira l'éventuelle nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Sauf dérogation apportée dans la seconde partie du présent cahier des charges, les enchères suivantes devront augmenter le prix de :

1.000 Euros	jusqu'à une enchère de	50.000 Euros
2.000 Euros	jusqu'à une enchère de	200.000 Euros
5.000 Euros	jusqu'à une enchère de	500.000 Euros
10.000 Euros	jusqu'à une enchère de	1.000.000 Euros
20.000 Euros	jusqu'à une enchère de	2 000 000 Euros
50.000 Euros	jusqu'à une enchère de	9 000 000 Euros
100.000 Euros	pour une enchère supérieure à	9 000.000 Euros

En cas d'incident technique ne permettant pas la réception des enchères par téléphone, par voie électronique, ou par ordre si ces modalités sont ouvertes, les enchères seront alors retardées ou interrompues. Dans cette dernière hypothèse, les enchères précédemment énoncées seront purement et simplement annulées.

Si l'incident technique ne peut être résolu dans l'heure, le Notaire interrogera le VENDEUR qui pourra à son choix, soit retirer le bien de la vente pour le remettre en vente lors d'une prochaine séance d'enchères, soit mettre ou remettre immédiatement le bien en vente, les enchères étant alors portées uniquement par les canaux restants fonctionnels

Le VENDEUR sera tenu de donner sa réponse à l'instant même, sans avoir à la motiver ; son silence vaudra retrait du bien de la vente.

### **C. Résultat des enchères**

Après l'extinction de deux feux successifs, sans nouvelle enchère survenue pendant leur durée, le NOTAIRE prononcera l'adjudication au profit du plus offrant et dernier enchérisseur à condition que cette enchère ait atteint le prix de réserve fixé par le VENDEUR et sous la condition suspensive de non surenchère dans le délai de 10 jours qui suivra cette vente.

Si le prix de réserve fixé par le vendeur n'est pas atteint, celui-ci sera rendu public et le NOTAIRE rouvrira les enchères sur la dernière enchère proposée.

Si le prix de réserve est atteint après l'extinction de deux nouveaux feux successifs sans nouvelle enchère, le Notaire prononcera l'adjudication au profit du plus offrant et dernier enchérisseur.

Si, après l'extinction de deux nouveaux feux successifs sans nouvelle enchère, le prix de réserve n'est pas atteint, le Notaire interrogera le vendeur sur son acceptation ou son refus de vendre au montant de la dernière enchère ; le vendeur sera tenu de donner sa réponse à l'instant même, sans avoir à la motiver ; son silence vaudra refus d'accepter l'adjudication.

En cas de prononcé de l'adjudication, celle-ci aura lieu sous la condition suspensive de non surenchère dans le délai de 10 jours qui suivra cette vente.

L'ACQUEREUR s'oblige à signer sans délai le procès-verbal d'adjudication auprès du NOTAIRE.

S'il n'y procédait pas, le procès-verbal d'adjudication serait néanmoins signé par le collaborateur du NOTAIRE ayant reçu mandat dans la procuration ci-dessus visée au paragraphe « A ».

La consignation de l'ACQUEREUR s'imputera comme indiqué à l'article "FRAIS ET CONSIGNATION" du présent cahier des charges.

Elle sera restituée à l'issue de la séance d'adjudication aux enchérisseurs qui n'auront pas été déclarés acquéreur.

#### **D. Carence d'enchère**

Dès lors qu'aucune enchère n'aura été portée sur la mise à prix, la carence d'enchère sera constatée par le NOTAIRE après l'extinction de deux feux successifs.

Lorsque le cahier des charges prévoit une faculté de baisse de la mise à prix, le bien sera immédiatement remis aux enchères par le NOTAIRE sur la nouvelle mise à prix.

Lorsqu'aucune enchère n'aura été portée soit sur la mise à prix initiale, soit sur celle abaissée en présence d'une telle faculté, le NOTAIRE en dressera procès-verbal.

#### **ARTICLE 17 - PAIEMENT DU PRIX - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

Le prix de la vente devra être payé en totalité au plus tard le **SOIXANTIEME** jour suivant le prononcé de l'adjudication, par virement entre les mains du NOTAIRE, pour le compte du **VENDEUR**, ou pour le compte des créanciers inscrits au profit desquels il est fait, dès maintenant, toutes délégations et indications de paiement nécessaires.

Si l'adjudication est soumise à une condition suspensive résultant du présent cahier des charges, autre que celle de non surenchère, le délai de paiement du prix ne partira que de la date à laquelle la condition suspensive sera réputée réalisée.

Le prix ou ce qui en resterait dû produira de plein droit des intérêts à titre de clause pénale et ce, à compter du Le prix ou ce qui en resterait dû produira de plein droit des intérêts à titre de clause pénale et ce, à compter du SOIXANTE-ET-UNIEME jour suivant l'adjudication devenue définitive, sans que toutefois cette clause puisse être considérée comme une prorogation de délai et puisse autoriser l'ACQUEREUR à retarder le paiement du prix.

jour suivant l'adjudication devenue définitive, sans que toutefois cette clause puisse être considérée comme une prorogation de délai et puisse autoriser l'ACQUEREUR à retarder le paiement du prix.

Les intérêts seront de :

- cinq pour cent (5%) l'an à compter du 61<sup>ème</sup> jour au 90<sup>ème</sup> jour inclus ;
- sept pour cent (7%) l'an à compter du 90<sup>ème</sup> jour et jusqu'au paiement intégral du prix.

Cette stipulation n'entraîne pas accord du **VENDEUR** sur un délai de paiement supplémentaire et ne nuit pas à l'exigibilité du prix de la vente.

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront également à toutes sommes à la charge de l'ACQUEREUR au titre du présent cahier des charges et non encore réglées à la date d'exigibilité.

Dans le délai sus-indiqué de soixante (60) jours, l'ACQUEREUR pourra faire des paiements partiels qui ne pourront être inférieurs à VINGT POUR CENT (20%) du prix avec un minimum de VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR).

Les paiements pour être libératoires seront effectués et ne pourront être faits valablement que par virement bancaire entre les mains du NOTAIRE.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- 1 - l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- 2 - il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans un acte authentique.

La quittance devra être constatée par acte authentique aux frais de l'**ACQUEREUR** à recevoir par le **NOTAIRE** rédacteur du cahier des charges en concours avec le notaire éventuel de l'**ACQUEREUR** ayant assisté celui-ci lors de l'adjudication.

Au cas de purge des hypothèques inscrites, la somme que l'**ACQUEREUR** déclarera être prêt à acquitter aux créanciers inscrits, en conformité de l'article 2464 du Code civil, comprendra le prix en principal et éventuellement, les intérêts et indemnités produits par ledit prix, selon l'époque du paiement effectif chez le **NOTAIRE** rédacteur du cahier des charges.

Si le **VENDEUR** est redevable d'intérêts de retard et pénalités pour non-paiement dans les délais, de l'impôt sur la plus-value, du fait du non-paiement de tout ou partie du prix d'adjudication par l'acquéreur, ces intérêts et pénalités seront mis à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Si l'adjudication est prononcée au profit d'un des coindivisaires vendeurs, celui-ci devra acquitter l'intégralité du prix sans pouvoir déduire du prix le montant correspondant à ses droits sur le bien licité, sauf stipulation particulière en seconde partie du cahier des charges.

#### **ARTICLE 18 - RESERVE DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE VENDEUR ET D'ACTION RESOLUTOIRE**

A la sûreté et garantie du paiement du prix d'adjudication en principal, et de tous intérêts et accessoires évalués à VINGT POUR CENT (20%) du principal, montant forfaitaire et non réductible, ainsi que du remboursement de tous frais préalables tels qu'indiqués ci-dessus, le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit de l'hypothèque légale spéciale prévue par l'article 2402-1° du Code civil, indépendamment de l'action résolutoire lui appartenant, qui est aussi expressément réservée.

Cette action résolutoire permet au **VENDEUR** d'obtenir la résolution judiciaire de la vente.

Fiscalement, cette résolution judiciaire pourra bénéficier des dispositions de l'article 1961 du Code général des impôts.

En conséquence, l'inscription de l'hypothèque spéciale du vendeur avec réserve de l'action résolutoire sera requise au Service de Publicité Foncière compétent (sauf libération de l'**ACQUEREUR** avant cette inscription), le tout conformément à l'article 2418 du Code civil, au profit du **VENDEUR** ou de tout créancier délégataire ou cessionnaire de la créance du prix d'adjudication, et aux frais de l'**ACQUEREUR** qui supportera également les frais de toutes inscriptions complémentaires ou prises en renouvellement.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 2429 du Code civil, l'inscription à prendre aura effet jusqu'à l'expiration du délai d'une année qui suivra la date d'exigibilité du prix.

L'**ACQUEREUR** est informé qu'il sera délivré au **VENDEUR** une copie exécutoire des présentes et du procès-verbal d'adjudication, lui permettant d'entreprendre des mesures d'exécution sans jugement préalable.

Toutefois le **VENDEUR** dispense pour l'instant le notaire soussigné de délivrer cette copie exécutoire, se réservant la faculté de le demander ultérieurement.

En tout état de cause, si tel était le cas, le coût de la délivrance de ladite copie exécutoire sera à la seule charge de l'**ACQUEREUR**.

#### **ARTICLE 19 - FACULTE DE REITERATION DES ENCHERES (FOLLE ENCHERE)**

A défaut pour l'**ACQUEREUR** de paiement de tout ou partie du prix d'adjudication en principal, intérêts et accessoires, ainsi que d'exécution de toutes les charges et conditions stipulées au présent cahier des charges et aux dires et procès-verbaux qui suivront, le **BIEN** pourra être remis en vente par voie de folle enchère amiable à la requête du **VENDEUR**, et ce, même en l'absence de l'**ACQUEREUR** défaillant, aux conditions du présent cahier des charges.

A cet effet préalablement, il adressera à l'**ACQUEREUR** défaillant un commandement de payer contenant déclaration de son intention d'user du bénéfice de la présente clause à défaut de paiement dans le délai d'un mois de la délivrance dudit commandement.

Cette mise en demeure mentionnera expressément la présente clause et son effet résolutoire de plein droit de la vente rétroactivement au jour de l'adjudication initiale.

Cette résolution sera constatée aux termes d'un acte qui sera reçu par le **NOTAIRE** hors la présence de l'**ACQUEREUR**,

Le nouvel **ACQUEREUR** sur réitération des enchères devra les frais afférents à celle-ci. Il sera soumis à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Il devra s'acquitter du prix d'adjudication et des frais dans les conditions indiquées aux articles du présent cahier des charges.

Dans le cas où il serait amené à payer aux lieu et place de l'**ACQUEREUR** défaillant des sommes que ce dernier aurait dû normalement acquitter, il pourra les recouvrer contre ce dernier.

Fiscalement, cette faculté de réitération des enchères pourra bénéficier de l'article 685 du Code général des impôts conformément au rescrit du 3 mars 2016 délivré par la Direction de la Législation Fiscale (DLF) au CRIDON de PARIS sous le numéro D2-A/150008680.Doc.

Dans le cas où l'adjudicataire initial s'exécute la vente sur réitération des enchères n'aura pas lieu.

Dans le cas contraire et quelle que soit l'issue de la vente sur réitération des enchères (adjudication au profit d'un tiers ou procès-verbal de non adjudication) l'adjudication initiale sera résolue, le fol enchérisseur restant tenu envers le vendeur de la différence entre son prix d'adjudication et celui de la revente sur folle enchère (sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a), des intérêts de retard dus sur le prix d'adjudication et des sommes dues au titre des clauses pénales ci-après visées.

#### **ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE A DEFAUT DE PAIEMENT DU PRIX**

A défaut de paiement de tout ou partie du prix d'adjudication comme indiqué ci-dessus, le **VENDEUR** ou le créancier subrogé dans ses droits et actions pourra s'il le souhaite se prévaloir de la résolution de plein droit de l'adjudication, conformément

à l'article 1656 du Code civil, un mois après un commandement de payer contenant déclaration par le **VENDEUR**, ou créancier subrogé, de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet.

Cette mise en demeure mentionnera expressément la présente clause et son effet résolutoire de plein droit de la vente rétroactivement au jour de l'adjudication initiale.

Cette résolution sera constatée aux termes d'un acte qui sera reçu par le NOTAIRE hors la présence de l'**ACQUEREUR**,

#### **ARTICLE 21 - CLAUSES PENALES**

Au cas de mise en jeu de l'action résolutoire en justice, ou d'application de la réitération des enchères ou de la clause résolutoire, ci-dessus stipulées, les frais préalables de l'adjudication initiale de même que tous les autres frais, droits, taxes, débours, émoluments et autres, entraînés par la vente, resteront à la charge de l'**ACQUEREUR** défaillant, par imputation sur la somme consignée et employée conformément à l'article "FRAIS" du présent cahier des charges, le tout sous réserve de tous dommages et intérêts supplémentaires qui pourraient être dus au **VENDEUR**.

A titre de clause pénale forfaitaire et définitive, le **VENDEUR** ou tout créancier subrogé dans ses droits et actions, aura droit à une somme égale à 15% du prix d'adjudication de la vente ainsi résolue, à valoir sur tous dommages et intérêts qui pourraient lui être dus pour quelque cause que ce soit, afin de sanctionner le manquement de l'**ACQUEREUR** par suite du non-paiement effectif du prix à la date convenue, et en outre pour le couvrir des frais qu'il aura pu exposer soit pour parvenir à la résolution de la vente, soit comme conséquences de celle-ci.

Le solde disponible de la somme consignée par l'**ACQUEREUR** pour enchérir, après emploi conformément à l'article "FRAIS" du présent cahier des charges, et qui était destiné aux termes dudit article, au paiement à due concurrence du principal du prix, restera acquis au **VENDEUR** et s'imputera à due concurrence sur le montant de ladite clause pénale.

D'autre part, dans le cas, où la vente aux enchères, ne serait pas définitivement réalisée ou serait remise en cause, du fait d'une incapacité d'acquérir révélée, de l'**ACQUEREUR**, telle que celles visées à l'article 16 qui précède, du présent cahier des charges, le **VENDEUR** pourra invoquer les mêmes clauses pénales que ci-dessus.

En outre au cas de réitération des enchères telle que prévue à l'article 19 ci-dessus, si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à celui de la première adjudication ou à ce qui en restait dû, l'**ACQUEREUR** défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit. Dans le cas où le prix de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra au **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** défaillant devra les intérêts de son prix d'adjudication conformément aux clauses du présent cahier des charges jusqu'au jour de la revente et ne pourra, en aucun cas, répéter soit contre le nouvel **ACQUEREUR**, soit contre le **VENDEUR**, les frais, droits et taxes qu'il aurait acquittés et qui profiteront au nouvel **ACQUEREUR**, lequel n'aura en conséquence, ni à les payer ni à en tenir compte à personne.

#### **ARTICLE 22 - PUBLICITE FONCIERE ET PURGE DES HYPOTHEQUES INSCRITES**

En application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, une copie authentique du présent cahier des charges et des dires et procès-verbaux

d'adjudication sera publiée au Service de la Publicité Foncière compétent par les soins du NOTAIRE et dans le délai prévu aux articles 33 et 34 du décret précité.

Si, lors de l'accomplissement de formalité, il existe des inscriptions (autres que celles pour lesquelles il y aurait indication de paiement ou délégation), publications ou mentions grevant le BIEN MIS EN VENTE, l'**ACQUEREUR** sera tenu d'en faire la dénonciation au **VENDEUR** au domicile ci-après élu, et celui-ci aura un délai de deux mois pour rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions et mentions ou le rejet des publications.

Pendant ce délai, l'**ACQUEREUR** ne pourra faire ni offres, ni consignations de son prix, ni faire aucune notification aux créanciers inscrits, à moins qu'il n'y soit contraint par les voies légales.

Tous frais occasionnés par cette dénonciation au **VENDEUR** et ses suites, ainsi que ceux de mainlevée et radiation ou de purge des hypothèques inscrites, seront à la charge du **VENDEUR**.

Il est ici précisé:

- qu'une procédure de purge doit intervenir, lorsque:
  - l'adjudication devenue définitive l'a été moyennant un prix inférieur au montant des créances hypothécaires y compris celles garanties par l'hypothèque légale spéciale du syndicat des copropriétaires,
  - et que le Notaire chargé de la vente n'a pu obtenir des créanciers inscrits:
    - leur accord pour renoncer à leur droit de surenchère contre versement entre leurs mains des sommes pouvant leur revenir sur le prix,
    - et leur engagement de mainlevée contre versement desdites sommes ou, à défaut, sans paiement.
  - que cette procédure est à diligenter à la requête de l'**ACQUEREUR** par l'intermédiaire de son Avocat,
  - qu'elle consiste principalement à notifier par acte d'Huissier, aux créanciers hypothécaires:
    - l'état hypothécaire délivré sur publication de la vente par le service de la publicité foncière et révélant les inscriptions,
    - ainsi qu'une copie du présent cahier des charges, du procès-verbal d'adjudication et de l'acte constatant le caractère définitif de l'adjudication sous réserve des suites de la procédure de purge.
    - que tout créancier inscrit bénéficie alors d'un délai de quarante (40) jours pour déclarer qu'il considère le prix de vente insuffisant et pour faire surenchère du dixième du prix de la vente par adjudication.
    - que dans cette hypothèse, une vente sur surenchère aura alors lieu au Tribunal Judiciaire compétent et que l'**ACQUEREUR** déclaré adjudicataire par le NOTAIRE pourra alors se voir évincé par un acquéreur offrant un prix supérieur. Les sommes que ce dernier aura versées sur le prix, lui seront alors restituées, ainsi que « les coûts de son contrat », conformément à l'article 2469 du Code Civil.
    - qu'à défaut de surenchère par les créanciers dans le cadre de cette procédure, l'adjudication initiale deviendra alors définitive et le prix de l'adjudication sera réparti entre les créanciers hypothécaires avec mainlevée des inscriptions, le tout de façon judiciaire ou amiable.

#### **ARTICLE 23 - POUVOIR POUR LA PUBLICITE FONCIERE**

Le fait même du prononcé de l'adjudication vaudra pouvoir à tout collaborateur du NOTAIRE, à l'effet d'établir et de signer au nom du **VENDEUR** et de l'**ACQUEREUR**, tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs; du présent cahier des charges et des procès-verbaux de dits et d'adjudication, en vue de mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires portant sur l'identification et l'état civil des parties, sur la désignation et l'origine de propriété du BIEN MIS EN VENTE, ou avec toutes autres dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE 24 - REMISE DE TITRES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourra avoir besoin par la suite concernant le BIEN MIS EN VENTE et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

**ARTICLE 25 - NON APPLICATION DES ARTICLES L 313-40 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION RELATIFS AU CREDIT IMMOBILIER**

Il est précisé que les ventes par adjudication sont exclues du champ d'application des articles L. 313-40 et suivants du Code de la consommation relatifs au crédit immobilier, et ce, conformément à l'article L. 313-45 dudit code.

En conséquence si l'ACQUEREUR sollicite un prêt, l'adjudication ne sera pas soumise à la condition d'obtention de ce prêt.

**ARTICLE 26 - NON APPLICATION DES ARTICLES L.271-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION RELATIFS A LA PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER**

Il est précisé que les ventes par adjudication sont exclues du champ d'application des articles L.271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à la protection de l'acquéreur immobilier et ce, conformément à l'article L 271-3 dudit code.

**ARTICLE 27 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de l'adjudication, l'inscription du privilège du vendeur à prendre éventuellement, et pour l'opposition du syndicat des copropriétaires, il est fait élection de domicile en l'étude du NOTAIRE rédacteur du cahier des charges.

La présente élection de domicile n'emporte pas élection de for et n'entraîne aucune modification quant à la compétence territoriale des tribunaux telle qu'elle est prévue par les articles 42 et suivants du Code de procédure civile.

**DEUXIEME PARTIE  
ELEMENTS SPECIFIQUES DE L'ADJUDICATION**

**LE VENDEUR**

Le présent cahier des charges est dressé par le NOTAIRE, à la requête de :

**IDENTIFICATION**

1°) Madame Sylviane Nicole **CHUJKO**, retraitée, épouse de Monsieur Jules **DRAHY**, demeurant à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) 40 avenue Ledru Rollin.

Née à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) le 30 juin 1947.

Mariée à la mairie de PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) le 20 mars 1969 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes du contrat de mariage reçu par Maître GASTALDI, notaire à PARIS, le 18 mars 1969.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Est présente à l'acte.

2°) Monsieur Johan Richard Gaston **DRAHY**, directeur de société, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 10 rue du Château.

Né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 18 avril 1970.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Est présent à l'acte.

**LES BIENS A VENDRE**

**DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE**

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012), 4 rue de Lyon.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EM	44	4 RUE DE LYON	00 ha 05 a 80 ca

**Les lots de copropriété suivants :**

**Lot numéro onze (11)**

Au cinquième étage à droite, bâtiment unique, avec accès par escalier principal et escalier de service :

Un appartement comprenant : antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec cabinet de toilette, deux chambres avec un cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, deux water-closets, office, cuisine, couloirs, dégagements, placard, balcon sur rue.

Et les cent trente-six /deux mille quarante-troisièmes (136/2043 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quarante (40)**

Au sous-sol, bâtiment unique, par escalier de service, une cave numéro 7.

Et les deux /deux mille quarante-troisièmes (2/2043 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quarante et un (41)**

Au sous-sol, bâtiment unique, par escalier de service, une cave numéro 8.  
Et les deux /deux mille quarante-troisièmes (2/2043 èmes) des parties communes générales.

Etant ici précisé que les lots 40 et 41 sont réunis et forment une seule et même cave.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DARBIER, notaire à NANTERRE, le 2 mars 1954, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 27 mars 1954, volume 1895, numéro 1.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEPANY, notaire à NANTERRE, le 8 juin 1999, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 5 août 1999, volume 1999P, numéro 8062.

Un acte rectificatif a été reçu par ledit notaire le 10 avril 2000, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 17 mai 2000, volume 2000P, numéro 4867.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PERREAU BILLARD, notaire à SAINT-MARTIN-DE-RE, le 28 février 2013, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 21 mars 2013, volume 2013P, numéro 1978.

**MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE**

La partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est, de :

- **176,12 M<sup>2</sup>** pour le lot numéro **onze (11)**

**EFFET RELATIF**

Retrait suivant acte reçu par Maître LEPANY notaire à NANTERRE le 10 avril 2000 publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 17 mai 2000, volume 2000P numéro 4868.

Attestation de propriété suite au décès de Mademoiselle Dominique CHUJKO, suivant acte reçu par Maître GASTALDI, notaire à PARIS, le 26 janvier 2012, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 17 février 2012, volume 2012P numéro 2127.

Donation, suivant acte reçu par Maître DAUB, notaire à PARIS, le 19 décembre 2014, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 10 février 2015, volume 2015P numéro 977.

**SITUATION LOCATIVE**

Le requérant déclare, sous sa responsabilité personnelle que le bien est actuellement libre de toute occupation.

## URBANISME

Les pièces et documents d'urbanisme nécessaires en vue de l'adjudication des biens et droits immobiliers dont s'agit ont été demandés auprès des administrations compétentes et ont été présentés au NOTAIRE.

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- Note de renseignements d'urbanisme
- Extrait cadastral – modèle 1

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente ne donnera pas ouverture au droit de préemption urbain, le **BIEN** constituant un seul local à usage d'habitation avec local accessoire dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme).

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

## SERVITUDES EVENTUELLES

Le requérant déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

## SITUATION HYPOTHECAIRE

Le requérant s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

## ASSURANCE INCENDIE-CONTRATS DIVERS

L'acquéreur en fera son affaire personnelle selon l'article L. 121-10 du Code des assurances, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions générales.

## SYNDIC DE LA COPROPRIETE

Le syndic de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est :

Le Cabinet SACOGI situé à PARIS 75012, 53B boulevard de Picpus.

*Pour respecter l'article L721-2 CCH , les informations suivantes sont contenues dans les documents annexés aux présentes :*

*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 (1) ;*
- 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, sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic;

2° Les informations financières suivantes :

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 susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires 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.

Les informations mentionnées aux a, c et d du présent 2° sont à jour des informations soumises à l'assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente.

Le contenu des informations financières prévues au présent 2° est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.

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 informations mentionnées aux b et c du présent 2° ne sont pas exigées ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble.

Ces documents qui sont annexés sont les suivants :

- L'état daté délivré par le syndic,
- Les procès-verbaux des assemblées générales de 2019, 2020, 2021 et 2022,
- Le carnet d'entretien,
- La fiche synthétique,
- La réédition des comptes de la copropriété,
- Règlement de copropriété et les modificatifs publiés.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est propriétaire des biens objets des présentes, savoir :

Pour partie :

Retrait de la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU RUE DE LYON immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 344587258, suivant acte reçu par Maître LEPANY notaire à NANTERRE le 10 avril 2000 publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 17 mai 2000, volume 2000P numéro 4868.

En contrepartie, l'annulation des 149 parts a donné vocation au lot 11 pour les parts numérotées 1477 à 1612.

Pour partie :

Attestation de propriété suite au décès de Mademoiselle Dominique CHUJKO, en son vivant domiciliée à PARIS 75012, 4 rue de Lyon, décédée à DEAUVILLE (14) le 29 juillet 2011.

Laissant pour lui succéder :

- Madame Mathilde SCHWETZ, retraitée, demeurant à PARIS 75012, 4 rue de Lyon, née à PARIS (75012) le 3 mars 1926, veuve non remariée de Monsieur Luda Lajb CHUJKO.

- Monsieur Johan DRAHY, intervenant aux présentes.

Ainsi qu'il résulte de l'acte de notoriété reçu par Maître GASTALDI, notaire à PARIS, le 9 novembre 2011.

L'attestation immobilière a été reçue par Maître GASTALDI, notaire à PARIS, le 26 janvier 2012, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 17 février 2012, volume 2012P numéro 2127.

Pour partie :

Donation par Madame Mathilde SCHWETZ au profit de Monsieur Johan DRAHY, suivant acte reçu par Maître DAUB, notaire à PARIS, le 19 décembre 2014, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 10 février 2015, volume 2015P numéro 977.

## DECLARATIONS FISCALES

Concernant Madame DRAHY : Le VENDEUR déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du BIEN comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

En conséquence, le notaire sera dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

Concernant Monsieur DRAHY : Ce BIEN bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values s'agissant de la première cession d'un logement à usage d'habitation dont le propriétaire n'est pas ni n'a été détenteur de sa résidence principale depuis ces quatre dernières années, que ce soit par lui-même ou par personne interposée, ni même au titre d'usufruitier ou de nu-propiétaire.

Le VENDEUR déclare se prévaloir de cette exonération, attestant ne pas avoir utilisé le bénéfice de cette exonération jusqu'à ce jour.

Il est fait observer que le bénéfice de l'exonération sera remis en cause si les fonds disponibles de la vente ne sont pas réinvestis au plus tard dans le délai de vingt-quatre mois de la date de celle-ci dans l'acquisition ou la construction d'une résidence principale, ou encore dans le paiement d'une soulte lors d'un partage ou dans le paiement des droits de mutation à titre gratuit lorsqu'il reçoit en toute propriété un logement qu'il va affecter à sa résidence principale. Le emploi par apport du prix à une société ou l'acquisition de la résidence principale par l'intermédiaire de parts de société civile immobilière n'ouvre pas droit à l'exonération.

Conformément aux dispositions de l'article 41 duovicies – O H du Code général des impôts, le VENDEUR bénéficiaire de l'exonération s'engage à le remployer comme indiqué ci-dessus pour sa totalité.

Pour effectuer la comparaison entre le montant du prix de vente et celui remployé effectivement, il n'est pas tenu compte du remboursement du crédit pouvant être en cours sur le logement cédé ni de la souscription d'un nouvel emprunt pour l'acquisition de la résidence principale.

Mention devra être faite sur la prochaine déclaration de revenus du cédant du montant de la plus-value exonérée. Cette mention ne génère aucune imposition sur le revenu supplémentaire mais est destinée au suivi de l'exonération accordée.

Par suite de l'option par le VENDEUR pour cette exonération, le notaire sera dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### Pour les parties privatives

Le dossier de diagnostics techniques, réalisé par le cabinet B.C.T.B. sis à PARIS 75019, 5 avenue de la Porte Chaumont, lequel est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Attestation d'assurance.
- Diagnostic plomb.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique

### **MODALITES DE L'ADJUDICATION**

#### **MONTANT DE LA MISE A PRIX**

Le point de départ des enchères pour le BIEN MIS EN VENTE est de :

UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 350 000,00 EUR)

#### **MONTANT DE LA CONSIGNATION**

Le montant de la consignation est de :

DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270 000,00 EUR).

#### **CHEQUE DE CONSIGNATION :**

La consignation devra être versée par chèque de banque à l'ordre de **PARIS NOTAIRES SERVICES**.

Le chèque devra obligatoirement être tiré d'un établissement bancaire notoirement solvable et payable en France,

**Toute personne n'ayant pas consigné dans les formes ci-dessus ne sera pas autorisée à porter les enchères.**

**L'ACQUEREUR est informé que la consignation si elle est effectuée par chèque devra émaner d'un compte ouvert à son nom, à l'exclusion de tout chèque émis par une personne physique ou morale autre que l'ACQUEREUR.**

#### **JUSTIFICATIFS A PRODUIRE POUR CONSIGNER :**

- Pièce officielle d'état-civil (CNI, passeport)
- Extrait K bis de moins de 3 mois pour les personnes morales et copie des statuts certifiés conformes par le gérant.

Pour les personnes physiques :

- Copie contrat de mariage
- Copie contrat de PACS

- Pour les personnes morales représentées par leur gérant :  
- PV certifié conforme de délibération donnant pouvoir pour enchérir

- Si l'enchérisseur est représenté :  
- pouvoir avec certification de signature

### **FIXATION DE LA DATE DE L'ADJUDICATION**

L'adjudication aura lieu à :

Au siège de PARIS NOTAIRES SERVICES, situé dans les locaux de la Chambre des Notaires de Paris, à PARIS (1er arrondissement), 12 Avenue Victoria

Le 5 juillet 2022 à 14 heures.

### **MONTANT DES FRAIS MIS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR**

L'**ACQUEREUR** supportera :

- Les frais d'organisation matérielle des enchères engagés pour l'adjudication auprès de PARIS NOTAIRES SERVICES (PNS), calculés sur la base du montant de la dernière enchère – au taux de 2,4% TTC 2% HT (avec un minimum de 900 € TTC 750 € HT)

- Les droits, taxes, frais, émoluments et honoraires qui seront la suite et la conséquence des présentes et de la vente et notamment ceux du procès-verbal d'adjudication, d'une déclaration de command éventuelle si cette faculté a été prévue aux présentes, du procès-verbal de constatation de non-surenchère et de l'acte de quittance ;

L'**ACQUEREUR** remboursera en outre au **VENDEUR** :

- Le montant des frais du présent cahier des charges, de ses compléments, de tous dits, et l'ensemble des frais et débours engagés par le **VENDEUR** pour parvenir à l'adjudication,

- L'état-daté,

- Et ainsi qu'il a été dit en première partie et dans les conditions qui y sont indiquées, le *pro rata temporis* des taxes foncières et des taxes assimilées, les éventuelles charges de copropriété ainsi que s'ils existent du montant de tout fonds de roulement, fonds de réserve et autres fonds travaux.

Le montant total de ces frais et débours devant être remboursés par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** sera indiqué préalablement à l'adjudication.

### **REQUISITION – POUVOIR**

Sous les conditions et mise à prix sus-exprimées, le **VENDEUR** requiert le **NOTAIRE** de procéder à la mise en vente du bien aux enchères, à son adjudication, et à cet effet de se rapprocher de l'organisateur matériel des enchères mandaté par ledit **VENDEUR**.

En outre, le **VENDEUR** donne pouvoir à tout collaborateur du **NOTAIRE**,

A l'effet de ;

Apporter en tant que de besoin, au cahier des charges, toutes modifications, rectifications et additions, faire à cet effet tous dits et réquisitions ;

Le représenter à l'adjudication et la consentir et s'il s'agit d'une vente sans mise à prix, se prononcer sur l'acceptation ou le refus de la dernière enchère offerte si elle est inférieure au prix de réserve ;

Faire toutes formalités ;

Recevoir le prix en principal et intérêts, en donner quittance avec ou sans subrogation, reconnaître tous paiements antérieurs, ainsi que le paiement de tous les frais préalables et autres charges de l'enchère;

En conséquence, désister le **VENDEUR** de tous droits de privilège et d'action résolutoire faire mainlevée de toutes inscriptions de privilège et d'hypothèque prises pour sûreté du prix en principal, intérêts frais et accessoires ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

### ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 125 euros

### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles vous concernant pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, vous pouvez demander l'accès aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que vous pouvez contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

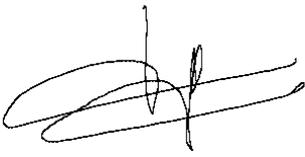
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

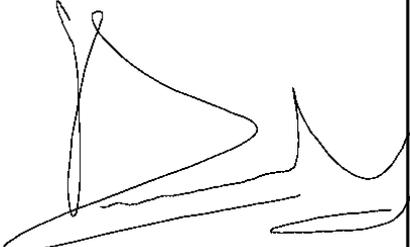
### **DONT ACTE sans renvoi**

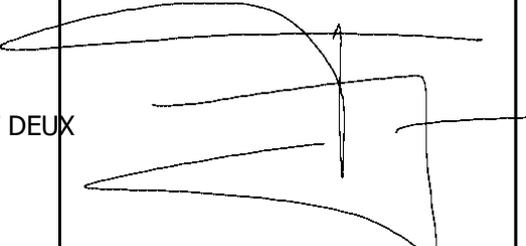
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>Mme DRAHY Sylviane a signé</b> à PARIS 06 le 13 juin 2022</p>	
---	--

<p><b>M. DRAHY Johan a signé</b> à PARIS 06 le 13 juin 2022</p>	
---	--

<p><b>et le notaire Me FREDION STEPHANIE a signé</b> à PARIS 06 L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE TREIZE JUIN</p>	
---	---

# B. C. T. B.

EXPERTISES & DIAGNOSTICS IMMOBILIER

## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Articles L.271-4 à 6, R.134-1 à 9 et R.271-1 à 5 du Code de la construction et de l'habitation

### DOSSIER N° 58437

\_\_\_\_\_ Lieu d'expertise \_\_\_\_\_

**4, RUE DE LYON  
75012 PARIS 12EME**

Etage : 5ème Porte : Gauche Section cadastrale NC  
Type de bien : Appartement + cave

Période et catégorie de construction : avant 1949 - Habitation (parties privatives d'immeuble)

\_\_\_\_\_ Propriétaire \_\_\_\_\_

**Monsieur DRAÏ Johan  
10, RUE DU CHATEAU 92200 NEUILLY SUR SEINE**

\_\_\_\_\_ Demandeur \_\_\_\_\_

Monsieur DRAÏ Johan en qualité de propriétaire  
10, RUE DU CHATEAU 92200 NEUILLY SUR SEINE

**Descriptif : Un Appartement + cave meublé, composé de :**  
**Entree, Salon 1 / 2, SAM, Degagement 1 / 2, WC1, Cuisine1, Chambre1, Debarras1, Salle de bains1,**  
**Chambre2, Chambre3, Debarras2, Degagement3, Salle de bains2, Entree service, Débarras3, Cave.**

**Diagnostic(s) missionné(s) : Amiante , Plomb , Termites , Electricité.**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par SOCOTEC CERTIFICATION FRANCE , 1,  
RUE RENE ANJOLVY 94250 GENTILLY.

## CONCLUSIONS DES DIAGNOSTICS REALISES

### Amiante

DANS LE CADRE DE LA MISSION DECRIT EN TETE DE RAPPORT, IL N'A PAS ETE REPERE DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE.

**PAS DE PRESENCE D'AMIANTE DANS LES ZONES VISITEES SUR DECISION DE L'OPERATEUR DE REPERAGE**

### Plomb

**Sur un total de 35 unités de diagnostic : 0,00 % non mesurées, 34,29 % de classe 0 (inférieure au seuil réglementaire), 57,14 % de classe 1 (non visible ou non dégradé), 0,00 % de classe 2 (état d'usage) et 8,57 % de classe 3 (dégradé).**

Les recherches ont révélé la présence de plomb dans les revêtements, au-dessus du seuil réglementaire.

Compte tenu de la présence d'au moins une unité de diagnostic de classe 3, le propriétaire a l'obligation d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et de communiquer le constat aux occupants de l'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du constat, annexes comprises.

Article L1334-9 Csp: " Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale."

### Termites

Catégorie de termites en cause : France métropolitaine : termite souterrain et France métropolitaine : termite de bois sec et France métropolitaine : termite arboricole

### Electricité

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de faire appel à un professionnel qualifié dans les meilleurs délais afin de supprimer les anomalies et pour éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt).

Dans le cas où l'installation fait également l'objet de constatations diverses ou d'avertissements particuliers, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité ou si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

## ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné M. Denis J. BENKEMOUN représentant la société B.C.T.B. atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation\*.

J'atteste également disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier.

Conformément à l'exigence de l'article R 271-3 du même code, j'atteste n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui me confie la mission, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir l'un des états, constats, et/ou diagnostic du Dossier de Diagnostics Technique.

En complément à cette attestation sur l'honneur, je joins mes états de compétences validés par la certification et mon attestation d'assurance.

\* article introduisant les garanties de compétence (via la certification de personnes), d'organisation et de moyens appropriés, la souscription à une assurance dans les conditions prévues à l'article R 271-2 et l'exigence d'impartialité et d'indépendance.

Date d'émission : **PARIS le 25 Octobre 2021**

Personne présente : Mme DRAÏ

Visa de l'opérateur :



Le présent document et son contenu sont protégés par les règles de la confidentialité de notre profession. Toute communication, copie ou révélation de son contenu à d'autre que le(s) destinataire(s) est strictement interdit. Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité. La reproduction d'extraits est interdite sans notre accord préalable. Au cas où ce document ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de nous en aviser immédiatement par téléphone et de nous le retourner par voie postale, à nos frais, sans en conserver de copie.

# Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

## Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

Norme NF X 46-020 du 8 décembre 2008

Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 - Arrêtés du 12 décembre 2012 modifiés par l'arrêté du 26 juin 2013 de l'Art. R 1334-14 à R 1337-5 du code de la santé publique. Liste A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique

### RAPPORT N° 58437



#### Désignation du ou des bâtiments bâti(s) :

- Localisation du ou des bâtiments bâti(s) :

Commune et département : **75012 PARIS 12EME (Paris)**

Adresse : **4, RUE DE LYON**

Désignation , lots et Type de bien : Appartement + cave , Référence cadastrale : NC , , étage : 5ème,  
référence cadastrale : porte : Gauche

Période de construction : avant 1949

Catégorie de construction : Habitation (parties privatives d'immeuble)

#### Désignation du client :

- Désignation du client :

Monsieur DRAÏ Johan  
10, RUE DU CHATEAU 92200 NEUILLY SUR SEINE

- Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : propriétaire

- Notaire : non communiqué

#### Désignation de l'opérateur de diagnostic :

- Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom prénom : DENIS J. BENKEMOUN

- Raison sociale et nom de l'entreprise :

B.C.T.B. 5, Avenue de la Porte Chaumont 75019 PARIS N° siret : B 450 515 861 00018

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA France IARD, N° de police : n° 3639350704 (validité : 31/12/2021)

- Certification :

n° DTI / 0710-086 en date du 10/10/2012 par SOCOTEC CERTIFICATION FRANCE

#### Diagnostic et conclusion :

- Commande : M. DRAÏ du 22/10/2021

Visa de l'opérateur :

- Visite préalable : Vendredi 22 Octobre 2021

- Date de visite : Vendredi 22 Octobre 2021

Personne présente : Mme DRAÏ

Date d'émission : PARIS le 25 Octobre 2021



**DANS LE CADRE DE LA MISSION DECRIT EN TETE DE RAPPORT, IL N'A PAS ETE REPERE DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE.  
PAS DE PRESENCE D'AMIANTE DANS LES ZONES VISITEES SUR DECISION DE L'OPERATEUR DE REPERAGE**

Le présent document et son contenu sont protégés par les règles de la confidentialité de notre profession. Toute communication, copie ou révélation de son contenu à d'autre que le(s) destinataire(s) est strictement interdit. Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité. La reproduction d'extraits est interdite sans notre accord préalable. Au cas où ce document ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de nous en aviser immédiatement par téléphone et de nous le retourner par voie postale, à nos frais, sans en conserver de copie.

## Cadre de la mission :

### 1. Mission :

Le diagnostic vise :

- A rechercher et à localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces matériaux et produits sont mentionnés dans les arrêtés du 12 septembre 2012.
- A indiquer l'état de conservation de ces matériaux et produits.
- A indiquer si, dans le cas de produits dégradés, des mesures complémentaires doivent être prises.

Ce rapport ne peut en aucun cas se substituer au rapport de repérage obligatoire "avant travaux" ou "avant démolition".

### 2. Environnement réglementaire :

Norme NF X 46-020 du 8 décembre 2008.

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.

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.

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.

L'ensemble des immeubles est concerné (y compris les parties privatives et communes des immeubles collectifs d'habitation) dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Seul un contrôleur technique ou un technicien de la construction satisfaisant aux conditions de certification réglementaires peut attester de la présence ou de l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les analyses des prélèvements effectués doivent être effectuées par un laboratoire dûment accrédité.

### 3. Limite de la technique de repérage :

L'attention est attirée sur le fait que la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante a été limitée aux parties du bâtiment accessibles et visibles sans utilisation d'équipements spécifiques tels que nacelle ou échafaudage.

Cette recherche ne comporte aucun démontage hormis le soulèvement de plaques de faux-plafond ou trappes de visite, ni investigation destructive à l'exclusion des prélèvements de matériaux. En conséquence notre responsabilité ne saurait être engagée en cas de découverte ultérieure de matériaux amiantés dans les endroits non accessibles ou hermétiquement clos lors de la visite.

Dans le cas d'un immeuble destiné à la destruction, les investigations peuvent être destructives.

### 4. Méthodologie :

En l'absence de documents techniques et de marquages éventuels sur les matériaux en place, l'opérateur de repérage procède à des prises d'échantillons sur les matériaux ou produits sur lesquels persistent un doute pour analyse en laboratoire.

Si l'aspect visuel des matériaux examinés situés dans des locaux différents permet d'appliquer la notion de ZONE HOMOGENE à cet ensemble de locaux, il n'est pas procédé alors à une prise d'échantillon dans chaque local.

Les échantillons sont analysés :

- par microscopie optique à lumière polarisée (M.O.L.P.) pour les matériaux friables.
  - par microscopie électronique à transmission avec analyse (M.E.T.A. ou M.E.T.B.) pour les matériaux non-friables.
- Ces analyses sont effectuées par un laboratoire accrédité COFRAC.

## Conduite à tenir par le propriétaire :

**Rapport à conserver sans aucune limitation de durée.**

## Rapport à tenir à disposition des personnes suivantes :

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Propriétaire                           | <input checked="" type="checkbox"/> Acquéreur  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Syndic                                 | <input type="checkbox"/> DDASS                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Occupants de l'immeuble                | <input type="checkbox"/> Inspection du travail |
| <input checked="" type="checkbox"/> Entreprise intervenant dans l'immeuble | <input type="checkbox"/> Médecine du travail   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Notaire                                | <input type="checkbox"/> Autres                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Agence immobilière                     | <input type="checkbox"/> Aucun                 |

# Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

1		<b>Entree</b>		Miroir		<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
2		<b>Salon 1 / 2</b>		Plaquage bois		<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
3		<b>SAM</b>		Plaquage bois		<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
4		<b>Degagement 1 / 2</b>	Moquette	Miroir / Liège	Lattes pvc	<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
5		<b>WC1</b>	Carrelés	Carrelage	Lattes pvc	<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
6		<b>Cuisine1</b>	Carrelage / Lattes pvc	Peinture		<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
7		<b>Chambre1</b>	Moquette	Miroir / Liège	Peinture	<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
8		<b>Debarras1</b>	Moquette	Liège	Peinture	<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
9		<b>Salle de bains1</b>	Carrelage	Carrelage	Plâtre	<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
10		<b>Chambre2</b>	Moquette	Tissus	Peinture	<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
11		<b>Chambre3</b>	Moquette	Polystyrène	Peinture	<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
12		<b>Debarras2</b>	Moquette	Peinture	Plâtre	<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
13		<b>Degagement3</b>	Carrelage	Liège	Liège	<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
14		<b>Salle de bains2</b>	Carrelage	Carrelage	Peinture	<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
15		<b>Entree service</b>	Carrelage	Peinture	Peinture	<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
16		<b>Débarras3</b>		Peinture		<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						
17		<b>Cave</b>				<input checked="" type="checkbox"/>
Liste A : néant - Liste B : néant						

### Lieux de recherche : Non Visités

N°	Lot	Niveau	Libellé	Revêtement sol	Revêtement mur	Revêtement plafond	visitée
----	-----	--------	---------	----------------	----------------	--------------------	---------

aucune pièce non visitée

### Particularité de la visite :

Aucunes.

# Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

## Liste A (annexe 13-9) : programmes de repérage de l'amiante mentionnés aux articles R. 1334-20

COMPOSANT à SONDER OU à VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

## Liste B (annexe 13-9) : programmes de repérage de l'amiante mentionnés aux articles R. 1334-21

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs) Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, fibre-ciment) et entourages de poteaux (carton, fibre-ciment, matériau sandwich, carton+ plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres Planchers	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés Dalles de sol
<b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets/volets coupe-feu Portes coupe-feu Vide-ordures	Conduits, enveloppes de calorifuges Clapets, volets, rebouchage Joints (tresses, bandes) Conduits
<b>4. Eléments extérieurs</b>	
Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

**A N N E X E III**

**ÉLÉMENTS D'INFORMATION À FAIRE FIGURER DANS LE RAPPORT CONSTITUANT  
L'ÉTAT MENTIONNÉ AUX 1° ET 2° A DE L'ARTICLE R. 1334-29-7**

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 (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en oeuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

# Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

**CONSTAT de RISQUE d'EXPOSITION au PLOMB (CREP) selon l'arrêté du 19/08/2011**

## RAPPORT N° 58437

### Le CREP suivant concerne :

Parties privatives       Parties occupées       Parties communes d'un immeuble   
Avant la vente       Avant la mise en location       Avant travaux

**1 Bien immobilier : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME**  
**Section cadastrale : NC Etage : 5ème Porte : Gauche**

Appartenant à : **Monsieur DRAÏ Johan**

### 1.1 Renseignements concernant la mission

Nom et nature du commanditaire de la mission : Monsieur DRAÏ Johan  
10, RUE DU CHATEAU  
92200 NEUILLY SUR SEINE  
en qualité de propriétaire

### 2 Auteur du constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	<b>DENIS J. BENKEMOUN</b>
N° de certificat de certification	n° DTI / 0710-086 , obtenu le 20/10/2012
Organisme de qualification accrédité	SOCOTEC CERTIFICATION FRANCE
Organisme assurance professionnelle	AXA France IARD
N° de contrat d'assurance	n° 3639350704
Date de visite faisant l'objet du CREP	<b>22/10/2021</b>

### 2.1 Appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	HEUREISIS	
Modèle de l'appareil et N° de série	HEUREISIS : modèle Pb200i	1509
Nature du radionucléide	Co 57	
Date du dernier chargement de source	07/12/2020	Activité à cette date : 185 MBq

### 2.2 Conclusion

**Sur un total de 35 unités de diagnostic : 0,00 % non mesurées, 34,29 % de classe 0 (inférieure au seuil réglementaire), 57,14 % de classe 1 (non visible ou non dégradé), 0,00 % de classe 2 (état d'usage) et 8,57 % de classe 3 (dégradé).**  
Les recherches ont révélé la présence de plomb dans les revêtements, au-dessus du seuil réglementaire.

Compte tenu de la présence d'au moins une unité de diagnostic de classe 3, le propriétaire a l'obligation d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et de communiquer le constat aux occupants de l'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du constat, annexes comprises. Article L1334-9 Csp: " Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale."

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par DENIS J. BENKEMOUN à PARIS le 25 Octobre 2021 conformément à la norme NF X 46-030 « Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb ».



## Identification de la mission :

L'identification des revêtements contenant du plomb dans les immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 est réalisée :

- dans le cas de la vente d'un bien en application de l'article L. 1334-6 du code de la santé publique. Dans ce cas, le CREP porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, balcon etc.) ;
- dans le cas de la mise en location de parties privatives en application de l'article L. 1334-7 du code de la santé publique. Dans ce cas, le CREP porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, balcon, etc.) ;
- dans le cas de travaux de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements ou hors contexte de travaux, pour les parties communes en application de l'article L. 1334-8 du même code. Dans ce cas, le CREP porte uniquement sur les revêtements des parties communes (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière, etc.).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Lorsque le constat porte sur des parties privatives, et lorsque le bien est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

## Sommaire

### 1 Renseignements concernant le bien immobilier

### 2 Renseignements concernant la mission

- 2.1 L'auteur du constat
- 2.2 L'appareil à fluorescence X
- 2.3 Le laboratoire d'analyse éventuel
- 2.4 Le bien objet de la mission

### 3 Méthodologie employée

- 3.1 Valeurs de référence utilisées pour la mesure du plomb par fluorescence X
- 3.2 Stratégie de mesurage
- 3.3 Recours à l'analyse chimique

### 4 Présentation des résultats

### 5 Résultats de mesures

### 6 Conclusion

- 6.1 Classement des unités de diagnostics
- 6.2 Recommandations au propriétaire
- 6.3 Commentaires
- 6.4 Facteurs de dégradation du bâti
- 6.5 Transmission du constat au préfet

### 7 Les obligations d'informations pour les propriétaires

### 8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

- 8.1 Textes de référence
- 8.2 Ressources documentaires

### 9 Annexes

- 9.1 Notices d'information
- 9.2 Croquis
- 9.3 Analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant

## Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

### 2.3 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	
Coordonnées	

### 2.4 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	<b>4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME</b>
Description de l'ensemble immobilier	<b>Un Appartement + cave meublé, composé de : Entree, Salon 1 / 2, SAM, Degagement 1 / 2, WC1, Cuisine1, Chambre1, Debarras1, Salle de bains1, Chambre2, Chambre3, Debarras2, Degagement3, Salle de bains2, Entree service, Débarras3, Cave.</b>
Année de construction	avant 1949
Localisation du bien objet de la mission	<b>Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME</b>
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (si CREP sur parties communes)	Monsieur DRAÏ Johan 10, RUE DU CHATEAU 92200 NEUILLY SUR SEINE
L'occupant est	propriétaire <input checked="" type="checkbox"/> locataire <input type="checkbox"/> aucun <input type="checkbox"/>
Nom de l'occupant si différent du propriétaire	
Présence et nombre d'enfants mineurs dont des enfants de moins de 6 ans	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Date de visite faisant l'objet du CREP	<b>22/10/2021</b>
Croquis du bien immobilier	renvoi au(x) annexe(s) jointe(s)

#### Liste des locaux visités

**Entree , Salon 1 / 2 , SAM , Degagement 1 / 2 , WC1 , Cuisine1 , Chambre1 , Debarras1 , Salle de bains1 ,  
Chambre2 , Chambre3 , Debarras2 , Degagement3 , Salle de bains2 , Entree service , Débarras3 , Cave ,**

#### Liste des locaux non visités ( avec justification )

aucun

### 3 Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon la norme NF X 46-030 «Diagnostic Plomb - Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb».

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm<sup>2</sup>.

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,...(ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb).

#### 3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm<sup>2</sup>.

#### 3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

#### 3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

À titre exceptionnel, l'auteur du constat tel que défini à l'Article R.1334-11 du code de la santé publique peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «Diagnostic plomb - Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb», dans les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm<sup>2</sup> ;
- lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «Diagnostic Plomb - Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

Dans ce dernier cas, et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

### 4 Présentation des résultats

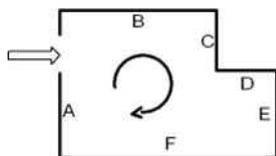
Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

Note : Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.



Concentration surfacique en plomb	Type de dégradation	Classement
>= seuil	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3
< seuil		0

# Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

## 5 Résultats des mesures

### Calibrage de l'analyseur :

Fabricant de l'étalon	H ETALON	N° NIST	8899
Concentration en mg/cm <sup>2</sup>	0,45	incertitude en mg/cm <sup>2</sup>	0,46
Vérification de la justesse de l'appareil en début du CREP	date : 22/10/2021	n° de la mesure	1
		concentration en mg/cm <sup>2</sup>	1,20
Vérification de la justesse de l'appareil en fin du CREP	date : 22/10/2021	n° de la mesure	72
		concentration en mg/cm <sup>2</sup>	1,20
Vérification de la justesse de l'appareil si une remise sous tension a lieu	date : 22/10/2021	n° de la mesure	
		concentration en mg/cm <sup>2</sup>	

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil. En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation ( facultatif )	Mesure (mg/cm <sup>2</sup> )	Etat de conservation	Nature de la dégradation - observ.	Classement
----	------	---------------------	----------	---------------------	-----------------------------	------------------------------	----------------------	------------------------------------	------------

#### Local n° 1 : Entree

2	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	21,00	non dégradé		1
3			Bois	Peinture	Etage5	21,60	non dégradé		1
10	C	Fenetre	Bois	Peinture	Etage5	14,90	non dégradé		1
11			Bois	Peinture	Etage5	12,40	non dégradé		1

**Nombre total d'unité de diagnostic = 2 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %**

#### Local n° 2 : Salon

4	C	Fenetre	Bois	Peinture	Etage5	11,30	dégradé		3
5			Bois	Peinture	Etage5	14,20	dégradé		3

**Nombre total d'unité de diagnostic = 1 / Nombre d'unité de classe 3 = 1 soit 100,00 %**

#### Local n° 3 : Salon2

6	B	Fenetre	Bois	Peinture	Etage5	15,70	dégradé		3
7			Bois	Peinture	Etage5	12,20	dégradé		3

**Nombre total d'unité de diagnostic = 1 / Nombre d'unité de classe 3 = 1 soit 100,00 %**

#### Local n° 4 : Debarras1

8	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	17,10	non dégradé		1
9			Bois	Peinture	Etage5	19,50	non dégradé		1

**Nombre total d'unité de diagnostic = 1 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %**

#### Local n° 5 : Degagement1

14	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	20,40	non dégradé		1
15			Bois	Peinture	Etage5	21,30	non dégradé		1
12	B	Fenetre	Bois	Peinture	Etage5	3,50	dégradé		3
13			Bois	Peinture	Etage5	10,30	dégradé		3

**Nombre total d'unité de diagnostic = 2 / Nombre d'unité de classe 3 = 1 soit 50,00 %**

#### Local n° 6 : WC

16	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	6,80	non dégradé		1
17			Bois	Peinture	Etage5	5,90	non dégradé		1

# Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation ( facultatif )	Mesure (mg/cm²)	Nature de dégradation	Classement	Observations
18	B	Fenetre	Bois	Peinture	Etage5	7,60	non dégradé		1
19			Bois	Peinture	Etage5	7,90	non dégradé		1

**Nombre total d'unité de diagnostic = 2 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %**

## Local n° 7 : Cuisine1

20	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	0,20	non dégradé		0
21			Bois	Peinture	Etage5	0,10	non dégradé		0
24	C	Fenetre	Bois	Peinture	Etage5	6,60	non dégradé		1
25			Bois	Peinture	Etage5	7,00	non dégradé		1
22	D	Porte	Bois	Peinture	Etage5	11,30	non dégradé		1
23			Bois	Peinture	Etage5	10,20	non dégradé		1

**Nombre total d'unité de diagnostic = 3 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %**

## Local n° 8 : Chambre1

26	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	7,10	non dégradé		1
27			Bois	Peinture	Etage5	10,90	non dégradé		1
28	C	Fenetre	Bois	Peinture	Etage5	11,70	non dégradé		1
29			Bois	Peinture	Etage5	14,20	non dégradé		1

**Nombre total d'unité de diagnostic = 2 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %**

## Local n° 9 : Debarras2

30	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	0,20	non dégradé		0
31			Bois	Peinture	Etage5	0,20	non dégradé		0

**Nombre total d'unité de diagnostic = 1 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %**

## Local n° 10 : Salle de bains

32	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	0,20	non dégradé		0
33			Bois	Peinture	Etage5	0,20	non dégradé		0
34	E	Fenetre	Bois	Peinture	Etage5	14,20	non dégradé		1
35			Bois	Peinture	Etage5	14,50	non dégradé		1

**Nombre total d'unité de diagnostic = 2 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %**

## Local n° 11 : Chambre2

36	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	12,90	non dégradé		1
37			Bois	Peinture	Etage5	12,50	non dégradé		1
38	C	Fenetre	Bois	Peinture	Etage5	11,90	non dégradé		1
39			Bois	Peinture	Etage5	12,60	non dégradé		1

**Nombre total d'unité de diagnostic = 2 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %**

## Local n° 12 : Chambre3

42	A	Mur	Platre	Peinture	Etage5	0,40	non dégradé		0
43			Platre	Peinture	Etage5	0,10	non dégradé		0
40	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	10,70	non dégradé		1

Page 14 sur 32

# Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

**Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME**

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation ( facultatif )	Mesure (mg/cm²)	Nature de dégradation	Classement	Observations
41			Bois	Peinture	Etage5	12,10	non dégradé		1
44	F	Mur	Platre	Peinture	Etage5	-0,30	non dégradé		0
45			Platre	Peinture	Etage5	-0,20	non dégradé		0
46	G	Mur	Platre	Peinture	Etage5	0,40	non dégradé		0
47			Platre	Peinture	Etage5	-0,60	non dégradé		0
48	G	Porte	Bois	Peinture	Etage5	0,50	non dégradé		0
49			Bois	Peinture	Etage5	0,20	non dégradé		0

**Nombre total d'unité de diagnostic = 5 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %**

## Local n° 13 : Debarras3

50	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	18,00	non dégradé		1
51			Bois	Peinture	Etage5	17,50	non dégradé		1
52	C	Fenetre	Bois	Peinture	Etage5	7,80	non dégradé		1
53			Bois	Peinture	Etage5	7,60	non dégradé		1
54	C	Mur	Platre	Peinture	Etage5	0,30	non dégradé		0
55			Platre	Peinture	Etage5	0,30	non dégradé		0
56	D	Mur	Platre	Peinture	Etage5	0,40	non dégradé		0
57			Platre	Peinture	Etage5	0,10	non dégradé		0

**Nombre total d'unité de diagnostic = 4 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %**

## Local n° 14 : Degagement2

58	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	17,10	non dégradé		1
59			Bois	Peinture	Etage5	13,60	non dégradé		1

**Nombre total d'unité de diagnostic = 1 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %**

## Local n° 15 : Salle de bains2

60	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	0,20	non dégradé		0
61			Bois	Peinture	Etage5	0,10	non dégradé		0
62	C	Porte	Bois	Peinture	Etage5	9,80	non dégradé		1
63			Bois	Peinture	Etage5	10,20	non dégradé		1

**Nombre total d'unité de diagnostic = 2 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %**

## Local n° 16 : Entree 2

66	A	Mur	Platre	Peinture	Etage5	0,40	non dégradé		0
67			Platre	Peinture	Etage5	0,30	non dégradé		0
64	A	Porte	Bois	Peinture	Etage5	16,70	non dégradé		1
65			Bois	Peinture	Etage5	19,40	non dégradé		1
68	C	Mur	Platre	Peinture	Etage5	-0,20	non dégradé		0
69			Platre	Peinture	Etage5	0,50	non dégradé		0
70	D	Fenetre	Bois	Peinture	Etage5	13,60	non dégradé		1
71			Bois	Peinture	Etage5	6,20	non dégradé		1

# Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation ( facultatif )	Mesure (mg/cm²)	Nature de dégradation	Classement	Observations
Nombre total d'unité de diagnostic = 4 / Nombre d'unité de classe 3 = 0 soit 0,00 %									

## 6 Conclusion

### 6.1 Classement des unités de diagnostics

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant ( avec % ) :

Local	TOTAL	Non mesurée	Classe 0		Classe 1		Classe 2		Classe 3	
Entree	2				2	100,00				
Salon	1								1	100,00
Salon2	1								1	100,00
Debarras1	1				1	100,00				
Degagement1	2				1	50,00			1	50,00
WC	2				2	100,00				
Cuisine1	3		1	33,33	2	66,67				
Chambre1	2				2	100,00				
Debarras2	1		1	100,00						
Salle de bains	2		1	50,00	1	50,00				
Chambre2	2				2	100,00				
Chambre3	5		4	80,00	1	20,00				
Debarras3	4		2	50,00	2	50,00				
Degagement2	1				1	100,00				
Salle de bains2	2		1	50,00	1	50,00				
Entree 2	4		2	50,00	2	50,00				
<b>TOTAUX</b>	<b>35</b>		<b>12</b>	<b>34,29</b>	<b>20</b>	<b>57,14</b>			<b>3</b>	<b>8,57</b>

### 6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

**Sur un total de 35 unités de diagnostic : 0,00 % non mesurées, 34,29 % de classe 0 (inférieure au seuil réglementaire), 57,14 % de classe 1 (non visible ou non dégradé), 0,00 % de classe 2 (état d'usage) et 8,57 % de classe 3 (dégradé).**

Les recherches ont révélé la présence de plomb dans les revêtements, au-dessus du seuil réglementaire. Compte tenu de la présence d'au moins une unité de diagnostic de classe 3, le propriétaire a l'obligation d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et de communiquer le constat aux occupants de l'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du constat, annexes comprises.

Article L1334-9 Csp: " Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale."

## Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

### 6.3 Commentaires et particularités de la visite

Autres murs plaquages bois, liège ou murs miroirs.  
Sdb carrelée.

### 6.4 Facteurs de risques

(au sens de l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Définition des situations de risque de saturnisme infantile	OUI	NON
Au moins un local parmi les locaux objet du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Définition des situations de dégradation du bâti	OUI	NON
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 6.5 Transmission du constat à l'Agence Régionale de Santé

Conformément à l'article L 1334-10 du code de la santé publique, une copie du CREP sera transmise au Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé en cas de présence d'au moins une situation de dégradation du bâti ou de risque de saturnisme infantile.

Fait à PARIS le 25 Octobre 2021



## 7 Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

- «L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'Article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»
- «Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.»

## 8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

### 8.1 Textes de référence

#### Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures ;
- Arrêté du 25 avril 2006 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb réalisés en application de l'Article L.1334-2 du code de la santé publique ;
- Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification.

#### Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- 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.

#### Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérigènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en oeuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

### 8.2 Ressources documentaires

#### Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement*, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 809 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «*Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb*»

#### Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) : <http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** : <http://www.logement.gouv.fr>
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** : <http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** : <http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

## 9 Annexes :

### 9.1 Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : lisez-le attentivement !
- la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

#### Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

#### Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles.

En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

#### Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent
- lutez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures
- évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide
- veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

#### En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :

- si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en oeuvre les mesures de prévention adéquates
- tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés
- si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

---

#### Si vous êtes enceinte :

- **ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**
  - **éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.**
- 

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.

### 9.2 Croquis et photos ( si présents )

Le présent document et son contenu sont protégés par les règles de la confidentialité de notre profession. Toute communication, copie ou révélation de son contenu à d'autre que le(s) destinataire(s) est strictement interdit. Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité. La reproduction d'extraits est interdite sans notre accord préalable. Au cas où ce document ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de nous en aviser immédiatement par téléphone et de nous le retourner par voie postale, à nos frais, sans en conserver de copie.

## Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

### ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES DANS LE BATIMENT

Décret n°2006-1114 DU 5 Septembre 2006. Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites conformément à la norme NF P 03-201 (mars 2012)

## RAPPORT N° 58437

### A / Date de visite et temps passé :

Visite effectuée le 22 Octobre 2021 avec un temps passé de 02 h 00

### B / Désignation du ou des bâtiments :

- Localisation du ou des bâtiments

Commune et département **75012 PARIS 12EME (Paris)**

Adresse : **4, RUE DE LYON**

Référence cadastrale : NC

Désignation et situation du Type de bien : Appartement + cave , étage : 5ème, porte : Gauche  
ou des lots de copropriété :

Type de bâtiment : Usage d'habitation

- Informations collectées auprès du donneur d'ordre : traitements antérieurs ou présence de termites : Néant

- Indication de la situation du lieu du constat :

L'immeuble objet du présent constat se trouve sur un secteur concerné par un arrêté préfectoral pris en application de l'arrêté L 133-5 du CCH.

- Documents fournis :

### C / Désignation du client :

- Désignation du client

Monsieur DRAÏ Johan  
10, RUE DU CHATEAU 92200 NEUILLY SUR SEINE

- Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : propriétaire

Le présent document et son contenu sont protégés par les règles de la confidentialité de notre profession. Toute communication, copie ou révélation de son contenu à d'autre que le(s) destinataire(s) est strictement interdit. Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité. La reproduction d'extraits est interdite sans notre accord préalable. Au cas où ce document ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de nous en aviser immédiatement par téléphone et de nous le retourner par voie postale, à nos frais, sans en conserver de copie.

## D / Désignation de l'opérateur de diagnostic :

- **Identité de l'opérateur de diagnostic :**

Nom prénom : DENIS J. BENKEMOUN

- **Raison sociale et nom de l'entreprise :**

B.C.T.B. 5, Avenue de la Porte Chaumont 75019 PARIS N° siret : B 450 515 861 00018  
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA France IARD, N° de police : n° 3639350704 (validité : 31/12/2021)

- **Certification :**

n° DTI / 0710-086 en date du 10/10/2012 par SOCOTEC CERTIFICATION FRANCE

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par SOCOTEC CERTIFICATION FRANCE , 1, RUE RENE ANJOLVY 94250 GENTILLY.

## Le diagnostic :

### 1. Mission :

Déterminer si le bien concerné fait l'objet ou a fait l'objet d'attaques de termites selon la norme NF P03-201 (mars 2012).  
Le présent rapport ne portant que sur les parties désignées, la clause d'exonération de garantie du vice caché prévu à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne pourra être stipulée que pour les parties objet du présent rapport.

Le présent constat n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité au constat de présence ou d'absence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

La durée de validité du constat est fixée par la loi ou le règlement.

**L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux**

### 2. Environnement réglementaire :

Norme NF P03-201 (mars 2012)

Conformément à l'article 9 de la loi n° 99-471 du 8/06/1999, l'attention est attirée sur le fait que l'expert ayant réalisé le présent état parasitaire n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.  
Modèle et méthode selon arrêté du 29/03/2007 et ses modifications

Dans le cas de présence d'indices d'infestation de termites, nous rappelons les obligations de déclaration en mairie de la présence de termites prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

"Le fait, pour les personnes (propriétaires ou occupants) ayant l'obligation de déclarer la présence de termites à la Mairie, en application de l'article 2 de la loi du 8 juin 1999, de ne pas effectuer cette déclaration, est puni des peines prévues pour les contraventions de la 3ème classe (article 131-13 du Code Pénal) "

### 3. Note importante :

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque), l'intérêt étant de signaler l'état défectueux, la présence ou l'absence de termites dans l'immeuble, d'établir un constat de l'état parasitaire d'un immeuble bâti ou non bâti. Nous émettons les plus grandes réserves pour les parties non visibles et non accessibles du bien bâti.

Si toutefois la présence de termites ou de traces de termites était révélée à l'occasion de travaux destructifs (murs, cloisons, coffrages, plafonds etc.), on ne pourrait saisir l'entreprise dans le cadre de la présente mission.. Notre responsabilité ne saurait être engagée pour les locaux ou endroits non accessibles ou non visibles du fait de leur encombrement le jour de la visite.

**Descriptif :** Un Appartement + cave meublé, composé de :  
Entree, Salon 1 / 2, SAM, Degagement 1 / 2, WC1, Cuisine1, Chambre1, Debarras1, Salle de  
bains1, Chambre2, Chambre3, Debarras2, Degagement3, Salle de bains2, Entree service,  
Débarras3, Cave.

**Notaire :** non renseigné

## E / Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

N°	BÂTIMENTS et parties de bâtiments visités	OUVRAGES, parties d'ouvrage et éléments examinés	RESULTAT du diagnostic d'infestation
1	Entree	Sol : Murs : Miroir Plafond : Portes : Plinthes :	Absence d'indices d'infestation de termites
2	Salon 1 / 2	Sol : Murs : Plaquage bois Plafond : Portes : Plinthes :	Absence d'indices d'infestation de termites
3	SAM	Sol : Murs : Plaquage bois Plafond : Portes : Plinthes :	Absence d'indices d'infestation de termites
4	Degagement 1 / 2	Sol : Moquette Murs : Miroir / Liège Plafond : Lattes pvc Portes : Plinthes :	Absence d'indices d'infestation de termites
5	WC1	Sol : Carrelés Murs : Carrelage Plafond : Plâtre Portes : Plinthes :	Absence d'indices d'infestation de termites

## Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

6	Cuisine1	Sol : Carrelage / Lattes pvc Murs : Miroir Plafond : Portes : Plinthes :	Absence d'indices d'infestation de termites
7	Chambre1	Sol : Moquette Murs : Miroir / Liège Plafond : Peinture Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
8	Debarras1	Sol : Liège Murs : Moquette Plafond : Liège Portes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
9	Salle de bains1	Sol : Carrelage Murs : Carrelage Plafond : Plâtre Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
10	Chambre2	Sol : Moquette Murs : Tissus Plafond : Peinture Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
11	Chambre3	Sol : Moquette Murs : Polystyrène Plafond : Peinture Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
12	Debarras2	Sol : Moquette Murs : Peinture Plafond : Plâtre Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
13	Degagement3	Sol : Carrelage Murs : Liège Plafond : Liège Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
14	Salle de bains2	Sol : Carrelage Murs : Carrelage Plafond : Plâtre Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
15	Entree service	Sol : Carrelage Murs : Peinture Plafond : Peinture Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
16	Cave	Tous ouvrages accessibles	Absence d'indices d'infestation de termites

### F / Catégorie de termites en cause :

France métropolitaine : termite souterrain et France métropolitaine : termite de bois sec et France métropolitaine : termite arboricole

### G / Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification:

Aucunes

### H / Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

## Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

Aucunes

### I / Constatations diverses :

Rien à signaler

### J / Moyens d'investigation utilisés : méthode et outils

Examen visuel des parties visibles et accessibles des bois intervenant dans la construction.  
Sondages manuel systématiques des boiseries à l'aide d'un poinçon.  
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.  
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.  
En extérieur, une hachette est utilisée pour sonder les bois morts.

### K / Mentions complémentaires :

**PAS DE TRACE DE PRESENCE DE TERMITES DANS LES ZONES VISITEES**  
Date de validité de ce certificat : 22/04/2022

### L / Signatures :

Cachet de l'entreprise



Fait à PARIS le 25 Octobre 2021

Opérateur de repérage et signature :  
**DENIS J. BENKEMOUN**



NOTA 1 - Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA 2 - Conformément à l'article L271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

NOTA 3 - «le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **SOCOTEC CERTIFICATION FRANCE** 1 rue René Anjoly 94250 GENTILLY.

## Etat de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation

Décret n°2008-384 du 22 avril 2008. Articles L134-7 et R134-10 à 13 du Code de la Construction et de l'habitation. Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 et 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. Réalisé selon la méthodologie du Fascicule FD C 16-600 de juin 2015 couvrant les exigences du texte de référence.

## RAPPORT N° 58437

### 1 Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

- Localisation du ou des bâtiments bâti(s) :

Commune et département : **75012 PARIS 12EME (Paris)**

Adresse : **4, RUE DE LYON**

Etage : 5ème, porte : Gauche

Référence cadastrale : NC

Désignation et situation du **Un Appartement + cave meublé, composé de :**

ou des lots de copropriété : **Entree, Salon 1 / 2, SAM, Degagement 1 / 2, WC1, Cuisine1, Chambre1, Debarras1, Salle de bains1, Chambre2, Chambre3, Debarras2, Degagement3, Salle de bains2, Entree service, Débarras3, Cave.**

Type d'immeuble : Appartement + cave

Année de construction : avant 1949

Année de l'installation : + de 15 ans

Distributeur d'électricité : EDF

Identification des parties du bien ( pièces et emplacements ) n'ayant pu être visitées et justification :

NB 1: La responsabilité du donneur d'ordre resterait pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée.

NB 2: La responsabilité de l'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

### 2 Identification du donneur d'ordre

**Identité du donneur d'ordre :**

Monsieur DRAÏ Johan  
10, RUE DU CHATEAU  
92200 NEUILLY SUR SEINE

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :  
propriétaire

Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :  
Monsieur DRAÏ Johan

### 3 Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

- Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom prénom : DENIS J. BENKEMOUN

- Raison sociale et nom de l'entreprise :

B.C.T.B. 5, Avenue de la Porte Chaumont 75019 PARIS N° siret : B 450 515 861 00018  
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA FRANCE IARD, N° de police : 3639350704 (validité : 31/12/2021)

- Certification :

n° DTI / 0710-086 en date du 19/04/2014 par SOCOTEC CERTIFICATION FRANCE

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par SOCOTEC CERTIFICATION FRANCE , 1, RUE RENE ANJOLVY 94250 GENTILLY.

### 4 Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits ;

### 5 Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

#### Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- 1 Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- 2 Dispositif de protection différentiel 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 :

#### 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

## Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

### 6 Avertissement particulier

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
B5.3 b)	Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire	Non vérifiable, non visible.
B5.3 d)	Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et aux masses	Non vérifiable, non visible.

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité ou si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée.

### 7 Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de faire appel à un professionnel qualifié dans les meilleurs délais afin de supprimer les anomalies et pour éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt).

Dans le cas où l'installation fait également l'objet de constatations diverses ou d'avertissements particuliers, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité ou si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

#### Cachet de l'entreprise



#### Dates de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le 22 Octobre 2021

Etat rédigé à PARIS le 25 Octobre 2021

Opérateur de repérage et signature :

**DENIS J. BENKEMOUN**



## 8 Explications détaillées relatives aux risques encourus

### Appareil général de commande et de protection

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

### Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un **défait 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 **défait 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 inexistance partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### Dispositif de protection contre les surintensités

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

### Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche

Les règles de mise en oeuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### Matériels électriques présentant des risques de contact direct

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, 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 oeuvre 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 oeuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Informations complémentaires

### 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 alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

### Socles de prise de courant de type à puits (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

Le présent document et son contenu sont protégés par les règles de la confidentialité de notre profession. Toute communication, copie ou révélation de son contenu à d'autre que le(s) destinataire(s) est strictement interdit. Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité. La reproduction d'extraits est interdite sans notre accord préalable. Au cas où ce document ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de nous en aviser immédiatement par téléphone et de nous le retourner par voie postale, à nos frais, sans en conserver de copie.

# Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

## Anomalies identifiées

N° article (1)	Libellé et Localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en oeuvre (3)
B3.3.5 a2)			
B3.3.6 a1)	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.	B3.3.6.1	Alors que des socles de prise de courant ou des CIRCUITS de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la MESURE COMPENSATOIRE suivante est correctement mise en oeuvre : • protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.
B3.3.6 a2)	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.	B3.3.6.1	Alors que des socles de prise de courant ou des CIRCUITS de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1), a2 et a3), la MESURE COMPENSATOIRE suivante est correctement mise en oeuvre : • protection du (des) CIRCUIT (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.
B5.3 a)	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance > à 2 ohms).	B5.3.1	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la mesure compensatoire appliquée dans le cas où la valeur de la résistance électrique est > à 2 ohms entre un élément effectivement relié à la LES et uniquement : • les huisseries métalliques de porte et de fenêtre ; • le corps métallique de la baignoire ou du receveur de douche ; • la CANALISATION de vidange métallique de la baignoire ou du receveur de douche ; est correctement mise en oeuvre.
B7.3 a)	L'ENVELOPPE d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. -> Blocs de prises déboîtés		
B8.3 b)	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. -> Prises dans les plinthes		

(1) Référence des anomalies selon les textes et normes référencés.

(2) Référence des mesures compensatoires selon les textes et normes référencés.

(3) 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 n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

## Informations complémentaires

N° article (1)	Libellé des informations
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 c2)	Au moins un socle de prise de courant n'a pas un puits de 15 mm.

1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

## Constatations diverses

Date de validité de ce diagnostic : 22/10/2024

## Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes :

Réf. annexe	Libellé des constatations diverses
E1D1	Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation : INSTALLATION DE MISE A LA TERRE située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (PRISE DE TERRE, CONDUCTEUR DE TERRE, borne ou barrette principale de terre, LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale, CONDUCTEUR PRINCIPAL DE PROTECTION et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques

## Dossier de Diagnostics Techniques n° 58437

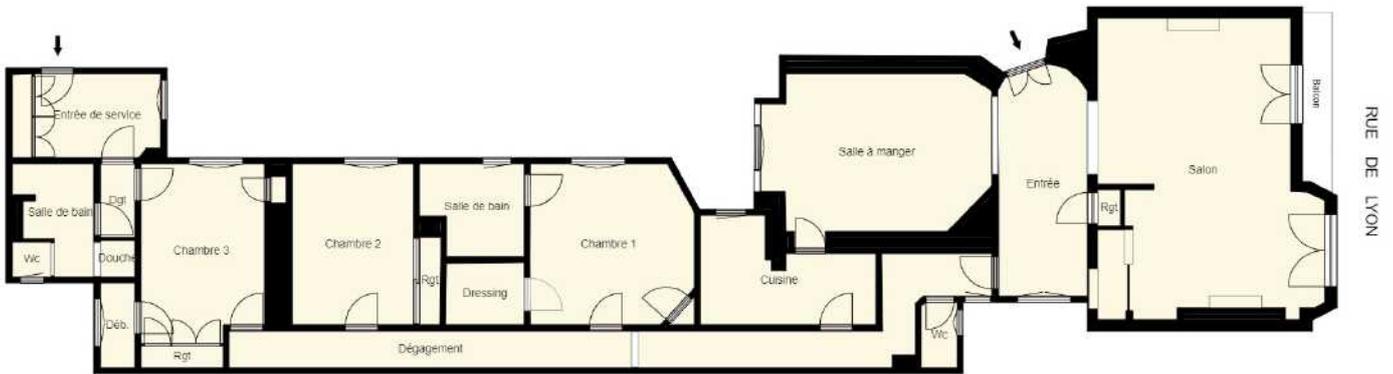
Monsieur DRAÏ Johan : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

### Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

N° : 1 Croquis non côté de repérage et d'aide à la compréhension

VILLE DE PARIS  
XII<sup>ème</sup> arrondissement  
4, RUE DE LYON  
Appartement 5<sup>ème</sup> étage





# B. C. T. B.

## EXPERTISES & DIAGNOSTICS IMMOBILIER

### ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES DANS LE BATIMENT

Décret n°2006-1114 DU 5 Septembre 2006. Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites conformément à la norme NF P 03-201 (mars 2012)

### RAPPORT N° 58437

#### A / Date de visite et temps passé :

Visite effectuée le 13 Juin 2022 avec un temps passé de 02 h 00

#### B / Désignation du ou des bâtiments :

- **Localisation du ou des bâtiments :**

Commune et département : **75012 PARIS 12EME (Paris)**

Adresse : **4, RUE DE LYON**

Référence cadastrale : NC

Désignation et situation du Type de bien : Appartement + 2 caves , étage : 5ème, porte : Gauche  
ou des lots de copropriété : Lot n° 11 / 40 / 41

Type de bâtiment : Usage d'habitation

- **Informations collectées auprès du donneur d'ordre : traitements antérieurs ou présence de termites :**  
Néant

- **Indication de la situation du lieu du constat :**

L'immeuble objet du présent constat se trouve sur un secteur concerné par un arrêté préfectoral pris en application de l'arrêté L 133-5 du CCH.

- **Documents fournis :**

Aucun document fourni

#### C / Désignation du client :

- **Désignation du client :**

INDIVISION DRAHY

- **Si le client n'est pas le donneur d'ordre :**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : propriétaire

Le présent document et son contenu sont protégés par les règles de la confidentialité de notre profession. Toute communication, copie ou révélation de son contenu à d'autre que le(s) destinataire(s) est strictement interdit. Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité. La reproduction d'extraits est interdite sans notre accord préalable. Au cas où ce document ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de nous en aviser immédiatement par téléphone et de nous le retourner par voie postale, à nos frais, sans en conserver de copie.

## D / Désignation de l'opérateur de diagnostic :

- **Identité de l'opérateur de diagnostic :**

Nom prénom : DENIS J. BENKEMOUN

- **Raison sociale et nom de l'entreprise :**

B.C.T.B. 5, Avenue de la Porte Chaumont 75019 PARIS N° siret : B 450 515 861 00018

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA France IARD, N° de police : n° 3639350704 (validité : 31/12/2022)

- **Certification :**

n° DTI / 0710-086 en date du 10/10/2012 par SOCOTEC CERTIFICATION FRANCE

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par SOCOTEC CERTIFICATION FRANCE , 1, RUE RENE ANJOLVY 94250 GENTILLY.

## Le diagnostic :

### 1. Mission :

Déterminer si le bien concerné fait l'objet ou a fait l'objet d'attaques de termites selon la norme NF P03-201 (mars 2012).

Le présent rapport ne portant que sur les parties désignées, la clause d'exonération de garantie du vice caché prévu à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne pourra être stipulée que pour les parties objet du présent rapport.

Le présent constat n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité au constat de présence ou d'absence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

La durée de validité du constat est fixée par la loi ou le règlement.

**L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux**

### 2. Environnement réglementaire :

Norme NF P03-201 (mars 2012)

Conformément à l'article 9 de la loi n° 99-471 du 8/06/1999, l'attention est attirée sur le fait que l'expert ayant réalisé le présent état parasitaire n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

Modèle et méthode selon arrêté du 29/03/2007 et ses modifications

Dans le cas de présence d'indices d'infestation de termites, nous rappelons les obligations de déclaration en mairie de la présence de termites prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

"Le fait, pour les personnes (propriétaires ou occupants) ayant l'obligation de déclarer la présence de termites à la Mairie, en application de l'article 2 de la loi du 8 juin 1999, de ne pas effectuer cette déclaration, est puni des peines prévues pour les contraventions de la 3ème classe (article 131-13 du Code Pénal) "

### 3. Note importante :

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque), l'intérêt étant de signaler l'état défectueux, la présence ou l'absence de termites dans l'immeuble, d'établir un constat de l'état parasitaire d'un immeuble bâti ou non bâti. Nous émettons les plus grandes réserves pour les parties non visibles et non accessibles du bien bâti.

Si toutefois la présence de termites ou de traces de termites était révélée à l'occasion de travaux destructifs (murs, cloisons, coffrages, plafonds etc.), on ne pourrait saisir l'entreprise dans le cadre de la présente mission.. Notre responsabilité ne saurait être engagée pour les locaux ou endroits non accessibles ou non visibles du fait de leur encombrement le jour de la visite.

**Descriptif :** Un Appartement + 2 caves meublé, composé de :  
Entree, Salon 1 / 2, SAM, Degagement 1 / 2, WC1, Cuisine1, Chambre1, Debarras1, Salle de  
bains1, Chambre2, Chambre3, Debarras2, Degagement3, Salle de bains2, Entree service,  
Débarras3, Caves X 2.

**Notaire :** non renseigné

## E / Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

N°	BÂTIMENTS et parties de bâtiments visités	OUVRAGES, parties d'ouvrage et éléments examinés	RESULTAT du diagnostic d'infestation
1	Entree	Sol : Murs : Miroir Plafond : Portes : Plinthes :	Absence d'indices d'infestation de termites
2	Salon 1 / 2	Sol : Murs : Plaquage bois Plafond : Portes : Plinthes :	Absence d'indices d'infestation de termites
3	SAM	Sol : Murs : Plaquage bois Plafond : Portes : Plinthes :	Absence d'indices d'infestation de termites
4	Degagement 1 / 2	Sol : Moquette Murs : Miroir / Liège Plafond : Lattes pvc Portes : Plinthes :	Absence d'indices d'infestation de termites
5	WC1	Sol : Carrelés Murs : Carrelage Plafond : Plâtre Portes : Plinthes :	Absence d'indices d'infestation de termites

## Rapport Termites n° 58437

INDIVISION DRAHY : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

6	Cuisine1	Sol : Carrelage / Lattes pvc Murs : Miroir Plafond : Portes : Plinthes :	Absence d'indices d'infestation de termites
7	Chambre1	Sol : Moquette Murs : Miroir / Liège Plafond : Peinture Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
8	Debarras1	Sol : Liège Murs : Moquette Plafond : Liège Portes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
9	Salle de bains1	Sol : Carrelage Murs : Carrelage Plafond : Plâtre Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
10	Chambre2	Sol : Moquette Murs : Tissus Plafond : Peinture Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
11	Chambre3	Sol : Moquette Murs : Polystyrène Plafond : Peinture Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
12	Debarras2	Sol : Moquette Murs : Peinture Plafond : Plâtre Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
13	Degagement3	Sol : Carrelage Murs : Liège Plafond : Liège Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
14	Salle de bains2	Sol : Carrelage Murs : Carrelage Plafond : Plâtre Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
15	Entree service	Sol : Carrelage Murs : Peinture Plafond : Peinture Portes : Bois Plinthes : Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
16	Caves x 2	Tous ouvrages accessibles	Absence d'indices d'infestation de termites

### F / Catégorie de termites en cause :

France métropolitaine : termite souterrain et France métropolitaine : termite de bois sec et France métropolitaine : termite arboricole

### G / Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification:

Aucunes

### H / Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

# Rapport Termites n° 58437

INDIVISION DRAHY : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

Aucunes

## I / Constatations diverses :

Rien à signaler

## J / Moyens d'investigation utilisés : méthode et outils

Examen visuel des parties visibles et accessibles des bois intervenant dans la construction.  
Sondages manuel systématiques des boiseries à l'aide d'un poinçon.  
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.  
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.  
En extérieur, une hachette est utilisée pour sonder les bois morts.

## K / Mentions complémentaires :

**PAS DE TRACE DE PRESENCE DE TERMITES DANS LES ZONES VISITEES**

**Date de validité de ce certificat : 13/12/2022**

## L / Signatures :

Cachet de l'entreprise

Fait à PARIS le 13 Juin 2022



Opérateur de repérage et signature :  
**DENIS J. BENKEMOUN**



NOTA 1 - Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA 2 - Conformément à l'article L271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

NOTA 3 - «le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **SOCOTEC CERTIFICATION FRANCE** 1 rue René Anjoly 94250 GENTILLY.

# B. C. T. B.

EXPERTISES & DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE - LOI CARREZ -

LOI N° 96-1107 DU 18/12/1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété  
DECRET N° 97-532 DU 23/05/1997 portant définition  
de la superficie privative d'un lot de copropriété

"La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres..." "Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre."  
Cette attestation est valable sans limitation de durée, sauf en cas de travaux modifiant la structure ou la disposition des cloisons du bien mesuré.

### Certificat de superficie Loi Carrez n° 53109

**Demandeur :** Indivision CHUJKO  
4, RUE DE LYON  
75012 PARIS 12EME

**Propriétaire :** Indivision CHUJKO

**Lieu de mesurage :** 4, RUE DE LYON  
75012 PARIS 12EME  
Appartement, étage : 5ème gauche asc.

**Date de visite :** Mercredi 20 Mai 2015

#### SUPERFICIES RELEVÉES POUR L'ENSEMBLE DU BIEN

Pièces	Superficie Carrez	Surface ou annexe non comptabilisée (m <sup>2</sup> )	
Entrée	12,81		
Séjour	42,70		
Dégagement	18,73		
WC	1,47		
Chambre (1)	14,49		
Dressing (1)	1,82		
Dégagement 2	1,54		
Salle de bains / WC	6,19		
Buanderie	7,38		
Chambre (2)	13,25		
Chambre (3)	16,62		
Dressing (2)	2,88		
Salle de bains	5,56		
Cuisine	9,03		
Salle à manger	21,65		
		Embrasures	1,08
<b>Superficie Loi Carrez</b>	<b>176,12 m<sup>2</sup></b>		<b>1,08</b>

(cent soixante seize mètres carrés dix deux )

## Certificat de superficie Loi Carrez n°

Indivision CHUJKO : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS 12EME

La surface habitable est définie par l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**Observations :** Le règlement de la copropriété ne nous a pas été soumis, la responsabilité du Cabinet se voit dérogée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles désignées par le demandeur.

**Date d'émission :** PARIS le 21 Mai 2015

**Opérateur de repérage :** DENIS J. BENKEMOUN

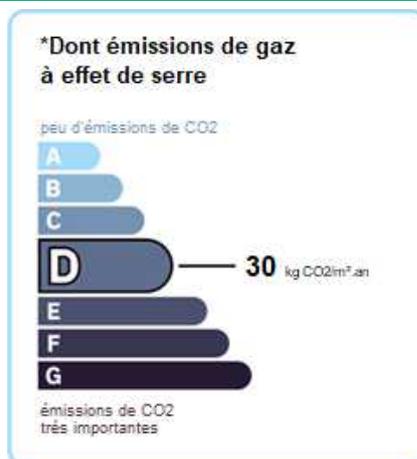
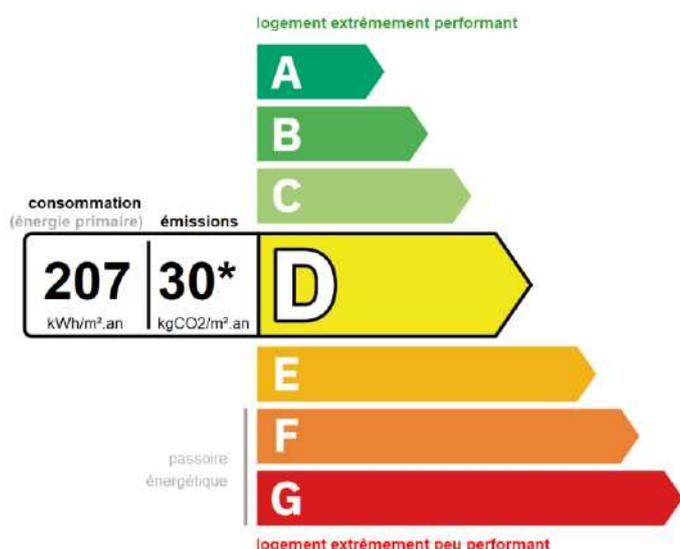


Le présent document et son contenu sont protégés par les règles de la confidentialité de notre profession. Toute communication, copie ou révélation de son contenu à d'autre que le(s) destinataire(s) est strictement interdit. Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité. La reproduction d'extraits est interdite sans notre accord préalable. Au cas où ce document ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de nous en aviser immédiatement par téléphone et de nous le retourner par voie postale, à nos frais, sans en conserver de copie.

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>

mission : 58437 Logement 001  
adresse : **4 RUE DE LYON, Appartement 5ème étage gauche lot n°11, 75012 PARIS**  
type de bien : Appartement  
année de construction : Avant 1948  
surface habitable : **176,12 m<sup>2</sup>**  
propriétaire : INDIVISION DRAHY  
adresse : 4, RUE DE LYON 75012 PARIS

## Performance énergétique



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 5332 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 27626 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 **2463 €** et **3333 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1 janvier 2021 (abonnements compris)

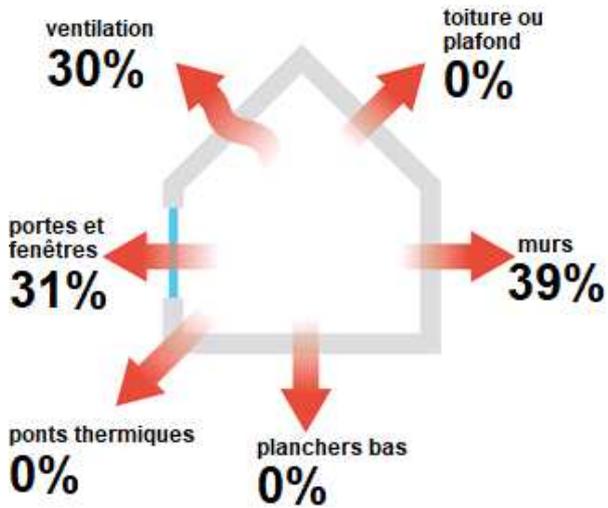
**Comment réduire ma facture d'énergie ?**  
voir p.3

Informations diagnostiqueur  
**BCTB**  
5 AVENUE DE LA PORTE  
CHAUMONT  
75019 PARIS  
diagnostiqueur : denis  
BENKEMOUN

tel : 0142000042  
email : [bctb.diagnostics@gmail.com](mailto:bctb.diagnostics@gmail.com)  
n° de certification : DTI / 0710-086  
organisme de certification : Certification Socotec  
France



### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation



### Système de ventilation en place

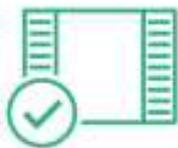


- Ventilation par ouverture des fenêtres

### Confort d'été (hors climatisation)\*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



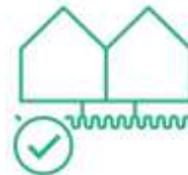
fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil



logement traversant

### Production d'énergies

équipements présents dans le logement :



réseau de chaleur ou de froid vertueux

Diverses solutions existent :



chauffage au bois



chauffe-eau thermodynamique



géothermie



pompe à chaleur



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques

\*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	 Réseau	28314 (28314 é.f.)	entre 1894€ et 2562€	<b>76,9%</b>
 eau chaude sanitaire	 électricité	6700 (2913 é.f.)	entre 460€ et 622€	<b>18,7%</b>
 refroidissement		0 (0 é.f.)	entre 0€ et 0€	<b>0%</b>
 éclairage	 électricité	766 (333 é.f.)	entre 53€ et 71€	<b>2,1%</b>
 auxiliaires	 électricité	832 (362 é.f.)	entre 57€ et 77€	<b>2,3%</b>
énergie totale pour les usages recensés		36611 kWh (31921 kWh é.f.)	entre 2463€ et 3333€ 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 en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 123ℓ 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.

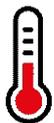
▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

é.f. → énergie finale

\* Prix moyens des énergies indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (abonnements compris)

## Recommandations d'usage pour votre logement

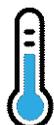
Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



**Température recommandée en hiver → 19°**  
Chauffer à 19° plutôt que 21° c'est -25% sur votre facture **soit -550€ par an**

## astuces

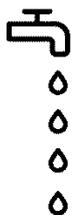
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



**Si climatisation, température recommandée en été → 28°**

## astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



**Consommation recommandée → 172ℓ/jour d'eau chaude à 40°**  
71ℓ consommés en moins par jour, c'est -26% sur votre facture **soit -139€ par an**  
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (3-4personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ.

## 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 :  
[www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie](http://www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie)

Voir en annexe le descriptif complet et détaillé du logement et de ses équipements.

## Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 <b>murs</b>	- Mur en pierre de taille/moellons Ep 50cm non isolé - Mur en pierre de taille/moellons Ep 45cm non isolé - Mur en pierre de taille/moellons Ep 35cm non isolé	<b>insuffisante</b>
 <b>plancher bas</b>	Pas de plancher déperditif	
 <b>toiture/plafond</b>	Pas de plafond déperditif	
 <b>portes et fenêtres</b>	- Fen.bat./ocil. bois simple vitrage(VNT) Avec ferm. - Porte opaque pleine simple en bois	<b>insuffisante</b>

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 <b>chauffage</b>	- Raccordement à réseau de chaleur, Radiateur BT sans robinet thermostatique
 <b>eau chaude sanitaire</b>	- ECS Electrique
 <b>climatisation</b>	- Sans objet
 <b>ventilation</b>	- Ventilation par ouverture des fenêtres
 <b>pilotage</b>	- Aucun

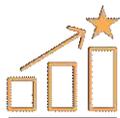
## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 <b>Ventilation</b>	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement afin de garantir la qualité de l'air intérieur
 <b>Radiateurs</b>	Dépoussiérer les radiateurs régulièrement.
 <b>Circuit de chauffage</b>	Faire débousser le circuit de chauffage par un professionnel -> tous les 10 ans Veiller au bon équilibrage de l'installation de chauffage.
 <b>Chauffe-eau</b>	Régler la température du chauffe-eau entre 55 et 60°C. Arrêter le chauffe-eau en cas d'absence de plus de 4 jours.
 <b>Eclairage</b>	Nettoyer les ampoules et les luminaires.

▲ 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 : 10112 à 13680€

lot	description	performance recommandée
 <b>Menuiseries</b>	Remplacement des fenêtres existantes Remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres en double-vitrage peu émissif. Pour bénéficier de MaPrimRénov', choisir des fenêtres avec $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ et $S_w = 0,3$ ou $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ et $S_w = 0,36$	$U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ et $S_w = 0,3$ ou $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ et $S_w = 0,36$

2

**Les travaux à envisager** montant estimé : 2250 à 3045€

lot	description	performance recommandée
 Murs	<p>Mise en place d'une Isolation des murs extérieurs par l'intérieur</p> <p>En construction récente, ne jamais isoler un mur humide. Avant de poser un isolant, traiter au préalable le problème d'humidité.</p> <p>En construction ancienne, ne pas poser de matériau étanche ou hydrophile au risque de menacer sa durée de vie, utiliser des isolants perméables à la vapeur d'eau (ou capillaires). ? Supprimer les travaux antérieurs inadaptés (en cas de prolifération d'algues et de moisissures ou si la conductivité thermique des isolants présents est dégradée).</p> <p>Ne jamais ventiler la lame d'air entre l'isolant et le mur extérieur par des orifices dans l'isolant donnant sur l'intérieur.</p> <p>Pour bénéficier de MaPrimRénov' choisir un isolant avec <math>R = 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}</math>.</p>	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

**Commentaires :**

Remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres en double-vitrage peu émissif.

Pour bénéficier de MaPrimRénov', choisir des fenêtres avec  $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$  et  $S_w = 0,3$  ou  $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$  et  $S_w = 0,36$

En construction récente, ne jamais isoler un mur humide. Avant de poser un isolant, traiter au préalable le problème d'humidité.

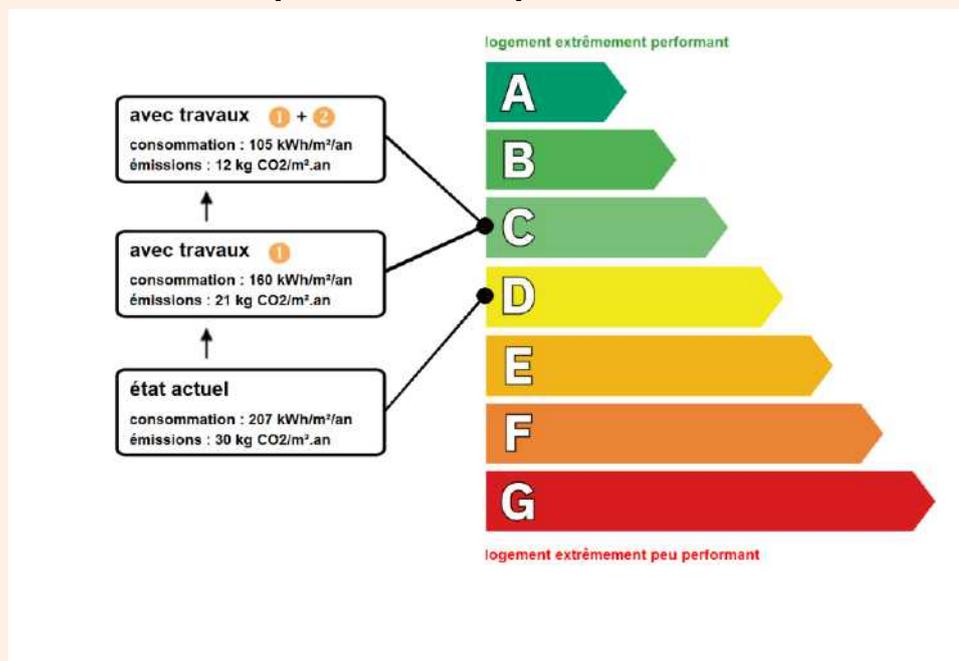
En construction ancienne, ne pas poser de matériau étanche ou hydrophile au risque de menacer sa durée de vie, utiliser des isolants perméables à la vapeur d'eau (ou capillaires). ? Supprimer les travaux antérieurs inadaptés (en cas de prolifération d'algues et de moisissures ou si la conductivité thermique des isolants présents est dégradée).

Ne jamais ventiler la lame d'air entre l'isolant et le mur extérieur par des orifices dans l'isolant donnant sur l'intérieur.

Pour bénéficier de MaPrimRénov' choisir un isolant avec  $R = 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ .

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

## Évolution de la performance après travaux



TOUT POUR MA RÉNOV'

## Préparez votre projet !

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

[www.faire.fr/trouver-un-conseiller](http://www.faire.fr/trouver-un-conseiller)

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

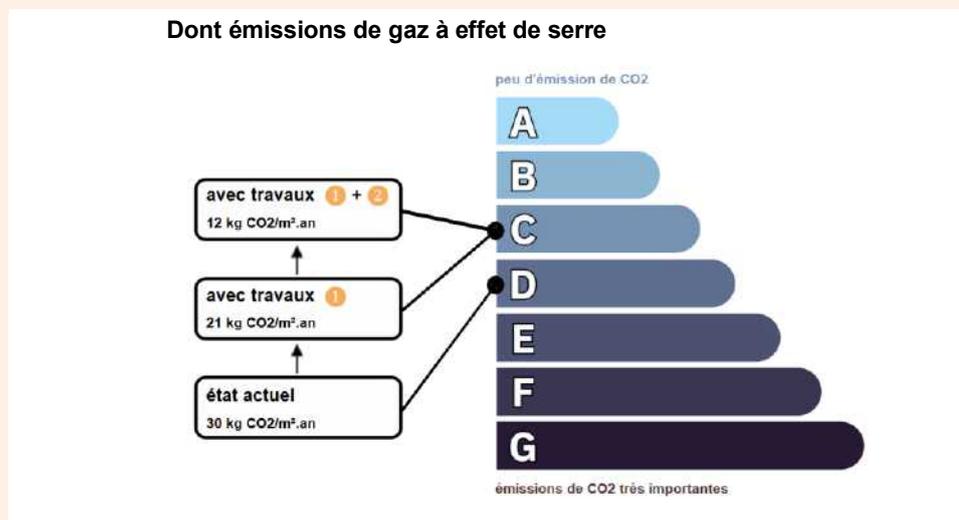
Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

[www.faire.fr/aides-de-financement](http://www.faire.fr/aides-de-financement)



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

## Dont émissions de gaz à effet de serre



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).

Référence du logiciel validé : **DPEWIN version V5**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2275E1047705H**

Date de visite du bien : **13/05/2022**

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale :

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE2021 (Moteur V1.4.23.7)**

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **0**

Propriétaire des installations communes :



**Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :**

### Commentaires :

Les performances énergétiques de cet appartement ont été calculées sur la base des éléments qui nous ont été communiqués par le syndic en réponse au questionnaire que nous lui avons adressé. Certaines informations sont manquantes aussi nous les avons renseignées par défaut, ce qui risque de pénaliser le classement de l'appartement.

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Département			75
Altitude		Donnée en ligne	27 m
Type de bâtiment		Observé/Mesuré	Appartement
Année de construction		Estimé	Avant 1948
Surface habitable		Observé/Mesuré	176,12 m <sup>2</sup>
Nombre de niveaux		Observé/Mesuré	8,0
Nombre de logement du bâtiment		Observé/Mesuré	20
Hauteur moyenne sous plafond		Observé/Mesuré	3,01 m

## Fiche technique du logement (suite)

enveloppe

donnée entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
MUR n°1 NORD EST	surface	🔗 Observé/Mesuré	5,20 m <sup>2</sup>
	type de local non chauffé adjacent	🔗 Observé/Mesuré	Extérieur
	matériau mur	🔗 Observé/Mesuré	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux
	épaisseur mur	🔗 Observé/Mesuré	50 cm
	doublage mur	🔗 Observé/Mesuré	Absence de doublage
	état d'isolation	🔗 Observé/Mesuré	non isolé
MUR n°2 SUD OUEST	surface	🔗 Observé/Mesuré	25,71 m <sup>2</sup>
	type de local non chauffé adjacent	🔗 Observé/Mesuré	Extérieur
	matériau mur	🔗 Observé/Mesuré	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux
	épaisseur mur	🔗 Observé/Mesuré	50 cm
	doublage mur	🔗 Observé/Mesuré	Absence de doublage
	état d'isolation	🔗 Observé/Mesuré	non isolé
MUR n°3 EST	surface	🔗 Observé/Mesuré	32,00 m <sup>2</sup>
	type de local non chauffé adjacent	🔗 Observé/Mesuré	Extérieur
	matériau mur	🔗 Observé/Mesuré	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux
	épaisseur mur	🔗 Observé/Mesuré	45 cm
	doublage mur	🔗 Observé/Mesuré	Absence de doublage
	état d'isolation	🔗 Observé/Mesuré	non isolé
MUR n°4 NORD OUEST	surface	🔗 Observé/Mesuré	3,27 m <sup>2</sup>
	type de local non chauffé adjacent	🔗 Observé/Mesuré	Extérieur
	matériau mur	🔗 Observé/Mesuré	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux
	épaisseur mur	🔗 Observé/Mesuré	45 cm
	doublage mur	🔗 Observé/Mesuré	Absence de doublage
	état d'isolation	🔗 Observé/Mesuré	non isolé
MUR n°5 INTERIEUR	surface	🔗 Observé/Mesuré	24,02 m <sup>2</sup>
	type de local non chauffé adjacent	🔗 Observé/Mesuré	Circulation sans ouverture directe sur l'extérieur
	état d'isolation des parois du local non chauffé	🔗 Observé/Mesuré	Ic non isolé + Inc non isolé
	matériau mur	🔗 Observé/Mesuré	Murs en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux
	épaisseur mur	🔗 Observé/Mesuré	35 cm
	doublage mur	🔗 Observé/Mesuré	Absence de doublage
	état d'isolation	🔗 Observé/Mesuré	non isolé

enveloppe

donnée entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Fenêtre n°1	surface	🔗 Observé/Mesuré	29,74 m <sup>2</sup>
	type de vitrage	🔗 Observé/Mesuré	Simple vitrage
	inclinaison vitrage	🔗 Observé/Mesuré	Paroi verticale >=75°
	type menuiserie	🔗 Observé/Mesuré	Bois ou bois métal
	type ouverture	🔗 Observé/Mesuré	Fenêtre battante
	type volets	🔗 Observé/Mesuré	Persienne avec ajours
	type de pose	🔗 Observé/Mesuré	Nu intérieur
	menuiserie avec joints	🔗 Observé/Mesuré	non
	baies Nord-Ouest/Nord/Nord-Est	🔗 Observé/Mesuré	8,44 m <sup>2</sup>
	baies Sud-Ouest/Sud/Sud-Est	🔗 Observé/Mesuré	9,87 m <sup>2</sup>
	baies Est	🔗 Observé/Mesuré	11,43 m <sup>2</sup>
	type de masque proche	🔗 Observé/Mesuré	absence de masque proche
	type de masque lointain	🔗 Observé/Mesuré	absence de masque lointain

## Fiche technique du logement (suite)



	donnée entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
enveloppe	Porte n°1	surface	Observé/Mesuré	3,35
		type de menuiserie	Observé/Mesuré	Porte simple en bois
		type de porte	Observé/Mesuré	Porte opaque pleine simple
	Porte n°2	surface	Observé/Mesuré	1,83
		type de menuiserie	Observé/Mesuré	Porte simple en bois
		type de porte	Observé/Mesuré	Porte opaque pleine simple

	donnée entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
enveloppe				

## Fiche technique du logement (suite)

équipements

donnée entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Système de ventilation	type de ventilation	Observé/Mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	façades exposées	Observé/Mesuré	Plusieurs façades exposées

équipements

donnée entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Système de chauffage 1	type d'installation de chauffage	Observé/Mesuré	installation de chauffage simple
	type de générateur	Observé/Mesuré	Raccordement à réseau de chaleur
	année du générateur	Observé/Mesuré	1950
	type de cascade	Observé/Mesuré	Générateur(s) indépendant(s)
	énergie utilisée	Observé/Mesuré	Réseau de chaleur urbain
	Raccordement réseau	Observé/Mesuré	75 _ Paris et communes limitrophes _ PARIS
	type d'émetteur	Observé/Mesuré	Radiateur BT sans robinet thermostatique
	Année d'installation émetteur	Observé/Mesuré	1945
	type de chauffage	Observé/Mesuré	chauffage central
	type de régulation	Observé/Mesuré	non
	Equipement d'intermittence	Observé/Mesuré	absent
	Type de distribution	Observé/Mesuré	Réseau bitube collectif eau chaude moyenne ou basse température (<65°)
	Isolation des réseaux	Observé/Mesuré	Réseau non isolé
Nombre de niveaux	Observé/Mesuré	8	

équipements

donnée entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Système de production d'eau chaude sanitaire 1	Production instantanée/accumulation	Observé/Mesuré	A accumulation
	catégorie de ballon	Observé/Mesuré	Chauffe eau vertical classe B ou 2 étoiles
	Type de production	Observé/Mesuré	Electrique classique
	type d'installation	Observé/Mesuré	installation ECS individuelle
	année d'installation	Observé/Mesuré	2010
	volume de stockage	Observé/Mesuré	150,00 L
	pièces alimentées contiguës	Observé/Mesuré	Les pièces alimentées en ECS sont contigues
	production hors volume habitable	Observé/Mesuré	En volume chauffé
Système de production d'eau chaude sanitaire 2	Production instantanée/accumulation	Observé/Mesuré	A accumulation
	catégorie de ballon	Observé/Mesuré	Chauffe eau vertical classe B ou 2 étoiles
	Type de production	Observé/Mesuré	Electrique classique
	type d'installation	Observé/Mesuré	installation ECS individuelle
	année d'installation	Observé/Mesuré	2010
	volume de stockage	Observé/Mesuré	50,00 L
	pièces alimentées contiguës	Observé/Mesuré	Les pièces alimentées en ECS sont contigues
production hors volume habitable	Observé/Mesuré	En volume chauffé	



# MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier  
l'authenticité des données contenues  
dans ce document.

## ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 13 juin 2022

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

### PARCELLE(S)

**75012 PARIS 12E ARRONDISSEMENT**

Code parcelle :  
**000-EM-44**



Parcelle(s) : 000-EM-44, 75012 PARIS 12E ARRONDISSEMENT

# RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

## INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRi de Paris - Révision a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 08/03/2006

Date d'approbation : 19/04/2007

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



## RECOMMANDATIONS

### Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture..

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'État, dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contacter la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) auprès de votre commune.

## AUTRES INFORMATIONS

### POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

### RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

### RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

### BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Inondation.

**Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ?**  Oui  Non

**Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ?**  Oui  Non

## INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?**  Oui  Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

**Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.**

### SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

### MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 - Dissolution de gypse a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date d'approbation : 25/02/1977

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



### MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 - Anciennes carrières a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date d'approbation : 19/03/1991

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



## POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)



## CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



## INSTALLATIONS NUCLÉAIRES DE BASE



Votre bien est situé à moins de 10 km d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matières radioactives est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires ; etc.).

Ces installations sont contrôlées par l'Autorité de Sureté Nucléaire.

Installation(s) concernée(s) :

- Laboratoire de chimie du plutonium ()

## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 20

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 16

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100460A	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
INTE0300592A	31/05/2003	31/05/2003	03/10/2003	19/10/2003
INTE0600186A	23/06/2005	23/06/2005	11/04/2006	22/04/2006
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1804348A	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018
INTE1831446A	09/07/2017	10/07/2017	26/11/2018	07/12/2018
INTE1831446A	27/07/2018	27/07/2018	26/11/2018	07/12/2018
INTE9200482A	31/05/1992	01/06/1992	20/10/1992	05/11/1992
INTE9200533A	25/05/1992	25/05/1992	24/12/1992	16/01/1993
INTE9300513A	29/04/1993	30/04/1993	28/09/1993	10/10/1993
INTE9400582A	18/07/1994	19/07/1994	06/12/1994	17/12/1994
INTE9900346A	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
MDIE900018A	27/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
NOR19830803	05/06/1983	06/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0600132A	01/07/2003	30/09/2003	02/03/2006	11/03/2006

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

Grêle : 1

<b>Code national CATNAT</b>	<b>Début le</b>	<b>Fin le</b>	<b>Arrêté du</b>	<b>Sur le JO du</b>
NOR19830910	05/06/1983	06/06/1983	10/09/1983	11/09/1983

## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
CPCU BERCY	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506233">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506233</a>

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 31/08/2021  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par l'office Maître Stéphanie FREDION

SF2104318135

#### DESIGNATION DES PROPRIETES

DESIGNATION DES PROPRIETES											
Département : 075						Commune : 112		PARIS 12			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance	
EM	0044			4 RUE DE LYON	0ha05a80ca						
EM	0044	001	11	136/ 2043							
EM	0044	001	40	2/ 2043							
EM	0044	001	41	2/ 2043							
EM	0044	001	58	11/ 2043							

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

**NOTICE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME****MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT****DEMANDE DE NOTICE**

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris en date du : **13/06/2022**

Elle fait état des renseignements connus à ce jour sur la parcelle demandée. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni d'un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

Cette notice de renseignements d'urbanisme est conservée 2 ans par la Ville de Paris. Pendant cette période vous pouvez la re-télécharger par le lien suivant :

<https://noticeru.paris.fr/noticeru/rest/ru/api/v1/notice/id/20220613112642349>

**PARCELLE ET ADRESSE(S)****PARCELLE****Arrondissement : 12****Section cadastrale : EM****Numéro de parcelle : 44**

Pour obtenir un plan de la parcelle et localiser les prescriptions réglementaires, vous pouvez utiliser l'application cartographique "Paris PLU" :

<https://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

**ADRESSE(S) ET ALIGNEMENT(S)**

La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication et ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré.

**Adresse(s) complète(s) de la parcelle**

004 RUE DE LYON

**Alignement(s)**

Alignement en limite de fait

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Consulter le lexique des termes d'urbanisme pour obtenir les informations sur les termes utilisés dans ce document : [http://parisplu.paris.fr/LEXIQUE\\_URBANISME.pdf](http://parisplu.paris.fr/LEXIQUE_URBANISME.pdf)

### DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

- DPU "simple"  DPU "renforcé"

Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du code de l'Urbanisme

### NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- Plan Local d'Urbanisme de Paris  
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais  
 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7ème arrdt  
 Secteur du Sénat

### NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La nature et la localisation des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU et consultables ici : <http://pluenligne.paris.fr>

#### SERVITUDES RELATIVES À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

- Monument historique classé  Monument historique inscrit  Périmètre de protection de monuments historiques  
 Périmètre de site classé  Périmètre de site inscrit

#### SERVITUDES RELATIVES À L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET ÉQUIPEMENTS

- Servitude d'alignement

#### SERVITUDES RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)  Zones d'anciennes carrières  
Zonage: Bleu sombre  Zone comportant des poches de gypse antéludien  
Cote des plus hautes eaux connues: 34,70m NGF  
Secteur Stratégique:

### DISPOSITIONS DIVERSES

La nature et la localisation de certaines de ces dispositions d'urbanisme sont annexées au PLU et consultables ici : <http://pluenligne.paris.fr>

- Zone d'Aménagement Concerté  Secteur de sursis à statuer  
 Plan d'Aménagement d'Ensemble  Périmètre de Projet Urbain Partenarial  
 Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière  Zone à risque d'exposition au plomb  
 Zone de surveillance et de lutte contre les termites  Périmètre de convention de rénovation urbaine  
 Travaux, interdiction d'habiter ou cession définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots  Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport  
 Secteur d'Information sur les Sols

### ZONAGES RÉGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE

L'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans un logement est encadré par le règlement municipal sur les changements d'usage, consultable sur la site de la Ville de Paris

- Secteur de compensation renforcée  Quartier à prédominance de surfaces de bureaux  
 Quartiers prioritaires de la politique de la ville  Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

## DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette page indique les principales dispositions d'urbanisme localisées qui s'appliquent à la parcelle.

Pour connaître la totalité des dispositions applicables, consulter le règlement du PLU de Paris : <http://pluenligne.paris.fr>

Pour connaître l'emprise exacte des dispositions localisées, consulter les documents graphiques du PLU : <http://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

### ZONAGE

Cf. dispositions générales du PLU § I

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Zone Urbaine Générale (UG) | <input type="checkbox"/> Zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU) |
| <input type="checkbox"/> Zone Urbaine Verte (UV)               | <input type="checkbox"/> Zone Naturelle et Forestière (ZNF)             |

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Dispositions visant au rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi : Secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi |   |   |
| <input type="checkbox"/> Secteur de dispositions particulières   |   |   |
| <input type="checkbox"/> Périmètre faisant l'objet d'un projet d'aménagement global  |   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Protection du commerce et de l'artisanat   | <input type="checkbox"/> Protection renforcée du commerce et de l'artisanat                         | <input type="checkbox"/> Protection particulière de l'artisanat |
| <input checked="" type="checkbox"/> Zone de déficit en logement social   | <input type="checkbox"/> Zone non déficitaire en logement social                                    |   |
| <input type="checkbox"/> Protection de l'artisanat et de l'industrie   | <input type="checkbox"/> Terrain composant des ouvrages souterrains du réseau des 'sources du nord' |   |

### EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG et annexes III, IV et V du règlement

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social       |   |
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour espace vert public  | <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie   |
| <input type="checkbox"/> Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général | <input type="checkbox"/> Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser |

### PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés au titre du PLU (cf annexe VI du règlement)
- Élément particulier protégé au titre du PLU
- Volumétrie existante à conserver
- Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

### AMÉNAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RÉSERVÉS À LA CIRCULATION

- Aménagement piétonnier
- Emprise de construction basse en bordure de voie
- Voie à conserver, créer ou modifier
- Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier
- Passage piétonnier sous porche à conserver

### PROTECTION ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

Cf. art. 13 du règlement de la zone UG

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres:

- Secteur de mise en valeur du végétal
- Secteur de renforcement du végétal

Prescriptions localisées:

- Espace vert protégé
- Espace boisé classé
- Espace libre protégé
- Espace libre à végétaliser
- Espace à libérer

### STATIONNEMENT

Cf. art. 12 du règlement de la zone UG

- Limitation de la création de parcs de stationnement

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. art. 10 du règlement de la zone UG

- Plafonnement des hauteurs : 31.0 m sans préjudice des autres dispositions
- Présence d'un fuseau de protection du site de Paris
- Emprise soumise à une prescription de hauteur maximale des constructions

#### Gabarit-enveloppe en bordure de voie :

- Voie non bordée de filet (cf. art. 10.2.1)
- Voie bordée de filets (cf. art. 10.2.2)

Consulter le document graphique pour localiser voies et filets bordant la parcelle ainsi que les autres prescriptions réglementant la hauteur des constructions (<http://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>)

2 Mars 1954

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE du 4, rue de Lyon.

-:-:-

STATUTS DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE, du  
4, rue de Lyon à PARIS.

-:-:-

*Notre Analt. g. 2201. 1/1/54*

Maître DARBIER,  
Notaire à NANTERRE (Seine)

LES SOUSSIGNES :

1ent - Madame Joséphine Séraphine Marie MAGNIN, sans profession, demeurant à MEAUX (Seine et Marne) Avenue de la République, n° 57, veuve de Monsieur Fernand Adrien GROMAS, Née au PECQ (Seine et Oise) le dix sept Octobre mil huit cent soixante dix-neuf,

2ent - Monsieur François Marie Gabriel BARDY, syndic liquidateur, demeurant à MEAUX (Seine et Marne) Avenue de la République, n° 57,

Né à ROUANS (Loire Inférieure) le treize Octobre mil huit cent quatre vingt dix neuf,

3ent - Monsieur Maurice Albert GARDEBOIS, négociant, demeurant à PARIS, rue Guillaume Tell n° 14,

Né à MARGNY les COMPIEGNE (Oise) le vingt neuf Juillet mil huit cent quatre vingt seize.

4ent - Madame Renée Paule MATHIEU, sans profession, demeurant à PARIS, rue Bocador n° 4, veuve de Monsieur Emile Joseph GUILLER.

Née à PARIS, douzième arrondissement, le quatorze Septembre mil neuf cent.

LESQUELS ont d'abord exposé :

Que suivant acte reçu par Me DARBIER, Notaire à NANTERRE, le premier avril mil neuf cent cinquante deux, ils ont constitué entre eux une société Civile Particulière, dite Société Civile Immobilière du 4, rue de Lyon, pour une durée de quatre vingt dix neuf ans, avec siège à PARIS rue de Lyon n° 4, au capital de NEUF MILLIONS SIX CENT MILL FRANCS divisé en neuf cent soixante parts de DIX MILLE FRANCS.

Monsieur BARDY a été nommé gérant de ladite société.

Cette société avait pour objet l'acquisition d'un immeuble situé à PARIS, rue de Lyon n° 4, la mise en valeur de cet immeuble, la vente de celui-ci en tout ou en partie.

Suivant acte reçu par ledit Me DARBIER le huit avril mil neuf cent cinquante deux, la société ci-dessus nommée a acquis des consorts WOEHRN la nue propriété de l'immeuble situé à PARIS, rue de Lyon n° 4 moyennant un prix qui a été quittancé aux termes dudit acte, l'usufruit dudit immeuble appartenant à Madame Madeleine FERET sans profession, demeurant à PARIS, avenue de Trudaine n° 19, veuve de Monsieur Marcel André WOEHRN, née à GOUVIEUX (Oise) le premier Octobre mil huit cent quatre vingt dix.

Cette vente a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de la Seine le vingt six Avril mil neuf cent cinquante deux, volume 1537 n° 25.

L'état délivré sur cette transcription était négatif de toutes saisie et mention, mais révélant l'existence de deux inscriptions lesquelles ont été radiées depuis.

Dans le but de satisfaire à l'objet de la société ci-dessus nommée et en vue de la vente dudit immeuble par appartements, les parties ont convenu de procéder à la refonte des statuts de la manière qui va suivre.

Etant fait observer que cette refonte ne donne par naissance à un être moral nouveau attendu qu'il s'agit toujours des mêmes parties en cause, que la société conserve son même objet, sa durée, son même capital.

Suivant acte sous signatures privées en date à PARIS du 4 Janvier 1954 à déposer au rang des minutes de Me DARBIER Notaire à NANTERRE, il a été établi un règlement de copropriété, lequel règlement de copropriété avait divisé l'immeuble situé à PARIS, rue de Lyon n° 4 en parties communes devant appartenir à tous les copropriétaires avec la quote part des millièmes affectée à chaque lot, et en parties privées formant cinquante et un lots.

Ledit règlement de copropriété contenant en outre, le règlement d'usage et d'habitation relatif aux rapports des copropriétaires entre eux et à l'administration et à la gestion de cet immeuble.

CECI EXPOSE, il est procédé à ladite refonte des statuts de la manière suivante.

#### ARTICLE PREMIER - FORME

Il existe entre les soussignés, Madame GROMAS, Monsieur BARDY, Monsieur GARDEBOIS et Madame GUILLER et les personnes qui deviendront cessionnaires des parts ci-après créées une société civile et particulière dite Société Civile Immobilière du 4, rue de Lyon.

#### ARTICLE DEUXIEME - OBJET

Cette société a pour objet, l'acquisition d'un immeuble situé à PARIS, rue de Lyon n° 4, l'exploitation de cet immeuble par baux et locations, sa mise en valeur, l'édification de tous nouveaux bâtiments, la modification de ceux existants, la vente dudit immeuble, soit en totalité, soit la division dudit immeuble en lots destinés à être répartis aux associés, soit lors de la liquidation, soit auparavant par réduction du capital ou annulation des parts sociales.

Et généralement toutes opérations mobilières et immobilières auxquelles ledit immeuble pourra donner lieu et spécialement l'affectation dudit immeuble en copropriété par sa division en parties communes et en parties privées.

#### ARTICLE TROISIEME - DENOMINATION

La dénomination de la société est Société Civile Immobilière du 4 rue de Lyon.

#### ARTICLE QUATRIEME - SIEGE

Le siège de la Société est à Paris, rue de Lyon, n°4. Il pourra être transféré dans tout autre endroit par la simple décision du gérant.

ARTICLE CINQUIEME - DUREE

La durée de la société est fixée à quatre vingt dix-neuf ans à compter du premier avril mil neuf cent cinquante deux.

ARTICLE SIXIEME - APPORTS

Les associés ont fait apport à la présente société ainsi qu'il a été constaté, savoir :

Madame GROMAS, TROIS MILLIONS DEUX CENT MILLE		
FRANCS	.....	3.200.000.
Monsieur BARDY, TROIS MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS		69 / 3.200.000.
Monsieur GARDEBOIS, UN MILLION SIX CENT MILLE FRANCS		16 / 1.600.000.
Madame GUILLER, UN MILLION SIX CENT MILLE FRANCS		16 / 1.600.000.
TOTAL : NEUF MILLIONS SIX CENT MILLE FRANCS		9.600.000.

Le capital social pourra toujours être augmenté en une ou plusieurs fois au fur et à mesure des besoins de la société par simple décision des associés.

ARTICLE SEPTIEME - CAPITAL SOCIAL

Le capital social a été fixé à NEUF MILLIONS SIX CENT MILLE FRANCS, il est divisé en DEUX MILLE PARTS de QUATRE MILLE HUIT CENTS FRANCS chacune.

Lesquelles parts sont pour l'instant réputées appartenir aux associés conjointement et indivisément dans la proportion de leurs apports effectués.

ARTICLE HUITIEME - DROIT DES PARTS

Le droit à la nue propriété dans les choses communes déterminées audit règlement de co-propriété et à la jouissance à compter du jour de l'extinction de l'usufruit de Madame WOERN des locaux résultant de la division de l'immeuble sera attaché aux deux mille parts possédées indivisément entre les associés comme il est dit ci-dessus.

La répartition sera faite suivant le nombre de millièmes qui ont été établis au règlement de co-propriété dont il a été question dans l'exposé qui précède.

ARTICLE NEUVIEME - AFFECTATION DES PARTS aux lots.

La répartition des deux mille parts sociales composant le capital social ainsi que le droit d'attribution ultérieur et le droit de jouissance à compter de l'extinction de l'usufruit de Madame WOERN est faite de la manière suivante :

1°/ Les deux cent soixante dix sept parts n° I à 277 sont affectées au premier lot lequel comprend également deux cent soixante dix sept deux millièmes 277/2000 des parties communes 277

2°/ Les cent trente parts n° 278 à 407 sont affectées au deuxième lot, lequel comprend également cent trente deux mille/millièmes 130/2000 des parties communes 130

- 3°/ Les cent trente cinq parts n° 408 à 542 sont affectées au troisième lot, lequel comprend également cent trente cinq deux mille millièmes 135/2000 des parties communes I35
- 4°/ Les cent trente deux parts n° 543 à 674 sont affectées au quatrième lot, lequel comprend également cent trente deux deux mille millièmes 132/2000 des parties communes I32
- 5°/ Les cent trente sept parts n° 675 à 811 sont affectées au cinquième lot, lequel comprend également cent trente sept deux mille millièmes 137/2000 des parties communes I37
- 6°/ Les cent trente et une parts n° 812 à 942 sont affectées au sixième lot, lequel comprend également cent trente et un deux mille millièmes 131/2000 des parties communes I31
- 7°/ Les cent trente six parts n° 943 à 1078 sont affectées au septième lot, lequel comprend également cent trente six deux mille millièmes 136/2000 des parties communes I36
- 8°/ Les cent trente et une parts n° 1079 à 1209 sont affectées au huitième lot, lequel comprend également cent trente et un deux mille millièmes 131/2000 des parties communes I31
- 9°/ Les cent trente six parts n° 1210 à 1345 sont affectées au neuvième lot, lequel comprend également cent trente six deux mille millièmes 136/2000 des parties communes I36
- 10°/ Les cent trente et une parts n° 1346 à 1476 sont affectées au dixième lot, lequel comprend également cent trente et un deux mille millièmes 131/2000 des parties communes I31
- 11°/ Les cent trente six parts n° 1477 à 1612 sont affectées au onzième lot, lequel comprend également cent trente six deux mille millièmes 136/2000 des parties communes I36
- 12°/ Les cent vingt trois parts n° 1613 à 1735 sont affectées au douzième lot, lequel comprend également cent vingt trois deux mille millièmes 123/2000 des parties communes. I23
- 13°/ Les cent vingt huit parts n° 1736 à 1863 sont affectées au treizième lot, lequel comprend également cent vingt huit deux mille millièmes 128/2000 des parties communes I28
- 14°/ Les sept parts n° 1864 à 1870 sont affectées au quatorzième lot, lequel comprend également sept deux mille millièmes 7/2000 des parties communes 7
- 15°/ Les trois quarts n° 1871 à 1873 sont affectées au quinzième lot, lequel comprend également trois deux mille millièmes des parties communes 3
- 16°/ Les trois parts n° 1874 à 1876 sont affectées au seizième lot, lequel comprend également trois deux mille millièmes des parties communes 3
- 17°/ Les quatre parts n° 187 à 1880 sont affectées au dix septième lot lequel comprend également quatre cent mille millièmes des parties communes 4

.../...

- 18°/ Les quatre parts n° 1881 à 1884 sont affectées au dix-huitième lot, lequel comprend également quatre deux mille millièmes des parties communes 4
- 19°/ Les quatre parts n° 1885 à 1888 sont affectées au dix-neuvième lot, lequel comprend également quatre deux mille millièmes des parties communes 4
- 20°/ Les quatre parts n° 1889 à 1892 sont affectées au vingtième lot, lequel comprend également quatre deux mille millièmes des parties communes 4
- 21°/ Les trois parts n° 1893 à 1895 sont affectées au vingt-et-unième lot, lequel comprend également trois deux mille millièmes des parties communes 3
- 22°/ Les quatre parts n° 1896 à 1899 sont affectées au vingt-deuxième lot, lequel comprend également quatre deux mille millièmes des parties communes 4
- 23°/ Les six parts n° 1900 à 1905 sont affectées au vingt-troisième lot, lequel comprend également six deux mille millièmes des parties communes 6
- 24°/ Les six parts n° 1906 à 1911 sont affectées au vingt-quatrième lot, lequel comprend également les six deux mille millièmes des parties communes 6
- 25°/ Les six parts n° 1912 à 1917 sont affectées au vingt-cinquième lot, lequel comprend également six deux mille millièmes des parties communes 6
- 26°/ Les sept parts n° 1918 à 1924 sont affectées au vingt-sixième lot, lequel comprend également les sept deux mille millièmes des parties communes 7
- 27°/ Les trois parts n° 1925 à 1927 sont affectées au vingt-septième lot, lequel comprend également les trois deux mille millièmes des parties communes 3
- 28°/ Les quatre parts n° 1928 à 1931 sont affectées au vingt-huitième lot, lequel comprend également les quatre deux mille millièmes des parties communes 4
- 29°/ Les trois parts n° 1932 à 1934 sont affectées au vingt-neuvième lot, lequel comprend également les trois deux mille millièmes des parties communes 3
- 30°/ Les trois parts n° 1935 à 1937 sont affectées au trentième lot, lequel comprend également les trois deux mille millièmes des parties communes 3
- 31°/ Les quatre parts n° 1938 à 1941 sont affectées au trente-et-unième lot, lequel comprend également les quatre deux mille millièmes des parties communes 4
- 32°/ Les quatre parts n° 1942 à 1945 sont affectées au trente-deuxième lot, lequel comprend également les quatre deux mille millièmes des parties communes 4

33°/ Les quatre parts n° 1946 à 1949 sont affectées au trente-troisième lot, lequel comprend également quatre deux mille millièmes des parties communes

34°/ Les trois parts n° 1950 à 1952 sont affectées au trente-quatrième lot, lequel comprend également trois deux mille millièmes des parties communes

35°/ Les quatre parts n° 1953 à 1956 sont affectées au trente-cinquième lot, lequel comprend également quatre deux mille millièmes des parties communes

36°/ Les quatre parts n° 1957 à 1960 sont affectées au trente-sixième lot, lequel comprend également quatre deux mille millièmes des parties communes

37°/ Les quatre parts n° 1961 à 1964 sont affectées au trente-septième lot, lequel comprend également quatre deux mille millièmes des parties communes

38°/ Les quatre parts n° 1965 à 1968 sont affectées au trente-huitième lot, lequel comprend également quatre deux mille millièmes des parties communes

39°/ Les trois parts n° 1969 à 1971 sont affectées au trente-neuvième lot, lequel comprend également trois deux mille millièmes des parties communes

40°/ Les deux parts n° 1972 à 1973 sont affectées au quarantième lot, lequel comprend également deux deux mille millièmes des parties communes

41°/ Les deux parts n° 1974 et 1975 sont affectées au quarante et unième lot, lequel comprend également deux deux mille millièmes des parties communes

42°/ Les deux parts n° 1976 et 1977 sont affectées au quarante deuxième lot, lequel comprend également deux deux mille millièmes des parties communes

43°/ Les deux parts n° 1978 et 1979 sont affectées au quarante troisième lot, lequel comprend également deux deux mille millièmes des parties communes

44°/ Les quatre parts n° 1980 à 1983 sont affectées au quarante quatrième lot, lequel comprend également quatre deux mille millièmes des parties communes

45°/ Les deux parts n° 1984 et 1985 sont affectées au quarante-cinquième lot, lequel comprend également deux deux mille millièmes des parties communes

46°/ Les trois parts n° 1986 à 1988 sont affectées au quarante-sixième lot, lequel comprend également trois deux mille millièmes des parties communes

.../...

47°/ Les deux parts n° 1989 et 1990 sont affectées au quarante-septième lot, lequel comprend également deux deux mille millièmes des parties communes	2
48°/ Les deux parts n° 1991 et 1992 sont affectées au quarante-huitième lot, lequel comprend également deux deux mille millièmes des parties communes	2
49°/ Les deux parts n° 1993 et 1994 sont affectées au quarante neuvième lot, lequel comprend également deux deux mille millièmes des parties communes	2
50°/ Les deux parts n° 1995 et 1996 sont affectées au cinquantième lot, lequel comprend également deux deux mille millièmes des parties communes	2
51°/ Les quatre parts n°1997 à 2000 sont affectées au cinquante-et-unième lot, lequel comprend également quatre deux mille millièmes des parties communes	4
	-----
TOTAL: Deux mille parts et deux mille/millièmes.	2.000

ARTICLE DIXIEME - CONDITION D'EXERCICE DES DROITS ATTACHES AUX PARTS.

On a vu ci-dessus que l'immeuble dont s'agit n'appartient qu'en nue-propiété à la Société et que l'usufruit est actuellement à Mme WOERN.

Par conséquent, chaque associé ne pourra jouir des locaux attachés aux parts qu'à compter du jour de l'extinction de l'usufruit de Mme Vve WOERN.

A compter de l'extinction dudit usufruit, chaque associé jouira des locaux dont la jouissance est attachée aux parts qui lui appartiendront pendant toute la durée de la Société, il exercera alors son droit de jouissance soit par l'occupation réelle des locaux pour lesquels il aura vocation, soit par la perception de tous loyers.

Les associés prendront alors les locaux dont il s'agit dans l'état où ils se trouveront sans pouvoir exiger aucune remise en état, réparation, remplacement de quoi que ce soit ou fournitures quelconques.

Ils jouiront alors desdits locaux et des droits attachés à ceux-ci, à condition de satisfaire aux stipulations contenues au règlement de co-propiété dont il est parlé ci-dessus.

Ils jouiront alors en bon père de famille des locaux dont ils auront la jouissance.

Ils tiendront alors les lieux constamment garnis de mobilier et de matériel en quantité et de valeur suffisante pour répondre à l'exécution et conditions attachés à leur droit.

Ils devront acquitter exactement leur contribution, taxes mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police de manière que la Société ne soit jamais inquiétée ni recherchée.

Ils devront alors assurer leur mobilier personnel matériel et recours des voisins et en acquitter exactement les primes et cotisations.

Ils ne pourront exercer contre la société aucune action ni demande en indemnité pour cause d'arrêt dans la fourniture de l'eau, du gaz et de l'électricité, non plus dans le cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage ou des ascenseurs ou de tous autres appareils ou moyens servant aux besoins communs.

Le droit d'attribution et le droit de jouissance éventuel, attachés aux parts est indissolublement lié à la propriété desdites parts.

Ce qui n'empêchera pas chaque associé de louer le local affecté aux dites parts à charge de respecter les charges et conditions prévues au règlement de co-propriété.

Ces locations ne pourront être faites qu'à des personnes honorables et solvables, et l'associé restera toujours garant et répondant solidaire de son locataire pour l'exécution des charges et conditions.

Lorsque les associés auront droit à la jouissance, ils seront tenus de pourvoir au parfait entretien des locaux et devront supporter toutes les dépenses qui sont prévues au règlement de co-propriété.

Ils devront notamment verser une contribution annuelle destinée à permettre de satisfaire à toutes les dépenses à la charge de l'associé et notamment les taxes, impôts, contributions, frais d'administration et, généralement, toutes les dépenses faites dans l'intérêt général et telles qu'elles peuvent être déterminées comme des charges communes audit règlement de co-propriété.

Toutes ces charges sociales seront réparties entre les associés dans la proportion des millièmes affectés à chaque lot.

Il pourra être demandé chaque année des provisions à chaque associé, dont le montant sera déterminé par l'assemblée générale.

Si cette cotisation devenait insuffisante, la gérance serait autorisée à exiger de chaque associé dans la proportion de leurs parts contributives, de manière à satisfaire aux dépenses engagées ou envisagées.

Quiconque se trouvera débiteur envers la Société devra se libérer dans la huitaine de l'apuration des comptes par l'assemblée et, à défaut de le faire, il sera dû un intérêt égal au taux des avances sur titres de la Banque de France, sans préjudice des sanctions ci-après prévues.

Tout associé qui par son fait aggraverait les charges communes devra en supporter les conséquences.

Au cas où une ou plusieurs parts appartiendrait indivisément à plusieurs associés, chacun serait tenu solidairement entre eux au paiement de leur part contributive dans les charges sociales.

#### ARTICLE ONZIEME - TITRE DES ASSOCIES

Le titre des associés résultera des présentes des actes qui pourraient augmenter le capital social et de toutes cessions qui seraient ultérieurement consenties.

Une copie de ces divers actes pourra être délivrée à chaque associé à sa demande et à ses frais.

ARTICLE DOUZIEME - CARACTERE DES PARTS

Chaque part aura toujours son caractère de valeur immobilière conformément aux dispositions de l'article 529 du Code Civil.

Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelques mains qu'elle passe.

L'absence, la minorité, la liquidation judiciaire, la faillite, ou autre incapacité de l'un ou de plusieurs des associés n'entraînera pas la dissolution de la Société.

Au cas de décès d'un associé, la société continuera de plein droit entre les associés survivants et les héritiers et représentants du prédécédé, ceux-ci seront tenus de notifier le décès de leur auteur à la gérance.

En aucun cas, soit pendant la société, soit pendant la liquidation, il ne pourra être requis par le conjoint, les héritiers et représentants d'un associé ou ses créanciers personnels ni opposition de scellés sur les papiers et valeurs de la société, ni inventaire ou état de situation, ils devront pour l'exercice de leurs droits s'en rapporter exclusivement aux états de situation annuelle et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Sauf en ce qui concerne les quatre associés originaires comparants aux présentes.

Si les parts appartiennent à un usufruitier et à un nu propriétaire, le nu propriétaire représentera de plein droit l'usufruitier.

La propriété d'une part emporte de plein droit pour le bénéficiaire ou ses ayants-droit, adhésion aux statuts, aux règlements sociaux, aux décisions des assemblées.

ARTICLE TREIZIEME - CESSIION DE PARTS

La cession des parts de chaque associé s'opérera suivant les formes établies par l'article 1690 du Code Civil, mais sous réserve de l'observation des conditions ci-après indiquées, dans le but de conserver à la Société, son caractère de société de personnes.

La cession devra s'appliquer à toutes les parts attribuées à un lot ainsi qu'elles ont été déterminées à l'article 9 ci-dessus, la cession partielle est donc rigoureusement prohibée et impossible.

Les parts sociales ne pourront être cédées à ces personnes étrangères à la Société qu'autant que la cession aura été préalablement autorisée ou agréée par la gérance qui ne pourra refuser son agrément que pour motifs légitimes;

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder son groupe de parts devra en informer la gérance par lettre recommandée en faisant connaître les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire.

En cas de refus de la gérance, le cédant pourra demander que son projet de cession soit soumis à l'assemblée générale qui statuera à nouveau et définitivement sur sa demande. Dans ce cas, la gérance sera tenue de convoquer

.../...

l'assemblée dans le mois de la demande qui lui en sera faite par simple lettre recommandée par l'associé intéressé.

Entre associés, les parts sont librement cessibles.

La cession à titre gratuit ou onéreux par un associé à son conjoint (dans les cas permis par la loi) ou à un descendant légitime, ou à un ascendant, pourra également avoir lieu sans qu'elle ait à être autorisée par la gérance.

En cas de décès les mutations au nom d'héritiers et de légataires seront effectués par la simple remise à la société des pièces justificatives régulières.

#### ARTICLE QUATORZIEME - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports respectifs, les associés sont tenus des dettes et des engagements de la société, chacun dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Vis-à-vis des créanciers de la société, les associés en sont tenus conformément à l'article 1863 du Code Civil.

#### ADMINISTRATION

##### ARTICLE QUINZIEME - GERANCE.

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants nommés par l'assemblée générale ou par les associés dans les conditions de l'article 21.

Les gérants sont pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

Quant à présent Monsieur BARDY est nommé gérant de la société pour la durée de celle-ci.

Au cas où l'un des gérants viendrait à cesser ses fonctions, la société serait gérée et administrée par le ou les gérants restés en fonctions jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'assemblée générale du remplacement ou non du gérant dont les fonctions auraient cessé.

Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale convoquée dans le délai de deux mois à compter de la vacance.

La rémunération de la gérance sera fixée par l'assemblée générale.

Tout gérant sera toujours révocable sans motif et sans indemnité sauf en ce qui concerne Monsieur BARDY, premier gérant statutaire qui ne sera révocable que pour des causes légitimes.

##### ARTICLE SEIZIEME - POUVOIRS DE LA GERANCE.

Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour faire autoriser tous actes et opérations le concernant.

Ils ont notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs.

Ils représentent la société en justice et c'est à leur requête ou contre eux que doivent être intentés toutes actions judiciaires.

Ils représentent la société vis-à-vis des tiers et de toutes administrations publiques ou privées dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques.

Ils décident et font exécuter toutes constructions et tous travaux, passent et acceptent tous traités et marchés.

Ils font toutes remises de dettes, totales ou partielles.

Ils consentent et acceptent tous baux qu'elle qu'en soit la durée, ils font toutes sous locations et consentent toutes les cessions de baux, le tout au prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables dont toutes résiliations avec ou sans indemnité.

Ils acceptent tous transports et cessions de créances, d'indemnités, de dommages de guerre et autres.

Ils contractent toutes assurances aux conditions qu'ils avisent, ils signent toutes polices et consentent toutes délégations.

Ils reçoivent de l'administration des postes et toutes autres, tous envois chargés recommandés ou non et tous mandats, ils font ouvrir et font fonctionner tous comptes de chèques postaux au nom de la société.

Ils font ouvrir au nom de la société tous comptes courants à la Banque de France, et dans toutes maisons de chèques ou de sociétés.

Ils prennent en location tous coffres forts, compartiments de coffres-fort, y font tous dépôts et en retirent le contenu.

Ils signent, acceptent, négocient, endossent et acquittent tous chèques.

Ils autorisent tous prêts, crédits et avances.

Ils fixent le mode de libération des débiteurs de la société, soit par annuités, dont ils fixent le nombre et la quotité, soit autrement.

Ils consentent toutes prorogations de délais pour le temps et aux conditions qu'ils avisent.

Ils élisent domicile partout ou besoin est.

Ils autorisent tous retraits, transferts, transports et aliénations de fonds, rentes, créances, échus et à échoir, et valeur quelconques appartenant à la société, et ce, avec ou sans garantie et aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables.

Ils exécutent tous transferts et conversions de valeurs mobilières, signent tous bordereaux, certificats et registres.

Ils délèguent et transportent toutes créances, tous loyers et redevances échus et à échoir, également aux prix et aux charges et conditions qu'ils jugent convenables.

Ils touchent toutes les sommes dues à la société et ils effectuent tous retraits et cautionnements en espèces ou autrement et ils en donnent quittances et décharges.

Ils consentent toutes mainlevées de saisies mobilières et immobilières d'oppositions et d'inscriptions hypothécaires et autres, ainsi que tous désistements de privilège, hypothèque, actions en folle enchère et autres actions et garanties.

Le tout avec ou sans paiement, ils consentent toutes antériorités.

Ils autorisent toutes instances judiciaires, soit en demandant, soit en défendant, ainsi que tous désistements.

Ils traitent, transignent et compromettent sur tous les intérêts de la société.

Ils nomment et révoquent les agents, employés et représentants de la société.

Ils fixent les traitements, salaires, remises, gratifications, participations proportionnelles et avantages de toute nature (qui sont portés aux frais généraux, de tous agents, employés, représentants, et des diverses personnes par eux déchargées de fonctions ou de missions.

Ils arrêtent les états de situation, les comptes et tous règlements sociaux à soumettre à l'assemblée générale des associés.

Ils statuent sur toutes propositions à lui faites, arrêtent l'ordre du jour et font les convocations.

Ils exécutent les décisions prises par l'assemblée générale des associés.

Ils poursuivent l'exécution des engagements des associés.

Ils autorisent et refusent d'autoriser les cessions de parts dans les cas prévus à l'article 1 ci-dessus, et les réductions de capital par annulations de parts sociales et attribution aux associés par voie de partage partiel, d'une partie de l'actif social dans le cas prévu à l'article 23 ci-après.

Ils représentent également la société le cas échéant, aux assemblées du syndicat des propriétaires de l'immeuble, mais ils doivent préalablement à ces réunions convoquer l'assemblée générale des associés de manière à lui permettre de statuer à la majorité fixée à l'article 21 neuvième alinéa ci-après sur les questions portées à l'ordre du jour des réunion du syndicat.

Sauf les pouvoirs ci-dessus énumérés, sous le présent article et pour lesquels le ou les gérants pourront agir sans autre autorisation, les gérants devront obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des associés prise dans les conditions ci-après déterminées, sous l'article 21 neuvième alinéa, pour toutes autres opérations, telles que notamment les emprunts, constitutions de sûretés sur les biens de la société, échanges, ventes et généralement pour tous les actes engageant la société et tous contrats comportant engagements personnels des associés.

#### ARTICLE DIX-SEPTIEME - DELEGATIONS DE POUVOIRS.

Le ou les gérants peuvent conférer à telles personnes que bon leur semble, les pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui leur sont attribués, mais seulement par mandant spécial avec faculté de substituer.

#### ARTICLE DIX-HUITIEME - SIGNATURE SOCIALE.

Tous les actes et engagements concernant la société sont valablement signés par les gérants ou l'un d'eux, ou par le gérant unique, ou tout autre mandataire muni d'une délégation spéciale.

ARTICLE DIX-NEUVIEME - COMPTES COURANTS.

Chaque associé pourra, avec le consentement de la gérance, déposer des fonds en compte courant à la société, et lui consentir toutes avances pouvant lui être utiles, les conditions d'intérêts de ces comptes et de remboursement desdites avances seront réglées au moment des versements et pourront résulter de simples mentions dans la comptabilité.

MODIFICATIONS AUX STATUTS

ARTICLE VINGTIEME.

Les associés auront le droit à toute époque d'un commun accord ou par décision de l'assemblée générale, dont il va être parlé à l'article 21 sans qu'il puisse en résulter la naissance d'un être moral nouveau, d'apporter aux statuts même à l'objet social, toutes les modifications qu'ils jugeront nécessaires et de décider la transformation de la société en société en nom collectif et en commandite simple, avec consentement des associés qui deviendraient associés en nom, en société à responsabilité limitée, ou anonyme, ou en société de toute autre forme, permises par les lois françaises qui seront en vigueur au moment de la transformation.

Ils soumettent la présente société aux prescriptions de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE VINGT-ET-UNIEME.

1°/ Sur convocation de la gérance, les associés se réunissent en assemblée générale aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent au jour, heure et lieu désignés dans l'avis de convocation.

2°/ La gérance sera au surplus tenue de réunir les associés en assemblée générale au moins une fois par an, dans les trois mois de la clôture de l'exercice pour leur soumettre les comptes.

3°/ Les convocations en seront faites par simple lettre recommandée adressée à chacun des associés au dernier domicile qu'il aura fait connaître à la société, seize jours au moins à l'avance lorsqu'il s'agira de statuer sur les comptes d'un exercice, et huit jours dans les autres cas.

Toutefois, lorsqu'il y aura lieu de statuer sur les questions soumises à l'assemblée du syndicat des propriétaires de la maison, la convocation sera valablement faite si elle a lieu deux jours avant la réunion de cette dernière assemblée.

La convocation indiquera l'objet de la réunion.

L'assemblée générale pourra toujours se réunir sur convocation verbale, et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4°/ Un associé pourra se faire représenter par un autre associé, en vertu d'un pouvoir spécial.

5°/ L'assemblée nomme son président lequel est assisté comme scrutateur du plus fort propriétaire de parts acceptant.

Il pourra être désigné un secrétaire qui pourra être pris en dehors des associés.

6°/ Il sera tenu une feuille de présence contenant les noms et domicile des associés présents et représentés et le nombre de parts possédées par chacun d'eux, cette feuille de présence sera signée de tous les membres de l'assemblée et elle sera certifiée par le bureau.

7°/ Les décisions seront prises à la majorité des voix, en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

8°/ Chaque associé aura un nombre de voix égales au nombre de ses parts et de celles de ces mandants sans limitation.

9°/ Les décisions seront valables pourvu que les membres présents ou représentés réunissent la majorité en nombre des associés plus de la moitié du capital social.

Au cas où sur une première convocation, l'assemblée ne pourrait valablement délibérer en raison de ce qu'elle ne réunirait pas le nombre requis d'associés présents ou représentés, il serait convoqué une nouvelle assemblée, et cette nouvelle assemblée délibérerait valablement quel que soit le nombre des associés présents et des parts représentées.

Cette nouvelle assemblée devrait être convoquée avec le même ordre du jour que la précédente et à huit jours d'intervalles au moins.

Cependant lorsque cette seconde assemblée aura à statuer sur des questions soumises à l'assemblée du syndicat des propriétaires de la maison, la convocation sera valablement faite si elle a lieu deux jours seulement avant la réunion de l'assemblée du syndicat.

10°/ Nonobstant ce qui a été stipulé au n°9 ci-dessus

a) lorsqu'il y aura lieu de statuer sur les questions suivantes :

augmentations du capital social  
prorogation ou réduction de durée de la société,  
fusion ou alliance de la société avec d'autres sociétés constituées ou à constituer,  
transformation de la société en société d'une autre forme permise par les lois françaises,  
extension ou restriction de l'objet social,  
modifications quelconques aux présents statuts,  
transfert du siège social dans une autre ville que Paris, et en dehors du département de la Seine,

L'assemblée ne pourra valablement délibérer que si elle réunit des associés représentant au moins les trois quarts de toutes les parts et les décisions devront être prises à la majorité des deux tiers de voix des associés présents ou représentés.

Il en sera de même dans le cas où il y aurait lieu de statuer sur la modification de la répartition du droit de jouissance et sur la modification du droit à l'attribution prévu à l'article 23.

En outre, dans ces cas de modifications dans la répartition des droits de jouissance et d'attribution la modification votée devra pour être valable être agréée par l'ensemble des associés dont les droits auront été modifiés.

b) Dans le cas où il y aurait lieu de statuer sur la dissolution anticipée de la société et sur le projet de partage à intervenir, comme il sera dit à l'article 23 en fin de société ou en cas de dissolution la décision devra être prise à la double majorité des deux tiers en nombre des associés et des deux tiers du capital social conformément à la loi du quatre février mil neuf cent quarante trois, complétant celle du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, réglant les statuts de la co-propriété des immeubles divisés par appartements.

c) Lorsqu'il y aura lieu de statuer sur l'autorisation à donner à la gérance d'emprunter, d'hypothéquer, ou conférer des sûretés particulières sur la reconstruction de l'immeuble social en cas d'incendie l'application des sanctions prévues à l'article trois de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit la décision de l'assemblée devra être adoptée par des associés possédant au moins les trois quarts du capital social.

d) Lorsqu'il y aura lieu de statuer sur une mesure tendant à remplacer complètement l'objet de la société ou à l'altérer dans son essence, la décision devrait être prise à l'unanimité.

II°/ Les décisions des assemblées sont obligatoires pour tous les associés, même pour les absents, les incapables et les dissidents.

Elles sont constatées par des procès-verbaux signés du Président et du Scrutateur et du Secrétaire s'il en a été désigné un, ces procès-verbaux sont inscrits sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par le président de l'assemblée ou par le ou les gérants.

Les associés pourront toujours d'un commun accord et à tout moment prendre toutes les décisions qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seings privés, ce qui dispensera de la formalité de la convocation et de la tenue d'une assemblée générale, tous actes et décisions pour lesquels le concours unanime des associés aura été obtenu auront la même valeur que les décisions adoptées en assemblée générale.

Dans le cas où il n'existerait que deux associés, toutes décisions qui sont de la compétence de l'assemblée générale devront être prises d'un commun accord entre lesdits associés.

ANNEE SOCIALE - RECETTES - COMPTES - REGLEMENT  
TROP PERCU - FONDS DE PREVOYANCE

ARTICLE VINGT-DEUXIEME

1°/ L'année sociale commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

2°/ La société n'ayant pas pour but d'arriver à un partage entre ses membres d'un bénéfice en argent, les recettes se composeront de versements qui seront obligatoirement effectués par les associés pour permettre l'acquit des charges de co-propriété de toute nature de l'immeuble à PARIS, 4 rue de Lyon, l'acquit des frais généraux chargés  
.../...

sociales et dépenses de toutes sortes engagées en vue de la réalisation effective de l'objet de la société.

A cet effet, les associés seront tenus à verser une contribution annuelle déterminée par l'assemblée générale chaque année pour l'année suivante ainsi que les provisions qui pourraient être demandées par la gérance en cours d'exercice et aux conditions fixées par elle.

3°/ Il sera tenu une comptabilité régulière.

4°/ Les comptes seront arrêtés chaque année dans le courant du premier trimestre et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

Une copie en sera adressée à chaque associé quinze jours avant la réunion de l'assemblée.

5°/ Au cas où les sommes ou provisions versées par un associé auraient été insuffisantes, cet associé devrait se libérer dans la huitaine de l'approbation des comptes par l'assemblée de sommes dont il pourrait être débiteur et à défaut, l'intérêt sera dû au taux des avances sur titres de la Banque de France, sans préjudice des sanctions ci-après prévues à l'article 24.

6°/ S'il existe en fin d'exercice des excédents sur les recettes provenant de la perception de la contribution annuelle ou des provisions en cours d'exercice, l'assemblée annuelle sur la proposition de la gérance en décidera soit le report à l'exercice suivant, soit le versement à un fonds de prévoyance.

### DISSOLUTION - LIQUIDATION ET PARTAGE

#### ARTICLE VINGT-TROISIEME .

1°/ A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, il sera procédé à la liquidation après paiement du passif, par le partage en nature, entre les associés de l'immeuble social ou des parties de celui-ci qui seront restées la propriété de la société s'il a été procédé à des attributions anticipées de la manière qui va être indiquée.

2°/ En outre, à tous moments et sur la demande de l'un ou de plusieurs des associés, il pourra être procédé par dérogation à ce qui est stipulé sous l'article 21 dixième alinéa à une réduction du capital de la société par annulation des parts sociales et attribution aux associés par voie de partage partiel d'une partie de l'actif social correspondant à la répartition qui a été faite entre les parts conformément à l'article 9 ci-dessus. Les attributions ainsi faites aux associés à titre de partage partiel seront valablement consenties au nom de la société par la gérance seule, à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet, ainsi que pour constater l'annulation des parts sociales et les réductions de capital qui en seront la conséquence.

3°/ Le partage aura lieu au moyen de l'attribution aux associés forfaitairement et en représentation de leurs droits sociaux.

a) de la propriété privative et exclusive des locaux et de leurs dépendances après extinction de l'usufruit de Mme WOEHRN conformément aux stipulations de l'article 8 et à la répartition faite entre les parts sous l'article 9 ci-dessus.

b) et de la co-propriété d'une fraction indivise des choses communes à l'ensemble des propriétaires de l'immeuble et, dans la proportion en millièmes qui a été indiqués au règlement de co-propriété, suivant les lots.

4°/ Chacun des attributaires prendra les locaux qui lui seront attribués dans l'état où ils se trouveront lors de l'attribution.

5°/ Il sera tenu de se soumettre aux conditions du règlement de co-propriété.

6°/ Les attributaires par anticipation auront à supporter leur quote-part du passif social s'il en existe alors.

Ils devront se libérer au moment même de leurs attributions de la part qui leur incombera dans le passif dû aux tiers, à moins qu'ils n'obtiennent de ceux-ci leur renonciation à exercer aucune action pour recouvrer leur créance contre la société et contre les associés. Tout passif mis à la charge d'un associé attributaire par anticipation et dû à lui-même sera éteint par confusion.

Ils seront au moyen de l'attribution forfaitairement entièrement et définitivement remplis de leurs droits sociaux et ne pourront arguer du plus ou moins de valeur des biens attribués pour exercer une action ou recours quelconque contre la société ou les autres associés, il en sera de même de ceux-ci à leur égard.

Ils ne pourront rien réclamer lors de la liquidation de la société.

Tous les frais, droits et honoraires auxquels l'attribution anticipée donnera lieu ainsi que tous impôts qui seraient exigibles en raison de cette attribution et toutes réclamations fiscales qui pourraient se produire par la suite à l'occasion de l'attribution seront à la charge des attributaires.

Les associés restant ne pourront à raison des sommes dont ils seraient créanciers de la société, exercer contre quiconque aura reçu son attribution anticipée, aucune action en répétition pour se faire payer en totalité ou en partie de leur créance.

7°/ A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, les frais de liquidation et de partage et toutes taxes et impôts exigibles seront supportés par les co-partageants, chacun dans la proportion du nombre de ses parts.

L'assemblée générale désignera un ou plusieurs liquidateurs chargés de procéder au partage en nature et aux attributions.

Le projet de partage dressé par le ou les liquidateurs qui auront été désignés devra être approuvé par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers en nombre des associés et des tiers du capital social.

La décision de l'assemblée sera opposable aux associés non présents et non représentés ainsi qu'aux associés absents ou incapables.

Dans le cas où la succession d'un associé décédé ne serait pas liquidée, les droits et charges propres au défunt seront attribués indivisiblement au nom de ses ayants-droit

et cette attribution n'entraînera pas de leur part acceptation de la succession, du legs ou de la donation.

A l'expiration du délai d'un mois à compter de l'assemblée générale approuvant le partage en nature et les attributions faites aux associés dans les conditions ci-dessus, le liquidateur ou l'un d'eux s'il en a été nommé plusieurs devra dans un nouveau délai d'un mois, sommer par acte extra-judiciaire, les associés ou leurs ayants-droit, qui n'auront pas encore signé, d'apposer leur signature sur le partage dans un délai de deux mois à compter de la dite sommation.

Si à l'expiration dudit délai tous les associés n'ont pas signé le partage, le liquidateur le soumet par voie de simple requête à l'homologation du Tribunal Civil du lieu du siège social statuant en chambre du conseil le Ministère Public entendu.

Le Tribunal statue en dernier ressort et sa décision n'est pas susceptible d'opposition ni d'appel.

Le liquidateur devra dans le mois de sa date faire publier les dispositifs du jugement dans un journal d'annonces légales du siège social, cette publication vaudra signification du jugement aux associés n'ayant pas adhéré au partage.

8°/ Bien entendu, si tous les co-partageants sont majeurs et maîtres de leurs droits, ils pourront toujours d'un commun accord entre eux tous, procéder au partage sous telle forme qu'il leur conviendra.

9°/ Les fonds qui pourront être disponibles lors de la liquidation seront, après acquit du passif et des charges sociales, répartis entre les associés chacun dans la proportion du nombre de ses parts.

Si, au contraire, il existe un passif, chacun des attributaires devra le supporter dans la même proportion et tout passif dont chacun des co-partageant deviendrait par le fait de son attribution créancier et débiteur, s'éteindra par confusion.

#### SANCTIONS - CONTESTATIONS

##### ARTICLE VINGT-QUATRIEME.

Aucun associé ne pourra prétendre à l'attribution exclusive en propriété par voie de partage en nature de la fraction d'immeuble pour laquelle il aura vocation non plus qu'à se maintenir dans la jouissance exclusive de cette fraction après l'extinction de l'usufruit de Mme WOERN s'il ne remplit les obligations lui incombant et ne souscrit, proportionnellement à ses engagements, aux appels de fonds supplémentaire nécessités par la réalisation effective de l'objet social au sens donné à cette expression par la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit.

Si, un associé ne souscrit pas proportionnellement à ses engagements, aux appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation effective de l'objet social, ou s'il ne remplit pas ses autres obligations, ses droits de toute nature dans l'actif social, c'est-à-dire les parts

sociales dont il est propriétaire avec tous droits sociaux incorporés dans les titres pourront être conformément à l'article 3 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit un mois après une sommation de payer et d'exécuter restée sans effet, mis en vente publique à la requête de la gérance autorisée à cet effet par l'assemblée générale dont la décision devra être prise par des associés possédant au moins les trois/quarts du capital social.

La décision de l'assemblée sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'associé défaillant ainsi qu'à tous les autres associés et publiés dans un des journaux d'annonces légales au lieu du siège social.

Huit jours après l'envoi de ces lettres recommandées et publications, la vente pourra avoir lieu.

Il y sera procédé en une seule fois pour le compte et aux risques et périls de l'associé défaillant sur la mise à prix qui aura été fixée par l'assemblée sus-visée et qui pourra être indéfiniment baissée.

Par le fait de la réalisation de la vente, l'acquéreur sera substitué purement et simplement à l'associé défaillant et devra faire face dans le délai qui aura été fixé au cahier d'enchères aux diverses obligations qui incombaient à l'associé exproprié et dont l'inexécution aura motivée la vente.

L'associé qui aura encouru la vente de ses droits sociaux ne pourra s'opposer sous aucun prétexte à la prise de possession de ses droits par son successeur, il devra notamment s'il les occupe personnellement vider les lieux dont le droit de jouissance aura été inclus dans les droits vendus, à défaut il y sera contraint par une simple ordonnance de référé rendue sur production d'une expédition du procès-verbal d'adjudication sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts.

#### ARTICLE VINGT-CINQUIEME.

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les associés et la société ou entre les associés eux-mêmes au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation seront soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du lieu du siège social.

A cet effet, pour le cas de contestation, les associés font élection de domicile attributif de juridiction au siège social ou tous les actes leur seront valablement et devront être exclusivement signifiés.

Fait à PARIS

En autant d'originaux que de parties

Les premier Décembre mil neuf cent cinquante trois et quatre Janvier mil neuf cent cinquante quatre.

- suivent les signatures -

Enregistré à NANTERRE (Seine)  
le 5 Mars 1954 F° 9I Case 23 B.20/II  
Reçu : Six cent quatre vingt dix francs.

PARDEVANT Me DARBIER, Notaire à NANTERRE (Seine) soussigné,

A COMPARU

Monsieur André MEURISSE, clerc de notaire, demeurant à NANTERRE, Place du Martray n° 8.

LEQUEL a par ces présentes déposé au rang des minutes du notaire soussigné pour qu'il en soit délivré tous extrait et expédition qu'il appartiendra :

1°/ L'un des originaux d'un acte sous seing privé en date à PARIS du quatre Janvier mil neuf cent cinquante quatre aux termes duquel Madame Veuve GROMAS, Monsieur BARDY, Monsieur GARDEBOIS et Madame GUILLER ayant agi comme étant les seuls associés de la société Civile Immobilière du 4 rue de Lyon, ont établi le règlement de co-propriété en vue de la division de l'immeuble situé à PARIS rue de Lyon n° 4 en divers lots et l'attribution aux associés de la jouissance et ultérieurement de la pleine propriété de ces lots,

2°/ Et les plans ci-annexés, comportant pour ledit immeuble, un plan des caves, un plan du rez-de-chaussée, un plan des cinq premiers étages et un plan du sixième étage et un plan du septième étage,

3°/ L'un des originaux d'un acte sous seing privé en date à PARIS du quatre Janvier mil neuf cent cinquante quatre aux termes duquel Madame Veuve GROMAS, Monsieur BARDY, Monsieur GARDEBOIS et Madame Veuve GUILLER ont modifié les statuts de la Société Civile Immobilière du 4 rue de Lyon, statuts résultant d'un acte reçu par le notaire soussigné le premier avril mil neuf cent cinquante-deux.

Cette refonte des statuts ayant pour effet de permettre la vente en co-propriété de divers locaux dépendant de l'immeuble sis à PARIS 4 rue de Lyon.

Lesquelles pièces sont demeurées ci-annexées.

TRANSCRIPTION

Il sera procédé à la transcription du règlement de co-propriété résultant de l'acte sous seing privé ci-dessus énoncé au deuxième bureau des hypothèques de la Seine.

DONT ACTE

Fait et passé à NANTERRE

En l'Etude du notaire soussigné

l'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE QUATRE

Le DEUX MARS,

Et après lecture faite le comparant a signé avec le Notaire.

- suivent les signatures -

LES SOUSSIGNES :

1ent - Madame Joséphine Séraphine Marie MAGNIN, sans profession, demeurant à MEAUX (Seine et Marne) Avenue de la République n° 57 veuve de Monsieur Fernand Adrien GROMAS,

2ent - Monsieur François Marie Gabriel BARDY, syndic liquidateur, demeurant à MEAUX (Seine et Marne) Avenue de la République n° 57,

3ent - Monsieur Maurice Albert GARDEBOIS, négociant, demeurant à PARIS, Rue Guillaume Tell n° 14,

4ent - Madame Renée Paule MATHIEU, sans profession, demeurant à PARIS, rue Bocador n° 4, veuve de Monsieur Emile Joseph GUILLER.

LESQUELS ont dit qu'ils étaient les seuls associés de la Société Civile Particulière dite Société Civile Immobilière du 4, rue de Lyon, et qu'en leurs dites qualités et en vue de la réalisation de l'objet social qui prévoit la vente dudit immeuble en tout ou en partie, ils ont décidé d'établir un règlement de co-propriété en vue de la division dudit immeuble en divers lots et l'attribution aux associés de la jouissance exclusive et ultérieurement de la pleine propriété de ces lots.

Etant fait observer que cet immeuble n'appartient actuellement que pour la nue propriété à ladite société. Quant à l'usufruit il profite à Madame Madeleine FERET, sans profession, demeurant à PARIS, 19 Avenue de Trudaine, veuve de Monsieur Marcel André WOERN.

Ce règlement a pour objet tant pour l'heure présente que lors de l'extinction de l'usufruit de Madame WOERN ci-dessus nommée.

1°/ De répartir entre ces lots les droits de co-propriété dans les parties communes,

2°/ De déterminer les parties qui seront communes et celles qui seront privées,

3°/ De fixer les droits et obligations des futurs attributaires et propriétaires de divers appartements, magasins et locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes,

4°/ D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes, et de la participation de chaque attributaire ou propriétaire au paiement des charges,

5°/ De régler entre les divers futurs propriétaires, les rapports de voisinage et de co-propriété.

.../...

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera soumis aux droits communs, à défaut de décision par l'assemblée générale des co-proprétaires dans les conditions prévues ci-après.

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les propriétaires successifs d'un ou plusieurs lots divis dudit immeuble, leurs ayants-droit et ayants-cause et il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il vaudra également à l'égard des associés comme règlement d'usage et d'habitation, fixant les conditions de la jouissance dont ils sont bénéficiaires, aux termes des statuts et fixant leur participation aux frais communs de l'immeuble.

Dans tous les contrats translatifs et déclaratifs de propriété et dans les cessions de parts sociales, il en sera fait mention et les nouveaux propriétaires et cessionnaires devront s'obliger à son exécution et faire élection de domicile attributive de juridiction à PARIS rue de Lyon n° 4.

A défaut de l'avoir fait, ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble objet du présent règlement.

Etant prévisé que ledit règlement n'aura d'effet en ce qui concerne les droits et obligations de l'usufruitier qu'à compter de l'extinction de cet usufruit, cet extinction devant se produire soit par le décès de Mme WOEHRN, soit par des cessions partielles qu'elle pourrait faire auparavant.

#### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement est situé à PARIS, 4 rue de Lyon, il se compose de bâtiment sur rue élevé sur cave d'un rez-de-chaussée et de six étages carrés et d'un septième étage lambrissé sur rue et sur cour.

Ce bâtiment double en profondeur avec aile à droite et aile à gauche se rejoignant au fond.

Sur le derrière grande cour centrale couverte avec vitrage à la hauteur du premier étage.

Petite courette mitoyenne à droite couverte à la hauteur du premier étage.

Petite courette mitoyenne à gauche couverte.

Petite courette au fond à droite couverte à la hauteur du premier étage.

Petite courette au fond et à gauche.

Le tout d'une contenance de cinq cent soixante dix-neuf mètres carrés d'après titres.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Cet immeuble appartient pour la nue propriété à la société civile immobilière de la rue de Lyon au moyen de l'acquisition qu'elle en a fait suivant acte reçu par Me DARBIER Notaire à NANTERRE, le huit avril mil neuf cent cinquante-deux de :

.../...

Monsieur Gabriel ENAULT Architecte, et Madame Marthe Emilienne Albert WOEHRN son épouse, demeurant ensemble à PARIS Avenue Trudaine n° 19,

Monsieur Jean Georges Louis Hippolyte LABOUISE Percepteur, et Madame Denise Eugénie Mélanie WOEHRN son épouse, demeurant ensemble à Marseille, Boulevard de la Liberté n° 43.

Monsieur Pierre Dominique Emile WOEHRN, industriel, demeurant au Creusot (Saône et Loire) rue du Maréchal Foch, n° 30, et Madame Suzane ROZE son épouse demeurant avec lui.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de la Seine le vingt-six avril mil neuf cent cinquante-deux, volume mille cinq cent trente-sept N° 25.

L'état délivré sur cette transcription était négative de toutes saisie, transcription et mention de résolution ne révélant que l'existence de deux inscriptions, lesquelles ont été radiées depuis.

Sur leur état-civil les vendeurs avaient déclaré :  
Monsieur et Madame ENAULT

Qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me VIDY Notaire à CHANTILLY le deux Janvier mil neuf cent trente-quatre ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse.

Monsieur et Madame LABOUISE

Qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me VIGNIER Notaire à SEZANNE (Marne) le trente juin mil neuf cent trente-quatre, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse.

Monsieur et Madame WOEHRN

Qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me JEANNIN Notaire à ARNAY-le-DUC (Côte d'Or) le dix mars mil neuf cent quarante quatre ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse.

Tous, qu'ils ne remplissaient et n'avaient jamais rempli de fonction emportant hypothèque légale.

#### CONSTITUTION de la SOCIETE

La Société Civile Immobilière du 4 Rue de Lyon a été constituée suivant acte reçu par Me DARBIER Notaire à NANTERRE le premier avril mil neuf cent cinquante-deux, ladite société au capital de NEUF MILLIONS SIX CENT MILLE FRANCS dont les parts de DIX MILLE FRANCS chacune ont été attribuées, savoir :

à Madame GROMAS, TROIS CENT VINGT PARTS  
à Monsieur BARDY, TROIS CENT VINGT PARTS  
à Monsieur GARDEBOIS, CENT SOIXANTE PARTS  
à Madame GULLER, CENT SOIXANTE PARTS.

.../...

TITRE PREMIER

DIVISION DE L'IMMEUBLE EN DIVERS LOTS ET  
REPARTITION DES DROITS DE CO-PROPRIETE ENTRE CES LOTS

L'ensemble de l'immeuble est divisé en cinquante-et-un lots divis et privés désignés ci-après et tel au surplus qu'ils figurent sur les plans qui sont demeurés ci-annexés. A chacun de ces lots sera attaché le nombre de parts de co-propriété dans les parties communes ci-après indiquées ce nombre étant fixé sur la base de deux mille parts ou deux mille millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

LA PROVENCALE

1er lot

*La Provencale*

Sur la rue à gauche de l'entrée de l'immeuble grand local comprenant sur rue boutique à usage de restaurant, à la suite une deuxième salle, dégagement, office avec escalier particulier d'accès au sous-sol, grande salle avec plafond vitré, petite salle à gauche, petite salle à droite toilettes et water-closets, au fond réserve, bureau, dans l'office un couloir, au bout vestiaire, cabine de douche, petite courette avec deux water-closets.

Au sous-sol, escalier d'accès particulier, dégagement, cuisine, salle avec frigidaire, petite pièce avec chaudière, cave à vins avec monte charge vers le rez-de-chaussée, dans la cave à vins un branchement d'égoût et compteur d'eau du restaurant.

Servitudes, observations, clauses particulières au sous-sol droit de passage et d'accès au branchement de l'égoût, pour entretien et réparations dans la cuisine une cheminée et ventilation particulière depuis le sous-sol et jusqu'au septième étage accolés à la façade sur cour de l'immeuble, pour aération de la cuisine une ouverture donnant dans la cour couverte par un lanterneau vitré.

Au rez-de-chaussée, grande salle avec plafond vitré, couverture en verre d'une partie de la grande cour à la hauteur du premier étage, petite courette de gauche donnant au dessus de la deuxième salle avec couverture à la hauteur du premier étage, petite courette au fond à gauche, la jouissance, water-closets dans cette courette en propriété du restaurant pour construction, couverture et aménagement, l'entretien, les réparations, la réfection de ces articles à la charge exclusive du propriétaire de ce lot.

Parties dans l'ensemble  
- du bâtiment local 192/2000 )  
- partie cour vitrée local 30/2000 )  
- partie courette gauche local 2/2000 ) 224/2000

.../...

- partie sous-sol dans l'ensemble bâtiment caves 41/2000)
- cuisine sous cour cave 5/2000)
- cuisine sous salle cave 7/2000) 53/2000

Total, deux cent soixante dix sept/deux millièmes ..... 277/2000 Prov

- Ce lot est actuellement occupé par le restaurant la Provençale.

SARLAT

2ème lot

*Quint SARLAT*

Premier étage à gauche, un appartement comprenant une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec un cabinet de toilette, deux chambres avec cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, un water-closets de maitres, office, cuisine, water-closets des communs, couloirs, dégagements, placard, escalier de maitres avec tapis et ascenseur, escalier de service avec monte charge.

Parties dans l'ensemble ..... 130/2000

Ce lot est actuellement occupé par Monsieur MAYER.

La Provençale

3ème lot

*La Provençale*

Premier étage à droite, un appartement comprenant une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec un cabinet de toilette, deux chambres avec un cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains un water closets de maitres, office, cuisine, water-closets des communs, couloirs, dégagements, placard, escalier de maitres avec tapis et ascenseur, escalier de service avec monte charge.

Parties dans l'ensemble ..... 135/2000

Ce lot est actuellement occupé par le restaurant La Provençale, sous locataire, 4ème district (Police).

*Gandy*

4ème lot

*Penne Gandy*

Deuxième étage à gauche, un appartement comprenant une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec cabinet de toilette, deux chambres avec un cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, un water-closets de maitres, office, cuisine, water-closets des communs, couloirs, dégagement, placard, escalier de maitres avec tapis et ascenseur, escalier de service avec monte charge, un balcon sur la rue.

Parties dans l'ensemble

- appartement 131/2000
- balcon 1/2000

-----  
132/2000

Ce lot est actuellement occupé par M. BEAUCHAMP.

COLA

5ème lot

*Yonart*

COLA

Deuxième étage à droite, un appartement comprenant : une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec cabinet de toilette, deux chambres avec un cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, un water-closets de maitres, office, cuisine, water-closets des communs, couloirs, dégagements, placard; escalier de maitres avec tapis et ascenseur, escalier de service avec monte charge, un balcon sur rue.

- Parties dans l'ensemble
- appartement
- balcon

I36/2000  
 I/2000  
 I37/2000

Ce lot est actuellement occupé par Monsieur MORIN.

GETRINS

6ème lot

*M. Brigano bail commercial*  
GETRIN

Troisième étage à gauche, un appartement comprenant une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec cabinet de toilette, deux chambres avec un cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, un water-closet de maitres, office, cuisine, water-closets des communs, couloirs, dégagements, placard, escalier de maitres avec tapis, et ascenseur, escalier de service avec monte charge.

Parties dans l'ensemble ..... I31/2000

Ce lot est actuellement occupé par Monsieur LEMAIRE.

*M. Duchamp*

7ème lot

*Duchamp copropriétaire*  
*nickerson*

Troisième étage à droite, un appartement comprenant : une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec cabinet de toilette, deux chambres avec cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, un water closet de maitres, office, cuisine, water-closets des communs, couloirs, dégagements, placard, escalier de maitres avec tapis et ascenseur, escalier de service avec monte charge.

Parties dans l'ensemble ..... I36/2000

Ce lot est actuellement occupé par Monsieur DUCHAMP.

UNITECH  
UNITECH

8ème lot

*Chemel* *UNITECH*  
*GROUPE*

Quatrième étage à gauche, un appartement comprenant une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec cabinet de toilette, deux chambres avec un cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, un water-closets de maitres, office, cuisine, water-closets des communs, couloirs, dégagements, placard, escalier de service avec monte-charge.

Parties dans l'ensemble ..... I31/2000

Ce lot est actuellement occupé par Monsieur SERRES.

.../...

RHET

9ème lot

~~Dr Guérin~~ OK RHET

Quatrième étage à droite, un appartement comprenant une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec cabinet de toilette, deux chambres avec un cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, un water-closets de maitres, office, cuisine, water closets des communs, couloirs, dégagements, placards, escalier de maitres avec tapis et ascenseur, escalier de service avec monte charge.

Parties dans l'ensemble ..... I36/2000  
Ce lot est actuellement occupé par Monsieur AUBOURG.

HERDREHEK

10ème lot

~~Dr Caldera~~ Guibois

Cinquième étage à gauche, un appartement comprenant une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec cabinet de toilette, deux chambres avec un cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, un water closet de maitres, office, cuisine, water closets des communs, couloir, dégagements, placard, escalier de maitres avec tapis et ascenseur, escalier de service avec monte charge, un balcon sur rue.

Parties dans l'ensemble  
- appartement I30/2000  
- balcon I/2000  
I31/2000

Ce lot est loué à Monsieur VIGNE et actuellement occupé par Monsieur DARD.

CHUKO

11ème lot

~~Copropriétaire Chujko~~ est nommé de Gateau

Cinquième étage à droite, un appartement comprenant une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec cabinet de toilette, deux chambres avec un cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, un water-closet de maitres, office, cuisine, water-closets des communs, couloirs, dégagements, placard, escalier de maitres avec tapis et ascenseur, escalier de service avec monte charge, un balcon sur rue.

Parties dans l'ensemble  
- appartement I35/2000  
- balcon I/2000  
I36/2000

Ce lot est actuellement occupé par Monsieur GATEAUX.

ORANI-ANDREUX  
Mireu

12ème lot

~~Dr Kaplan~~ n'exerce pas

Sixième étage à gauche, Un appartement comprenant : une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec cabinet de toilette, deux chambres avec cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, un water-closet de maitres, office, cuisine, couloir, dégagements, placard, escalier de maitres avec tapis et ascenseur, escalier de service avec monte charge, water-closets des communs sur le palier de l'escalier de service  
.../...

et en commun avec le lot n° 13 avec en plus deux balcons sur la rue, un grand balcon sur cour et petit balcon à la salle de bains.

- Parties dans l'ensemble
- appartement
- balcon sur rue
- balcons cour

118/2000  
 2/2000  
 3/2000  
 123/2000

Ce lot est actuellement occupé par Monsieur RIHOUEY.

13ème lot

*Montet nouveau bail logé libre*  
NIEDZINSKI

Sixième étage à droite, un appartement comprenant une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec cabinet de toilette, deux chambres avec un cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, un water closets de maitres, office, cuisine, couloirs, dégagements, placard, escalier de maitres avec tapis et ascenseur, escalier de service avec monte charge, water closets des communs sur le palier de l'escalier de service et en commun avec le lot N° 12 avec en plus deux balcons sur la rue, un grand balcon sur cour et petit balcon à la salle de bains.

- Parties dans l'ensemble
- appartement
- balcons rue
- balcons cour

123/2000  
 2/2000  
 3/2000  
 128/2000

Ce lot est actuellement occupé par Monsieur POUYET.

14ème lot

*Mme de Souza*

Septième étage sur rue, local comprenant deux chambres (une porte) n° 11 et 12 avec jouissance des water-closets et des postes d'eau à l'étage accès au septième étage par l'escalier de service.

Parties dans l'ensemble.

7/2000

Ce lot est actuellement occupé par Monsieur BEAUCHE.

15ème lot

*La Provencal*

Septième étage côté rue, local comprenant une chambre n° 9 avec jouissance des water closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.

Parties dans l'ensemble

3/2000

Ce lot est libre à l'occupation.

16ème lot

*Renne Gavoy*

Couloir à gauche, débarras n° 23 bis, jouissance des water closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.

Parties dans l'ensemble.

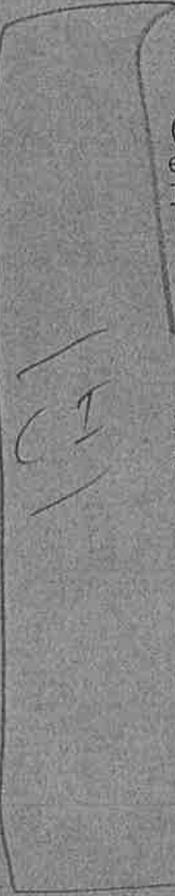
3/2000

Ce lot est occupé par M. BEAUCHAMPT.

.../...

NIEDZINSKI

*7ème étage*  
*13/2000*



*Sauvages  
Hauts*

*CI*

*Jonard*  
17ème lot  
Couloir à gauche, chambre n° 1, jouissance des water-closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble  
Ce lot est occupé par M. MORIN.

4/2000

*CI*

*Guerin*  
18ème lot  
Couloir à gauche, chambre n° 2, jouissance des water-closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble  
Ce lot est occupé par M. AUBOURG.

4/2000

*CI*

*Duchamp*  
19ème lot  
Couloir à gauche, chambre n° 3, jouissance des water-closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble  
Ce lot est occupé par M. DUCHAMP.

4/2000

*CI*

*Caldera*  
20ème lot  
Couloir à gauche, chambre n° 4, jouissance des water-closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble  
Ce lot est occupé par M. VIGNE.

4/2000

*CI*

*Jonard*  
21ème lot  
Couloir à gauche, débarras, n° 22bis, jouissance des water-closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble  
Ce lot est occupé par M. MORIN.

3/2000

*CI*

*La provençale*  
22ème lot  
Couloir rue, chambre n° 10, jouissance des water-closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble.  
Ce lot est occupé par le 4ème District.

4/2000

*CI*

*Montet*  
23ème lot  
Couloir rue, chambres n° 6 et 13 (une porte d'entrée) la jouissance des water-closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble  
Ce lot est occupé par M. POUGET.

6/2000

.../...

*Chujko copropriétaire*

CI 24ème lot  
Couloir rue, chambre n° 7, la jouissance des water-closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble 6/2000  
Ce lot est occupé par M. GATEAUX.

*Brigano*

CI 25ème lot  
Couloir rue, chambre 18 et 19 (une porte d'entrée) jouissance des water-closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble. 6/2000  
Ce lot est occupé par M. LEMAIRE.

*Dr Kaplan*

CI 26ème lot  
Couloir rue, chambres n° 14 et 15 (une porte d'entrée) la jouissance des water closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble 7/2000  
Ce lot est occupé par M. RIHOUE.

*Chujko copropriétaire*

CI 27ème lot  
Couloir rue, chambre n° 16 jouissance des water-closets et des postes à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble 3/2000  
Ce lot est occupé par M. GATEAUX.

*Denne*

CI 28ème lot  
Couloir rue, chambre n° 8, jouissance des water-closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble 4/2000  
Ce lot est occupé par M. BEAUCHAMP.

*Dr Caldera*

CI 29ème lot  
Couloir à droite, chambre n° 17, jouissance des water-closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble 3/2000  
Ce lot est occupé par M. VIGNE.

*Chemel*

CI 30ème lot  
Couloir à droite, débarras n° 2Ibis, jouissance des water closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble 3/2000  
Ce lot est occupé par M. SERRES

*Chemel*

CI 31ème lot  
Couloir à droite, chambre n° 20, jouissance des water closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.  
Parties dans l'ensemble 4/2000  
Ce lot est occupé par M. SERRES.

.../...

32ème lot  
Couloir à droite, chambre n° 21, jouissance des water closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.

Parties dans l'ensemble 4/2000  
Ce lot est occupé par M. MAYER.

33ème lot  
Couloir à droite, chambre n° 22, jouissance des water closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.

Parties dans l'ensemble. 4/2000  
Ce lot est occupé par M. DUCHAMP.

34ème lot  
Couloir à droite, chambre n° 23, jouissance des water closets et des postes d'eau à l'étage, accès au septième étage par l'escalier de service.

Parties dans l'ensemble 3/2000  
Ce lot est occupé par M. AUBOURG.

SOUS-SOL - CAVES

35ème lot caves n° I et 2. Cette cave est occupée par M. RIHOUE. 4/2000 X

36ème lot  
Caves n° 13 et 14 occupées par M. VIGNE 4/2000 X

37ème lot  
Caves n° 15 et 16 occupées par Mr. LEMAIRE. 4/2000 X

38ème lot  
Caves n° 3 et 4 occupées par M. SERRES 4/2000 X

39ème lot  
Caves n° 5 et 6 occupées par Mr. POUGET 3/2000 X

40ème lot  
Cave n° 7 occupée par M. GATEAUX 2/2000 X

41ème lot  
Cave n° 8 occupée par M. GATEAUX 2/2000 X

42ème lot  
Cave n° 9 occupée par M. MORIN 2/2000 X

43ème lot  
Cave n° 10 occupée par M. MORIN 2/2000 X

44ème lot  
Caves n° 11 et 12 occupées par Monsieur DUCHAMP 4/2000 X

45ème lot  
Cave n° 22 occupée par M. BEAUCHAMP 2/2000 X

	<i>Perne</i>	
<u>46ème lot</u>		
Cave n° 21 occupée par M. BEAUCHAMP		3/2000
<u>47ème lot</u>	<i>Gonieb</i>	
Cave n° 20 occupée par M. MAYER		2/2000
<u>48ème lot</u>	<i>Gonieb</i>	
Cave n° 19 occupée par M. MAYER		2/2000
<u>49ème lot</u>	<i>Provencal</i>	
Cave n° 18 occupée par le District		2/2000
Police		
<u>50ème lot</u>		
Cave n° 17 occupée par le District	<i>La Provençale</i>	2/2000
Police		
<u>51ème lot</u>		
Caves n° 23 et 24 occupées par Monsieur		4/2000
AUBOURG	<i>Dr Guerin</i>	

TITRE DEUXIEME

DETERMINATION DES PARTIES DE L'IMMEUBLE QUI SERONT COMMUNES ET DE CELLES QUI SERONT PRIVEES

L'ensemble de l'immeuble divisé comme il vient d'être dit en cinquante et un lots comprendra :

- 1°/ Des parties communes entre tous les co-propriétaires
- 2°/ Des parties privées qui appartiendront exclusivement et séparément à chaque propriétaire des lots.

A - PARTIES COMMUNES ENTRE TOUS LES CO-PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE

Les parties communes entre tous les co-propriétaires des cinquante-et-un lots ci-dessus constitués comprendront; La totalité du sol sur lequel sont édifiées les constructions des bâtiments, ainsi que le sol des cours, c'est-à-dire l'ensemble du terrain constituant la propriété.

Les fondations des bâtiments, les gros murs de façade, de pignons et de refend, l'ossature en maçonnerie, les conduits de fumée, les ornements des façades (non compris les garde-corps des balcons et fenêtres, les abats-jour, jalousies, persiennes, et leurs accessoires qui seront propriétés privées.

Les poutres et les solives des planchers, les hourdis et pour généralement le gros oeuvre, des planchers et des voutes.

Les charpentes et les toitures y compris les terrasses (à l'exception des châssis vitrés des fenêtres, des lucarnes disposés directement sur les lots de l'immeuble classés dans les parties vitrées et dont l'entretien restera à la charge exclusive de chacun des propriétaires de ces lots).

Les portes de l'immeuble et des vestibules.

Les vestibules, les escaliers desservant les étages, sa cage, les paliers.

Les couloirs d'étages communs.

Les escaliers, descentes, couloirs et dégagements du sous-sol, les ascenseurs.

Les branchements d'égout dont l'un dans la cave du lot n° I avec droits d'accès pour entretien et réparation et dont l'autre est au bout du couloir.

Les débarras.

Les emplacements des compteurs centraux d'eau et de gaz, et d'une manière générale toutes les parties du sous-sol réservées aux services généraux communs.

Les locaux affectés au logement et au service du concierge et qui comprennent la loge proprement dite, une chambre, une cuisine, droit au water closets communs, au bout et à gauche dans le couloir de service, caves n° 25 et 26, chambre au septième étage n° 5 côté couloir sur rue avec jouissance commune des water closets et poste d'eau à l'étage.

Les canalisations, colonnes montantes et descendantes de distribution d'eau, de gaz, d'électricité (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et locaux affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci).

Les tuyaux d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les tuyaux de chute des water-closets à l'exception des canalisations comprises à l'intérieur et à l'usage exclusif de chaque appartement, chambres ou local.

Les coffres, gaines et souches des cheminées, y compris leur couverture et couronnement, les gaines de ventilation des salles de bains, l'installation du chauffage central (chaudière, tuyauterie et tous les accessoires) les locaux de la chaufferie est également partie commune, la cour en partie non couverte avec poste d'eau mais le lanterneau vitré servant pour l'aération et l'éclairage de la cuisine du lot n° I est à la charge exclusive de ce lot.

Tous accessoires de ces parties communes (installation d'éclairage, glaces, tapis, paillasons).

Enfin et généralement les parties déclarées communes par la loi et les usages en matière de co-propriété.

Observation faite que les cloisons séparatives de deux lots divisés appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires desdits lots divisés, à moins qu'il ne s'agisse de murs de refend.

Les parties communes resteront toujours affectées à leur usage actuel.

Toutes ces parties communes appartiendront indivisément aux divers co-propriétaires dans la proportion du nombre de parts affectées à chaque lot divisé et indiqué au titre I ci-dessus.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les transformations et améliorations qui seraient faites dans une partie commune quelconque, le nombre de parts de co-propriété attribuées à chaque lot divisé ne pourra être modifié qu'avec le consentement unanime des co-propriétaires

Ces parties appartiendront aux attributaires de l'un ou de l'autre des cinquante et un lots dans la proportion des deux mille millièmes qui ont été indiqués au titre I ci-dessus.

B - PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE EXCLUSIVE.

Outre les droits de co-propriété indivis dans les parties communes déterminées au paragraphe A ci-dessus chaque propriétaire de l'un des cinquante et un lots ci-dessus de l'immeuble aura la propriété exclusive et particulière des locaux compris dans son lot.

Cette propriété comprendra notamment :

Le plancher de l'appartement ou du local, le plafond attaché aux poutres de l'appartement supérieur, les cloisons intérieures avec les portes, les fenêtres donnant sur rue et sur cour, avec les persiennes ou stores, leurs garde-corps, et les garde-corps des balcons et balconnets, les portes palières et les devantures pour les magasins, toutes canalisations intérieures et installations électriques à partir des colonnes montantes, les radiateurs des appartements ou locaux, les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et water-closets, les compteurs à gaz, à eau froide, à électricité, dans la même mesure où ils ne sont pas en location et propriété de la compagnie qui les a fournis, l'évier et autres installations de cuisine, les placards, les armoires et penderies, les parties vitrées des portes et fenêtres, les châssis et toitures recouvrant la première partie et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements ou locaux comprenant chaque lot divis. Les water closets communs dans le bâtiment sur cour et sur rue, et leur usage ainsi que leur entretien et réparations seront à la charge exclusive des co-propriétaires communs désignés ci-dessus.

C - MODIFICATION DANS LA CLASSIFICATION

La classification de toutes les parties de l'immeuble en choses communes et en choses privées, telles qu'elles sont définies au présent titre ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée des co-propriétaires prise à la majorité des trois-quarts des voix des co-propriétaires obligatoirement présents ou représentés.

TITRE TROISIEME  
DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES

A - CONCERNANT LES PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIETE PRIVEE

Chacun des co-propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux, leurs annexes et accessoires lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et disposer comme de chose lui appartenant présentement en nue-propriété seulement et dans l'avenir après extinction de l'usufruit de Madame WOEHRN en toute propriété à condition de ne pas

.../...

nuire aux droits des propriétaires des autres lots divis, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison, et sous les réserves ci-après stipulées :

1°/ Chacun des propriétaires pourra à sa guise modifier les dispositions intérieures de son appartement, de son local et de leur dépendances, mais en cas de percement de gros murs de refend, les travaux ne pourront être exécutés qu'après l'autorisation du syndic, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du propriétaire des locaux ou auront lieu ces travaux.

Il devra prendre toutes mesures pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaiblissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

2°/ Les appartements ne pourront être occupés que pour une habitation bourgeoise, et par des personnes de bonne vie et mœurs. Ils pourront également être utilisés pour un usage professionnel ne changeant pas la destination bourgeoise de l'immeuble et n'ayant aucun caractère commercial. Toutefois sont formellement interdites dans l'ensemble de l'immeuble, les professions de professeurs de cours de danse, de chant et de musique, ainsi que les cliniques et les laboratoires d'expériences.

3°/ Aucune enseigne ni inscription de publicité ne pourront être apposées sur les fenêtres et balcons des appartements.

Les occupants à usage professionnel pourront apposer une plaque indicatrice sur les piliers d'entrée de l'immeuble, après avoir obtenu l'accord du syndic sur les dimensions et l'emplacement de cette plaque.

4°/ Les propriétaires se soumettront à toutes les obligations prévues pour le règlement intérieur de l'immeuble. Ils devront veiller à ne troubler en rien la tranquillité de la maison par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs visiteurs et clients.

Ils ne devront avoir aucun animal bruyant, mal faisant ou malpropre. Les chiens de petite taille sont tolérés à la condition qu'ils ne causent aucune gêne (tous les dégâts ou dégradations qu'ils pourront faire resteront à la charge de leur propriétaire).

Il ne pourra être cassé ni bois ni charbon dans les appartements. Le son des instruments de musique et des machines de toutes espèces tels que phonographes, radios, aspirateurs et autres appareils électriques, devra être toléré de manière à n'occasionner aucune gêne aux autres occupants de l'immeuble pas plus de jour que de nuit.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons tant sur la rue que sur les cours communes.

Tous bruits et tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des appartements ou autres locaux troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits, Ils exposeront le cas échéant leurs auteurs à des poursuites judiciaires, conformément aux dispositions des articles 479, 480 et 482 du Code Pénal.

5°/ Les co-propriétaires devront souffrir sans indemnités, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, y compris les conduits et canalisations divers communs pouvant traverser leurs appartements et locaux, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire les réparations.

6°/ Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets de chasse des water-closets, les robinetteries des installations sanitaires des offices et cuisines devront être maintenues en bon état de fonctionnement, et les réparations ayant un objet privatif exécutées sans retard.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits d'évacuation des eaux, et les co-propriétaires ou locataires qui auraient occasionné des dégâts de ce fait, seront tenus de supporter les frais de remise en état.

7°/ Les propriétaires ou leurs locataires seront soumis aux règlements usuels applicables aux occupants d'appartements à PARIS dans les maisons de parfaite tenue et ce dans l'intérêt général.

8°/ Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barrés d'appui des balcons et des fenêtres, même leur peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété privée, sans le consentement des propriétaires décidant comme il va être dit plus loin au titre sixième, le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des propriétaires des appartements.

9°/ L'immeuble sera chauffé par le chauffage central en principe du premier novembre au trente et un Mars, toutefois à la demande de la majorité des co-propriétaires (mais non des occupants) habitant l'immeuble, le chauffage pourra être avancé, retardé ou suspendu.

#### B - CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES

1°) Chacun des propriétaires, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes, suivant leur destination, sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

2°) Les divers éléments des parties communes déterminées comme il est dit plus haut, ne pourront être modifiés sans le consentement de la double majorité des membres de l'assemblée des propriétaires fixés au titre VI ci-après.

3°) Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, escaliers, couloirs, cours ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Il ne pourra être placé sur les paliers aucun crochet ou porte-manteaux.

4°) La cour ne pourra servir ni au lavage ni à l'étendage du linge, ni au battage des tapis, ni à aucun travail quelconque, sauf dans l'intérêt commun des propriétaires.

.../...

Les tapis, rideaux et autres objets ne pourront être battus ou secoués après neuf heures du matin.

Il est interdit de jeter sur les toits, dans les gouttières ou dans les cours, aucune eau usagée ni aucun objet ou déchet quelconque.

5°) Les provisions de matières sales ou encombrantes (bois, charbon, vins en fûts, etc...) devront être faites avant onze heures en hiver, et dix heures en été.

6°) Il ne devra pas être introduit dans la maison de matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

7°) Les frais d'entretien des balcons affectés à l'usage d'un appartement, seront à la charge du propriétaire de cet appartement, toutefois, les réparations qui deviendraient nécessaires à ces balcons et qui seraient réputées grosses réparations dans les termes de l'article 606 du Code Civil, ainsi que toutes réfections totale ou partielle de ces balcons, demeureront à la charge de la co-propriété, à moins que le bénéficiaire ne les ait rendues nécessaires par un usage abusif.

#### C - SANCTIONS

En cas d'inobservation des prescriptions comprises dans le présent titre, le contrevenant n'exposerait à des dommages-intérêts envers ses co-propriétaires et à toute mesure de contraintes l'obligeant au respect desdites prescriptions, qui sont d'ordre absolu. L'action serait intentée par le syndic contre le co-propriétaire contrevenant.

#### TITRE QUATRIEME

#### SERVICE DE L'IMMEUBLE - CONCIERGE

##### A - CONCIERGE

Il est stipulé ce qui suit relativement à la concierge mais pour le cas d'extinction de l'usufruit de Madame WOEHRN le service des bâtiments sera assuré par une ou par un concierge qui sera engagé et congédié par le syndic, dans les conditions réglementaires de cette profession.

Les concierges seront rémunérés au taux régulièrement prévus par les règlements ou la législation en vigueur. Ils seront logés gratuitement dans les locaux établis à cet effet.

Les concierges devront entretenir les parties communes des immeubles en constant état de propreté, ainsi que leur loge.

Ils veilleront à ne laisser pénétrer dans la maison des personnes suspectes, ils veilleront également à ce que les objets tels que bicyclettes, malles, colis ne soient pas déposés dans les vestibules d'entrée ou dans la cour.

Ils distribueront, dès réception, les plis urgents et le matin et le soir, le courrier et les imprimés.

Ils feront visiter les locaux et les appartements à louer ou à vendre.

Ils assureront l'éclairage de l'entrée, des vestibules, des paliers, et escaliers, en principe, ils fermeront l'électricité à vingt-deux heures, sauf pour les exceptions d'usage.

Ils auront la garde des caves et lovaux communs des robinets des colonnes montantes et des divers appareils à l'usage de la maison.

Ils fermeront les colonnes montantes qu'en besoin en sera, ils devront vider les colonnes d'eau en cas de gel, mais après avoir prévenu, au préalable, les occupants de chaque appartement afin qu'ils puissent faire provision d'eau.

Ils devront satisfaire aux lieu et place des co-propriétaires et de leurs locataires, aux charges de balayage et autres obligations de ville et de police, mais seulement pour les parties communes.

Ils devront prévenir, sans aucun retard, le syndic, de tout accident qui pourrait se produire dans l'immeuble, capable de causer des dégradations, de façon que toutes mesures puissent être prises immédiatement.

Toutes complaisances ou tous services particuliers rendus par les concierges à un co-propriétaire ou locataire engagent uniquement la responsabilité de ces derniers et non celle du syndic ou de la Société.

Enfin, d'une façon générale, les concierges devront exécuter les ordres qui leur seront donnés par le syndic ou ses représentants autorisés dans l'intérêt général de l'immeuble.

#### TITRE CINQUIEME

#### CHARGES COMMUNES - REPARTITION

Lors de l'extinction de l'usufruit de Mme WOERN les charges de l'immeuble seront réparties de la manière suivante :

##### 1°/ Charges communes à la généralité des co-propriétaires des bâtiments

Les charges communes à la généralité des co-propriétaires des bâtiments comprennent :

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont et seront assujettis toutes les choses ou parties communes des immeubles et tant que le service des Contributions ne les aura pas réparties entre les divers propriétaires, les impôts, contributions et taxes de toutes natures auxquels sont et seront assujetties les parties divisées de l'immeuble.

Les primes d'assurances contre l'incendie de l'ensemble de l'immeuble et tous autres risques communs.

La rémunération du syndic.

Les frais d'éclairage, balayage, d'entretien et de réparation de toutes natures, grosses ou menues s'appliquant aux choses communes des bâtiments (sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les parties de l'intérieur des appartements).

Les frais de ravalement des façades extérieures et intérieures (et ce compris lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée).

Le salaire, les avantages en nature et les charges de la sécurité sociale du concierge.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble.

Les frais d'entretien et de renouvellement des boîtes à ordures et ustensiles divers nécessaires au concierge pour l'entretien des immeubles.

Et, en général, toutes les dépenses qui s'appliqueront aux choses et aux services communs entre les bâtiments.

Ces charges seront supportées par tous les co-propriétaires des cinquante-et-un lots divis dans la proportion de leurs droits de propriété dans les parties communes tels que ces droits sont déterminés au titre I ci-dessus.

2°/ Chauffage.

Le chauffage de l'immeuble est assuré par le chauffage urbain.

Une canalisation spéciale alimente le lot n° I, en conséquence toutes les redevances, réparations pour cette canalisation seront à la seule charge de ce lot.

Une autre canalisation alimente les lots 2 à 13, les redevances et réparations seront à répartir entre ces douze lots, savoir :

- deuxième lot	I30/I586
- troisième lot	I35/I586
- quatrième lot	I32/I586
- cinquième lot	I37/I586
- sixième lot	I31/I586
- septième lot	(I36/I586
- huitième lot	I31/I586
- neuvième lot	I36/I586
- dixième lot	I31/I586
- onzième lot	(I36/I586
- douzième lot	I23/I586
- treizième lot	I28/I586
	<u>I586/I586</u>

3°/ Tapis, ascenseur.

Les frais d'entretien et le remplacement du tapis d'escalier, ainsi que les dépenses nécessitées par le fonctionnement, l'entretien, et les réparations de l'ascenseur du monte-charge seront réparties entre les propriétaires des lots de 2 à 13 des étages à l'exclusion du propriétaire du premier lot et ce, dans les proportions suivantes :

1er (- deuxième lot	5	{ 2/54
- troisième lot	5	{ 2/54
2 <sup>ou</sup> (- quatrième lot	6	{ 3/54
- cinquième lot	6	{ 3/54
3 <sup>ou</sup> (- sixième lot	4	{ 4/54
- septième lot	4	{ 4/54
4 <sup>ou</sup> (- huitième lot	5	{ 5/54
- neuvième lot	5	{ 5/54
5 <sup>ou</sup> (- dixième lot	6	{ 6/54
- onzième lot	6	{ 6/54
6 <sup>ou</sup> (- douzième lot	7	{ 7/54
- treizième lot	7	{ 7/54
		54/54.

7<sup>ou</sup> - A Collet  
B lesieur

.../6...  
100 / 100

4°/ Eau

Chaque co-propriétaire participera à la dépense de l'eau consommée et aux réparations d'entretien et de remplacement.

Le premier lot supportera sa charge déterminée par son branchement particulier sans avoir à participer dans la consommation du surplus de l'immeuble.

Les lots n° 2 à 51 inclus supporteront lesdites charges à concurrence de :

- deuxième lot	I30/I723 /
- troisième lot	I35/I723 /
- quatrième lot	I32/I723 /
- cinquième lot	I37/I723 /
- sixième lot	I31/I723 /
- septième lot	I36/I723 /
- huitième lot	I31/I723 /
- neuvième lot	I36/I723 /
- dixième lot	I31/I723 /
- onzième lot	I36/I723 /
- douzième lot	I23/I723 /
- treizième lot	I28/I723 /
- quatorzième lot	7/I723 /
- quinzième lot	3/I723 /
- seizième lot	3/I723 /
- dix-septième lot	4/I723 /
- dix-huitième lot	4/I723 /
- dix-neuvième lot	4/I723 /
- vingtième lot	4/I723 /
- vingt-et-unième lot	3/I723 /
- vingt-deuxième lot	4/I723 /
- vingt-troisième lot	6/I723 /
- vingt-quatrième lot	6/I723 /
- vingt-cinquième lot	6/I723 /
- vingt-sixième lot	7/I723 /
- vingt-septième lot	3/I723 /
- vingt-huitième lot	4/I723 /
- vingt-neuvième lot	3/I723 /
- trentième lot	3/I723 /
- trente-et-unième lot	4/I723 /
- trente-deuxième lot	4/I723 /
- trente-troisième lot	4/I723 /
- trente-quatrième lot	3/I723 /
- trente-cinquième lot	4/I723 /
- trente-sixième lot	4/I723 /
- trente-septième lot	4/I723 /
- trente-huitième lot	4/I723 /
- trente-neuvième lot	3/I723 /
- quarantième lot	2/I723 /
- quarante-et-unième lot	2/I723 /
- quarante-deuxième lot	2/I723 /
- quarante-troisième lot	2/I723 /
- quarante-quatrième lot	4/I723 /
- quarante-cinquième lot	2/I723 /
- quarante-sixième lot	3/I723 /
- quarante-septième lot	2/I723 /
- quarante-huitième lot	2/I723 /

- quarante-neuvième lot
- cinquantième lot
- cinquante-et-unième lot

2/I723 ---  
2/I723 ---  
4/I723 ---  

---

I723/I723

La consommation d'eau pour l'usage de la concierge et pour l'usage des locaux restant à la charge de la collectivité des co-propriétaires et seront comprises dans celles énumérées au titre cinq, paragraphe Ier.

5°/ Water-closets du sixième étage.

L'entretien, la réparation, le remplacement des water-closets du sixième étage communs aux 12 et 13ème lots seront supportés par ces seuls lots dans la proportion de moitié.

6°/ Les water-closets et poste d'eau du septième étage.

L'entretien, la réparation, le remplacement du poste d'eau et des water-closets du septième étage communs au vingt-et-un lots n° 14 à 34, seront à la seule charge de ces lots dans la proportion, savoir :

- quatorzième lot	2/26
- quinzième lot	I/26
- Seizième lot	I/26
- dix-septième lot	I/26
- dix-huitième lot	I/26
- dix-neuvième lot	I/26
- vingtième lot	I/26
- vingt-et-unième lot	I/26
- vingt-deuxième lot	I/26
- vingt-troisième lot	2/26
- vingt-quatrième lot	2/26
- vingt-cinquième lot	2/26
- vingt-sixième lot	2/26
- vingt-septième lot	I/26
- vingt-huitième lot	I/26
- vingt-neuvième lot	I/26
- trentième lot	I/26
- trente-et-unième lot	I/26
- trente-deuxième lot	I/26
- trente-troisième lot	I/26
- trente-quatrième lot	I/26
	<hr/> 26/26

7°/ Règlement des charges.

Le règlement des frais et dépenses communes se fera trimestriellement les quinze Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année, mais les propriétaires verseront le jour de leur entrée en jouissance une provision au syndic qui sera fixée par ce dernier. Cette provision sera renouvelée sur justification des dépenses, à sa première demande au syndic.

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes auraient à supporter seuls, suivant décision de l'assemblée générale, les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

8°/ Privilège.

Conformément à l'article 11 de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente-huit, modifiée par le décret-loi du vingt-neuf Novembre mil. neuf cent trente-neuf,

Le paiement par chacun des co-propriétaires de sa part contributive est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par un privilège portant sur la part divise de celui pour lequel l'avance aura été consentie ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

L'avance consentie sera constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé sur la production par le syndic des pièces comptables portant répartition entre les co-propriétaires des charges et dépenses de l'immeuble et du procès-verbal de l'assemblée des co-propriétaires établissant cette répartition et constatant le montant de la part incombant au co-propriétaire défaillant, qui a été avancée pour son compte. Une copie du procès-verbal certifiée conforme par le syndic sera annexée à l'acte.

Le privilège dont s'agit sera inscrit au bureau compétent des hypothèques de la Seine, en vertu de l'acte authentique sus-visé.

Il prendra effet à compter de la date de l'acte authentique, à condition d'être inscrit dans un délai de soixante jours à compter dudit acte et ne pourra être invoqué que pour la contribution à décharge dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique.

En outre, le paiement de la part contributive due même à titre d'avance par chacun des co-propriétaires est garanti au profit de la collectivité, par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée, dans ce dernier cas, le privilège sera reporté sur les loyers dus par le locataire.

Ce privilège est assimilé au privilège prévu par les dispositions de l'article 2102 § 1er du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances sus-visées.

9°/ En cas de mutation de propriété, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement responsables des prorata de charges courus jusqu'au jour de la mutation et encore dus.

10°/ Usufruit et nue-propriété.

A titre de condition particulière et formelle dans le cas où un lot appartiendrait à un nu-propriétaire et à un usufruitier, il y aura solidarité à l'égard du syndicat des co-propriétaires entre le nu propriétaire et l'usufruitier pour le paiement des charges communes.

TITRE SIXIEME

ADMINISTRATION DE LA CO-PROPRIETE  
SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES

SYNDICAT

Les co-propriétaires sont, conformément aux dispositions de l'article 7 de la loi du vingt-huit Juin mil neuf cent trente-huit obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat, représentant légal de la co-propriété.

Le syndicat a comme agent officiel d'exécution le syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet, des pouvoirs énoncés ci-après sous le titre SYNDIC.

Bien entendu, ce syndicat n'aura de pouvoir représentatif actuellement que pour la nue-propriété et ces pouvoirs s'étendront à la toute propriété lors de l'extinction de l'usufruit de Madame WOHRN.

FONCTIONNEMENT DU SYNDICAT

1°/ Le syndicat a pour dénomination "SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 4 Rue de Lyon", il existera dès qu'une partie de l'immeuble aura été attribuée en toute propriété à l'un des associés et durera tant que l'immeuble sera divisé en lots appartenant à des co-propriétaires différents.

2°/ Son siège sera dans l'immeuble 4, rue de Lyon à PARIS.

3°/ Les co-propriétaires seront réunis en assemblée générale par le syndic, chaque fois que ce dernier le jugera utile et au moins une fois par an, dans le premier semestre de l'année.

En outre, le syndic devra les réunir chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par des propriétaires représentant ensemble au moins le tiers du total des parties de co-propriété, faite par lui de déférer à la demande de convocation dans les quinze jours, pour une date n'excédant pas les quinze jours suivants, cette convocation sera faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux et l'assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic, sans aucune indemnité.

La première assemblée des co-propriétaires qui aura comme premier objet, la désignation du syndic sera valablement convoquée par le gérant de l'immeuble alors en fonction, ou à défaut par lui de faire le nécessaire dans le mois qui suivra l'attribution d'une partie divisée de l'immeuble par le propriétaire le plus diligent.

4°/ Les convocations sont adressées à domicile par lettre recommandée avec avis de réception, ou remises contre récépissé. Elles devront être faites au moins dix jours à l'avance et indiqueront la date, l'heure et le lieu de la réunion ainsi que l'objet, en cas d'urgence se délai sera réduit à cinq jours.

.../...

L'assemblée peut même se réunir sur convocation verbale sans délai, si tous les co-propriétaires sont présents ou représentés.

Le syndic est tenu de porter à l'ordre du jour les propositions qui lui ont été communiquées par écrit par un ou plusieurs co-propriétaires un mois au moins avant la réunion.

5°/ Tous les co-propriétaires ont le droit d'assister à l'assemblée générale ou de s'y faire représenter par un mandataire muni de pouvoirs réguliers, les pouvoirs seront annexés au procès-verbal. Ce mandataire devra être un des co-propriétaires ou à défaut, être accepté par la majorité des membres présents à l'assemblée.

En cas de propriété d'un appartement ou local en indivision ou en nue-propriété et en usufruit, les propriétaires indivis ou les usufruitiers et nu-propriétaires devront déléguer l'un d'entre eux pour les représenter, faute par eux de faire connaître l'indivision ou le démembrement et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire et au domicile par lui élu.

6°/ L'assemblée est présidée par le co-propriétaire possédant le plus grand nombre de parts, présent et acceptant ou à défaut par un autre co-propriétaire désigné par l'assemblée. Le Président est assisté d'un Secrétaire également nommé par l'assemblée, et qui sera de préférence le syndic.

Il sera dressé une feuille de présence contenant les noms et domiciles des co-propriétaires et le nombre de parts possédées par chacun d'eux, cette feuille est signée par tous les co-propriétaires présents et les mandataires de co-propriétaires représentés.

Il ne peut être mis en délibération aucun autre objet que ceux mentionnés à l'ordre du jour.

7°/ Chacun des co-propriétaires a autant de voix qu'il possède de parts de co-propriété, telles qu'elles ont été déterminées au titre I ci-dessus.

8°/ L'assemblée générale des co-propriétaires délibère sur toutes les questions relatives à l'application du règlement de co-propriété, en ce qui concerne l'administration des parties choses communes et la gestion des services généraux de l'immeuble, elle prend toutes décisions sur les points que les règlements n'auraient pas prévus à cet égard. Elle nomme ou révoque le syndic, examine et approuve les comptes de ce dernier, décide de tous travaux excédant les pouvoirs du syndic, autorise la souscription d'assurances collectives pour les risques qui menacent l'immeuble ou les co-propriétaires dans leur ensemble.

Dans tous les cas ci-dessus et pour tous autres objets intéressant le syndicat des co-propriétaires, à l'exception de ceux prévus au numéro 9 ci-après, les délibérations seront valablement prises à la majorité des voix de tous les

co-propriétaires désignés pour un an à la majorité simple et rééligibles.

### SYNDIC

1°/ Le syndic est l'agent officiel du syndicat mais bien entendu il ne peut présentement agir qu'en ce qui concerne la gestion de la nue-propriété de l'immeuble et ce n'est qu'ultérieurement après l'extinction de l'usufruit de Madame WOERN qu'il aura l'intégralité des pouvoirs et devoirs ci-après énumérés.

Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale des co-propriétaires qui fixe la durée de sa fonction et le montant de sa rémunération.

Il peut être choisi, soit en dehors, soit parmi les co-propriétaires.

2°/- Le syndic est chargé de l'administration générale de l'immeuble et du maintien en bon état d'entretien et de conservation des parties et choses communes. Il veille à l'application des clauses du règlement de co-propriété et exécute toutes les décisions de l'assemblée générale.

Il choisit les concierges et toutes autres préposées ainsi que le chauffeur et leur donne les ordres nécessaires, il a le choix également de tous fournisseurs et entrepreneurs.

Il assure le paiement des impôts compris dans les charges communes, le paiement en temps utile des primes d'assurances contre l'incendie, et autres risques à la charge commune, le salaire des concierges, chauffeur et autres employés, les cotisations à la sécurité sociale, l'eau, le gaz, l'électricité à usage commun, les réparations aux parties communes, l'entretien et le remplacement des boîtes à ordures, l'achat des ustensiles et ingrédients nécessaires à l'entretien de l'immeuble, des compteurs communs.

Il fait généralement tout ce qui est utile et nécessaire pour la bonne administration de l'immeuble, la gestion des services généraux à la satisfaction des co-propriétaires, et la conservation en bon état d'entretien des parties communes.

En ce qui concerne les réparations, le syndic fera exécuter toutes celles de menu entretien, sans avoir à en référer aux propriétaires. Pour les travaux autres que ceux de menu entretien, s'il y a urgence, le syndic pourra les faire exécuter à sa propre initiative et immédiatement mais il devra en informer aussitôt les co-propriétaires. S'il n'y a pas urgence, il devra convoquer les propriétaires qui en délibéreront.

3°/- Le syndic tient la comptabilité, les écritures et le livre des assemblées générales du syndicat. Il paie toutes les sommes dues par la co-propriété, répartit les charges et dépenses communes entre les propriétaires, conformément au règlement de co-propriété et présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire en lui réclamant sa part de dépenses.

.../...

Il peut faire ouvrir un compte en Banque ou aux chèques postaux au nom du syndicat, et il a la signature pour y déposer ou en retirer au nom du syndicat, émettre et acquitter des chèques. Il signe la correspondance, donne quittance et décharge. Il peut conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes de son choix pour un ou plusieurs objets déterminés.

4°/ Le syndic représente le syndicat des co-propriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations, il le représente également en justice tant en demandant qu'en défendant, même au moins contre les co-propriétaires qui n'exécuteraient pas leurs obligations ou pour toutes autres causes.

Il exerce, le cas échéant, toutes poursuites et contraintes pour le recouvrement des sommes dues par les propriétaires pour leur part contributive aux charges communes, et accomplit toutes les formalités pour l'inscription du privilège immobilier au profit du syndicat, le tout conformément à l'article II de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente-huit rapporté au titre V ci-dessus.

5°/ En cas de démission, décès ou révocation du syndic, il sera pourvu à son remplacement par l'assemblée générale, convoquée à la requête du propriétaire le plus diligent.

A défaut par l'assemblée générale de procéder à la nomination d'un syndic, cette nomination pourra être faite à la requête d'un des co-propriétaires, par une ordonnance du Président du Tribunal Civil de la Seine, les autres propriétaires entendus ou dûment appelés. Dans ce cas, et lorsqu'il aura lieu, les pouvoirs du syndic seront révoqués par une ordonnance du Président du Tribunal Civil de la Seine auquel les différents propriétaires avertis préalablement pourront faire connaître leur avis.

#### TITRE SEPTIEME

#### RISQUES CIVILS- ASSURANCES

1°/ La responsabilité de l'immeuble vis-à-vis de l'un des propriétaires ou des tiers, ou encore vis-à-vis des voisins sera imputable au point de vue des risques civils à tous les co-propriétaires dans la même proportion que celle pour laquelle ils sont propriétaires des parties communes, en cas de poursuites en dommages intérêts. Toutefois si l'accident est imputable à un fait personnel non couvert par l'assurance de l'immeuble la responsabilité en restera à celui des occupants qui l'aura occasionné.

2°/ Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer à ses frais contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, à une compagnie solvable, son mobilier, ses marchandises par la décoration de son appartement, toutes installations particulières en ce qui concerne les magasins, ainsi que le recours des voisins.

.../...

3°/ En ce qui concerne les parties communes et privées de l'immeuble (autres pour ces dernières, que les embellissements ayant un caractère artistique), il sera pourvu à leur assurance par les soins du syndic. Cette assurance sera contractée auprès d'une ou plusieurs compagnies, contre l'incendie, la foudre, les explosions du gaz, les accidents, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts, des eaux, la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, par l'immeuble (défaut d'entretien, vice de construction, réparations, etc...).

Les primes de ces assurances pourront être contractées suivant décision de l'assemblée générale pour tous risques menaçant l'immeuble ou les co-propriétaires dans leur ensemble.

4°/ En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic.

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera à la charge de tous les co-propriétaires et récupéré par le syndic en charges communes.

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employé à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des propriétaires en décide autrement, à la simple majorité stipulée au titre n° 8 au chapitre "Fonctionnement du syndicat".

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires dans la proportion de leurs droits de co-propriété, les sommes ainsi dues seront exigibles aux dates fixées par l'assemblée qui aura déterminé le supplément les intérêts au taux légal courant, de plein droit, à défaut de versement aux dates fixées.

Dans le cas où l'indemnité ne serait pas entièrement absorbée par la remise en état ou la reconstruction l'excédent serait réparti entre les co-propriétaires, suivant leurs droits, ou utilisé suivant décision de l'assemblée générale.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, le terrain et les bâtiments sinistrés seront mis en vente, soit à l'amiable, soit aux enchères publiques, le produit de la vente et l'indemnité d'assurances seront partagés entre les co-propriétaires, au prorata de leurs droits dans la propriété des choses communes.

L'exécution des conventions qui précèdent et les décisions prises en conformité par le syndic et l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les co-propriétaires et formant un pacte intégral entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires entre tous les co-propriétaires même absents, mineurs ou incapables qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

TITRE HUITIEME

CAS PARTICULIERS

I- EMPRUNT

Le co-proprétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parties divisées et indivises d'immeuble devra donner connaissance à son créancier des dispositions du titre septième ci-dessus et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée générale des co-proprétaires. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors de sa présence entre les mains du syndic et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du dix neuf Février mil huit cent quatre vingt neuf.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France donc en ce cas la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Le présent règlement devra être mentionné sommairement dans tous les actes constitutifs d'hypothèques.

2.- LOCATION

Lors de l'extinction de l'usufruit de Madame WOERN en cas de location le co-proprétaire communique le règlement à son locataire, lequel devra s'engager soit dans le bail, soit par lettre à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve et ce, à peine de résiliation sans indemnité ni préavis.

Les dispositions qui précèdent sont applicables en cas de sous location.

Au cas où sur un point quelconque, le règlement serait violé par un locataire, le co-proprétaire serait tenu de le mettre en demeure de cesser ses manquements. En cas de résultats négatifs ou de récidive, le co-proprétaire gérant de son locataire à tous les points de vue serait tenu de lui donner congé et resterait en tout état de cause responsable des dommages causés par lui, les co-proprétaires en cas de location doivent faire leur affaire personnelle de toutes déclarations à souscrire à l'enregistrement et aux contributions directes le syndicat n'ayant pas qualité pour les suppléer.

En aucun cas le propriétaire ne pourra invoquer le non paiement du loyer par son locataire pour prétendre ne pas payer sa quote part dans les charges afférentes à la copropriété.

3.- MUTATIONS

En cas de vente, échange ou donation d'une fraction quelconque de l'immeuble le co-proprétaire de cette fraction devra informer de la mutation, le syndic gérant par lettre recommandée en indiquant les noms, profession, et domicile

Le nouveau co-proprétaire sera responsable de la part dans les charges et les dépenses communes impayées par son prédécesseur.

En cas de mutation par décès, les héritiers et représentants du co-proprétaire décédé devront faire connaître leur qualité au syndic en produisant à leurs frais toutes pièces justificatives nécessaires.

#### TITRE NEUVIEME

##### INTERPRETATION DU PRESENT REGLEMENT - LITIGE OU CONTESTATION - CLAUSE COMPROMISSOIRE

Tout différend pouvant survenir entre les co-propriétaires et leur syndicat, soit entre les co-propriétaires entre eux, à l'occasion du présent règlement, sera réglé par arbitrage amiable à PARIS, à cet effet, la partie demanderesse devra notifier à l'autre partie par lettre recommandée sa décision de recourir à l'arbitrage et le nom de son arbitre, l'autre partie sera alors tenue de lui désigner son arbitre dans la même forme. Les arbitres ainsi désignés choisiront si besoin est et pour les départager un tiers arbitre.

Dans le cas où l'une des parties manquerait à désigner son arbitre suivant les modalités ci-dessus prévues ou encore dans le cas où l'accord ne pourrait se faire entre les deux arbitres pour le choix du tiers arbitre, la désignation nécessaire appartiendrait à Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, par ordonnance de référé non susceptible d'appel sur assignation de l'un des intéressés.

Le Tribunal arbitral ainsi constitué serait saisi du litige par une requête de la plus diligente des parties énonçant l'objet de la contestation.

Pour l'instruction du litige la forme et l'exécution de la sentence, il sera fait application des dispositions du Code de Procédure civile, Titre des arbitrages.

La décision des arbitres sera rendue en dernier ressort et ne pourra être attaquée par aucune voie de recours, opposition, appel, cassation ni même requête civile.

#### TITRE DIXIEME

##### TRANSCRIPTION DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement ainsi que les actes et procès-verbaux qui pourront le modifier, et qui devront être déposés aux minutes d'un notaire seront transcrits au bureau compétent des hypothèques de la Seine.

Ils seront dans ces conditions opposables aux ayant cause à titre particulier, conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du vingt huit juin mil-neuf cent trente huit.

#### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les soussignés font élection de domicile dans l'immeuble dont il s'agit.

FAIT à PARIS, en autant d'originaux que de parties, les premier Décembre 1953 et quatre Janvier 1954.

- suivent les signatures -

08 J U I N 1999

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF

du 4 Rue de Lyon à PARIS 12è



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT-DIX-NEUF,

Le HUIT JUIN,

Maître Benoît LÉPANY, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Benoît LÉPANY - Pierre RANVIER", titulaire d'un Office Notarial à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 3 rue Jules Gautier,

A reçu le présent acte authentique à la requête de la personne ci-après identifiée :

IDENTIFICATION DES PARTIES

I - Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à PARIS 12ème arrondissement, 4 rue de Lyon,

Représenté par :

La Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 4 RUE DE LYON", Société Civile Particulière dont le siège social est à PARIS (12ème), 4 Rue de Lyon,

Ladite Société constituée aux termes de ses Statuts établis suivant acte reçu par Maître François DARBIER, Notaire à NANTERRE (Hauts-de-Seine), le 1er Avril 1952,

Lesdits Statuts refondus aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS des 1er Décembre 1954 et 04 Janvier 1954, déposé au rang des minutes dudit Maître DARBIER suivant acte reçu par lui le 02 Mars 1954.

SEUL ET UNIQUE PROPRIETAIRE,

Ladite "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 4 RUE DE LYON" elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Philippe BARDY, demeurant à PARIS (16ème), 26 Avenue d'Eylau.

II - La Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 4 RUE DE LYON", Société Civile Particulière dont le siège social est à PARIS (12ème), 4 Rue de Lyon,

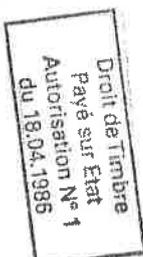
Ladite Société constituée aux termes de ses Statuts établis suivant acte reçu par Maître François DARBIER, Notaire à NANTERRE (Hauts-de-Seine), le 1er Avril 1952,

Lesdits Statuts refondus aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS des 1er Décembre 1954 et 04 Janvier 1954, déposé au rang des minutes dudit Maître DARBIER suivant acte reçu par lui le 02 Mars 1954.

Représentée par son Gérant, Monsieur Philippe BARDY, demeurant à PARIS (16ème), 26 Avenue d'Eylau, renouvelé dans ses fonctions aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 05 Mai 1999,

Lequel a substitué dans ses droits et obligations Monsieur David CROIX, Clerc de Notaire, domicilié à NANTERRE (Hauts-de-

16287



*[Handwritten signatures]*

Seine), 3 Rue Jules Gautier, en vertu d'un pouvoir demeuré annexé aux présentes.

LESQUELS, préalablement à l'acte objet des présentes contenant modificatif de l'état descriptif de division de l'immeuble sis à PARIS 12ème arrondissement, 4 rue de Lyon, ont exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

**I. Désignation de l'immeuble :**

L'immeuble sis à PARIS 12ème arrondissement, 4 rue de Lyon se compose :

D'un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de six étages carrés et d'un septième étage lambrissé sur rue et sur cour

Ce bâtiment double en profondeur avec aile à droite et aile à gauche se rejoignant au fond

Sur le derrière grande cour centrale couverte avec vitrage à la hauteur du premier étage

Petite courette mitoyenne à droite couverte à la hauteur du premier étage

Petite courette mitoyenne à gauche couverte

Petite courette au fond à droite couverte à la hauteur du premier étage

Petite courette au fond et à gauche

Le tout cadastré Section EM n° 44, lieudit "4 Rue de Lyon", pour une contenance de 05 ares 80 centiares.

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Est demeurée ci-annexée après mention la demande de renseignements d'urbanisme délivrée par Monsieur le Maire de PARIS le 29 Octobre 1998.

**II. Règlement de copropriété, état descriptif de division du 4 rue de Lyon :**

Ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété, état descriptif de division établi sous seing privé en dates à PARIS des 1er décembre 1953 et 4 janvier 1954, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître DARBIER, notaire à NANTERRE (Hauts de Seine), suivant acte en date du 2 mars 1954, dont une expédition a été transcrite au 7ème bureau des hypothèques de la Seine, le 27 mars 1954, volume 1895 n° 1er.

**III - PROJET**

Le Syndicat des Copropriétaires du 4 rue de Lyon a décidé de modifier l'usage du septième étage en installant un ascenseur jusqu'à celui-ci, ce qui a pour conséquence la suppression de lots privatifs et de créer un lot privatif plus important en intégrant les parties communes à usage de couloir et créer ainsi 4 nouveaux lots.

*R*

*R*

*RB*

CELA EXPOSE, il est passé à l'acte de modification de l'état descriptif de division,

**1°) MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

A/ CREATION DES LOTS 52, 53, 54 et 55  
(lots transitoires) par emprise  
sur les parties communes

B/ MODIFICATION CONSECUTIVE DES TANTIEMES DE  
COPROPRIETE ANTERIEUREMENT EXPRIMES EN 2.000èmes  
et TEMPORAIREMENT EXPRIMES EN 2.049èmes

C/ TABLEAU RECAPITULATIF INTERMEDIAIRE N° 1

A/ CREATION DES LOTS 52, 53, 54 et 55 (lots transitoires)  
par emprise sur les parties communes

Par ces présentes, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, décide de créer par emprise sur les parties communes de l'immeuble (couloirs, dégagements et machinerie de l'ascenseur) dont s'agit, les lots numéros 52, 53, 54 et 55 ci-après désignés

LOTS CREES

LOT NUMERO 52 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Dégagement numéro 1  
Et les 3/2.049èmes des parties communes générales

LOT NUMERO 53 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Dégagement numéro 2  
Et les 3/2.049èmes des parties communes générales

LOT NUMERO 54 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Dégagement numéro 3, wc et partie de la machinerie de  
l'ascenseur  
Et les 20/2.049èmes des parties communes générales

LOT NUMERO 55 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Dégagement numéro 4, wc, débarras et partie de la  
machinerie de l'ascenseur  
Et les 23/2.049èmes des parties communes générales

*K*

*R*

*TE*

TABLEAU RECAPITULATIF

Pour se conformer à la réglementation en vigueur sur la publicité foncière, la division qui précède est rappelée dans le tableau récapitulatif suivant

N°	Bât	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part en 2.049°	Nature de la modification
52	Unique	Service	7ème	Dégagement 1	3	Créé
53	Unique	Service	7ème	Dégagement 2	3	Créé
54	Unique	Service	7ème	Dégagement 3	20	Créé
				wc, partie de		
				machinerie de		
				l'ascenseur		
55	Unique	Service	7ème	Dégagement 4	23	Créé
				wc, débarras		
				partie de		
				machinerie de		
				l'ascenseur		

B/ MODIFICATION CONSECUTIVE DES TANTIEMES DE COPROPRIETE ANTERIEUREMENT EXPRIMES EN 2.000èmes et TEMPORAIREMENT EXPRIMES EN 2.049èmes

En conséquence des modificatifs ci-dessus, création des lots 52, 53, 54 et 55 transitoires, les tantièmes de copropriété antérieurement exprimés en 2.000èmes sont temporairement exprimés en 2.049èmes

C/ TABLEAU RECAPITULATIF INTERMEDIAIRE N° 1

Conformément à la loi du 2 janvier 1979 et à l'instruction du 1er août 1979, l'ensemble des lots dans la copropriété sont récapitulés dans le tableau récapitulatif intermédiaire ci-après

Colonne 1 : Numéro de lot  
 Colonne 2 : Bâtiment (Unique : "U")  
 Colonne 3 : Escalier  
 Colonne 4 : Etage  
 Colonne 5 : Désignation du lot  
 Colonne 6 : Ancienne quote-part générale en 2.000èmes  
 Colonne 7 : Nouvelle quote-part générale en 2.049èmes

18

1	2	3	4	5	6	7
1	U	Sans Particulier	RdC S/sol	Logement Cave commerciale	277	277
2	U	Principal Service	1er	Appartement	130	130
3	U	Principal Service	1er	Appartement	135	135
4	U	Principal Service	2ème	Appartement	132	132
5	U	Principal Service	2ème	Appartement	137	137
6	U	Principal Service	3ème	Appartement	131	131
7	U	Principal Service	3ème	Appartement	136	136
8	U	Principal Service	4ème	Appartement	131	131
9	U	Principal Service	4ème	Appartement	136	136
10	U	Principal Service	5ème	Appartement	131	131
11	U	Principal Service	5ème	Appartement	136	136
12	U	Principal Service	6ème	Appartement	123	123
13	U	Principal Service	6ème	Appartement	128	128
14	U	Service	7ème	Deux chambres	7	7
15	U	Service	7ème	Chambre	3	3
16	U	Service	7ème	Débarras	3	3
17	U	Service	7ème	Chambre	4	4
18	U	Service	7ème	Chambre	4	4
19	U	Service	7ème	Chambre	4	4
20	U	Service	7ème	Chambre	4	4
				A reporter	1.892	1.892

VL R

TR

1	2	3	4	5	6	7
				Report		1.892:1.892
21	U	Service	7ème	Débarras	3	3
22	U	Service	7ème	Chambre	4	4
23	U	Service	7ème	Deux Chambres	6	6
24	U	Service	7ème	Chambre	6	6
25	U	Service	7ème	Deux Chambres	6	6
26	U	Service	7ème	Deux Chambres	7	7
27	U	Service	7ème	Chambre	3	3
28	U	Service	7ème	Chambre	4	4
29	U	Service	7ème	Chambre	3	3
30	U	Service	7ème	Débarras	3	3
31	U	Service	7ème	Chambre	4	4
32	U	Service	7ème	Chambre	4	4
33	U	Service	7ème	Chambre	4	4
34	U	Service	7ème	Chambre	3	3
35	U	Service	S/sol	Deux caves	4	4
36	U	Service	S/sol	Deux caves	4	4
37	U	Service	S/sol	Deux caves	4	4
38	U	Service	S/sol	Deux caves	4	4
39	U	Service	S/sol	Deux caves	3	3
40	U	Service	S/sol	Cave	2	2
41	U	Service	S/sol	Cave	2	2
42	U	Service	S/sol	Cave	2	2
43	U	Service	S/sol	Cave	2	2
44	U	Service	S/sol	Deux caves	4	4
45	U	Service	S/sol	Cave	2	2
46	U	Service	S/sol	Cave	3	3
47	U	Service	S/sol	Cave	2	2
48	U	Service	S/sol	Cave	2	2
49	U	Service	S/sol	Cave	2	2
50	U	Service	S/sol	Cave	2	2
51	U	Service	S/sol	Deux caves	4	4
52	U	Service	7ème	Dégagement 1	/	3
53	U	Service	7ème	Dégagement 2	/	3
54	U	Service	7ème	Dégagement 3, wc, et	/	20
				partie de la machinerie:		
				de l'ascenseur		
55	U	Service	7ème	Dégagement 4, wc, dé-	/	23
				barras et partie de la		
				machinerie de l'ascen-		
				seur		
				TOTAL		2.000:2.049

ML

Rz

TE

**2° VENTE**  
**PAR LA SCI DU 4 RUE DE LYON**  
**AU PROFIT DU**  
**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

La SCI DU 4 RUE DE LYON, comparant aux présentes, représenté par Monsieur David CROIX, ès-qualités, VEND au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES également comparant aux présentes, et qui accepte,

La PLEINE PROPRIETE du lot 24 ci-après désigné dépendant de l'immeuble sis à PARIS 12ème arrondissement, 4 rue de Lyon, cadastré section EM n° 44, lieudit "4 Rue de Lyon", pour une contenance de 05 ares 80 centiares, ci-dessus plus amplement désigné.

Ledit immeuble soumis au règlement de copropriété et l'état descriptif de division initial dudit immeuble a été dressé par Maître DARBIER, notaire à NANTERRE, le 2 mars 1954

Une expédition de cet acte a été publiée au 7ème bureau des hypothèques de la Seine, le 27 mars 1954, volume 1895 numéro 1er

**LE LOT NUMERO 24 :**

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Une CHAMBRE  
Et les 6/2.049èmes des parties communes générales

Tel que ledit lot (parties privatives et parties communes) se trouve désigné dans le Règlement de Copropriété-Etat Descriptif de Division ci-après énoncé, et ainsi qu'il existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tous immeubles par destination pouvant en dépendre, ainsi que tous droits quelconques pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

**EFFET RELATIF**

Ledit lot appartenant à la SCI DU 4 RUE DE LYON par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître DARBIER, notaire à NANTERRE (Hauts de Seine) le 8 avril 1952, dont une expédition a été transcrite au 1er bureau des hypothèques de la Seine, le 26 avril 1952, volume 1537 numéro 25.

R

TB

R

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de UN FRANC symbolique (1 Franc) que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES a payé à la SCI DU 4 RUE DE LYON qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu dès avant ce jour et en dehors la comptabilité du notaire soussigné

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

I.- Charges et conditions résultant de la copropriété

La présente vente a lieu tout d'abord sous toutes les charges et conditions résultant au profit de l'ACQUEREUR du cahier des charges règlement de copropriété sus-énoncé, dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance par la remise qui lui a été faite par le VENDEUR d'un exemplaire dudit règlement.

L'ACQUEREUR sera donc immédiatement et de plein droit régi par ledit cahier des charges règlement de copropriété. Il en exécutera fidèlement toutes les charges et conditions et sera tenu de participer à compter de ce jour au paiement de sa quote-part dans les charges générales ou particulières de l'immeuble sans recours contre le VENDEUR.

II.- Conditions générales

La présente vente a lieu, en outre, sous les charges et conditions suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°- Etat de l'immeuble:

De prendre l'immeuble présentement vendu dans ses état et consistance actuels, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR en raison du mauvais état desdits biens, des vices de construction apparents ou cachés, de défaut de solidité des murs, soit des vues, mitoyennetés, défaut d'alignement, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit pour différence dans la contenance sus-indiquée et celle réelle, toute différence en plus ou en moins, fût-elle même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

2°- Servitudes:

De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de toute nature, de droit privé ou de droit public, qui grèvent ou peuvent grever l'immeuble dont partie est présentement vendue, y compris celles dérivant de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, des projets d'aménagements communaux et d'urbanisme sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

*Rz*                      *RB*

3°- Impôts et taxes:

D'acquitter à compter de son entrée en jouissance tous impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquelles "L'IMMEUBLE" vendu est et pourra être assujetti.

4°- Frais:

D'acquitter enfin tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour également par la prise de possession réelle, ledit bien étant libre de toute location ou occupation, réquisition ou préavis de réquisition.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

LA SCI DU 4 RUE DE LYON déclare :

- qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition dudit immeuble, notamment par suite d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

Il est en outre précisé :

- Que l'immeuble objet de la présente vente ne fait actuellement l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention motivée par l'état de péril, tel qu'il est prévu par les articles 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

- Qu'il ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure en application des dispositions de l'article L. 38 du Code de la santé publique.

- Que l'immeuble objet de la présente vente n'a jamais bénéficié de subventions de l'Agence Nationale pour l'amélioration de l'habitat, ni antérieurement à l'institution de cet organisme du Fonds National d'amélioration de l'habitat.

Le VENDEUR déclare en outre :

Que l'immeuble présentement vendu est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

FISCALITE

Pour la perception des droits de mutation et le salaire du Conservateur des Hypothèques, les biens et droits immobiliers objet des présentes sont évalués à la somme de 5.000 Francs.

*R*

*B*

*M*

A ce sujet, l'ACQUEREUR déclare qu'il entend affecter les biens présentement acquis à un usage d'habitation et/ou à un usage d'annexe d'un bien à usage d'habitation.

Le montant des droits d'enregistrement s'établit donc ainsi qu'il suit (Article 1594 D du Code Général des Impôts résultant de la Loi de Finances pour 1999) :

Droits et taxes départementaux :		
5.000 % x 5.000 F.....	=	250,00 F
Droit de recouvrement :		
2.50 % x 250 F.....	=	6,00 F
Taxe communale :		
1.20 % x 5.000 F.....	=	60,00 F
		-----
Total des droits.....	=	316,00 F

*AL*

*TB*

*VE*

### **3° MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**A/ SUPPRESSION DU LOT 24  
DEVENU PARTIES COMMUNES**

**B/ MODIFICATION CONSECUTIVE DES TANTIEMES DE  
COPROPRIETE ANTERIEUREMENT EXPRIMES EN 2.049èmes  
DEFINITIVEMENT EXPRIMES EN 2.043èmes**

**C/ TABLEAU RECAPITULATIF INTERMEDIAIRE N° 2**

**A/ Suppression du lot 24 devenu parties communes**

Par ces présentes, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES comparant de première part aux présentes, représenté par la SCI DU 4 RUE DE LYON, décide de supprimer purement et simplement le lot 24 lui appartenant pour devenir des parties communes générales afin de permettre le percement de l'escalier principal vers le 7ème étage et l'installation de l'ascenseur jusqu'à celui-ci.

#### **DESIGNATION DU LOT SUPPRIME**

##### **LE LOT NUMERO 24 :**

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Une CHAMBRE  
Et les 6/2.049èmes des parties communes générales

#### **EFFET RELATIF**

Ledit lot de copropriété appartient au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES par suite de l'acquisition qu'il en a faite aux termes des présentes

##### **B/ Modification des tantièmes de copropriété**

En conséquence de ce modificatif, les tantièmes de copropriété antérieurement exprimés en 2.049èmes sont définitivement exprimés en 2.043èmes

##### **C/ TABLEAU RECTIFICATIF NUMERO 2**

Conformément à la loi du 2 janvier 1979 et à l'instruction du 1er août 1979, l'ensemble des lots dans la copropriété sont récapitulés dans le tableau récapitulatif ci-après

Colonne 1 : Numéro de lot

Colonne 2 : Bâtiment

Colonne 3 : Escalier

Colonne 4 : Niveau

Colonne 5 : Désignation du lot

Colonne 6 : Ancienne quote-part générale en 2.049èmes

Colonne 7 : Nouvelle quote-part générale en 2.043èmes

*R*      *K*      *TD*

1	2	3	4	5	6	7
1	U	Sans Particulier	RdC S/sol	Logement Cave commerciale	277	277
2	U	Principal Service	1er	Appartement	130	130
3	U	Principal Service	1er	Appartement	135	135
4	U	Principal Service	2ème	Appartement	132	132
5	U	Principal Service	2ème	Appartement	137	137
6	U	Principal Service	3ème	Appartement	131	131
7	U	Principal Service	3ème	Appartement	136	136
8	U	Principal Service	4ème	Appartement	131	131
9	U	Principal Service	4ème	Appartement	136	136
10	U	Principal Service	5ème	Appartement	131	131
11	U	Principal Service	5ème	Appartement	136	136
12	U	Principal Service	6ème	Appartement	123	123
13	U	Principal Service	6ème	Appartement	128	128
14	U	Service	7ème	Deux chambres	7	7
15	U	Service	7ème	Chambre	3	3
16	U	Service	7ème	Débarras	3	3
17	U	Service	7ème	Chambre	4	4
18	U	Service	7ème	Chambre	4	4
19	U	Service	7ème	Chambre	4	4
20	U	Service	7ème	Chambre	4	4
				A reporter	1.892	1.892

R

M

B

1	2	3	4	5	6	7
				Report	1.892	1.892
21	U	Service	7ème	Débarras	3	3
22	U	Service	7ème	Chambre	4	4
23	U	Service	7ème	Deux Chambres	6	6
25	U	Service	7ème	Deux Chambres	6	6
26	U	Service	7ème	Deux Chambres	7	7
27	U	Service	7ème	Chambre	3	3
28	U	Service	7ème	Chambre	4	4
29	U	Service	7ème	Chambre	3	3
30	U	Service	7ème	Débarras	3	3
31	U	Service	7ème	Chambre	4	4
32	U	Service	7ème	Chambre	4	4
33	U	Service	7ème	Chambre	4	4
34	U	Service	7ème	Chambre	3	3
35	U	Service	S/sol	Deux caves	4	4
36	U	Service	S/sol	Deux caves	4	4
37	U	Service	S/sol	Deux caves	4	4
38	U	Service	S/sol	Deux caves	4	4
39	U	Service	S/sol	Deux caves	3	3
40	U	Service	S/sol	Cave	2	2
41	U	Service	S/sol	Cave	2	2
42	U	Service	S/sol	Cave	2	2
43	U	Service	S/sol	Cave	2	2
44	U	Service	S/sol	Deux caves	4	4
45	U	Service	S/sol	Cave	2	2
46	U	Service	S/sol	Cave	3	3
47	U	Service	S/sol	Cave	2	2
48	U	Service	S/sol	Cave	2	2
49	U	Service	S/sol	Cave	2	2
50	U	Service	S/sol	Cave	2	2
51	U	Service	S/sol	Deux caves	4	4
52	U	Service	7ème	Dégagement 1	/	3
53	U	Service	7ème	Dégagement 2	/	3
54	U	Service	7ème	Dégagement 3, wc, et	/	20
				partie de la machinerie:		
				de l'ascenseur		
55	U	Service	7ème	Dégagement 4, wc, dé-	/	23
				barras et partie de la		
				machinerie de l'ascen-		
				seur		
				TOTAL	2.049	2.043

R

TB

NK

**4° VENTE**  
**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**  
**AU PROFIT DE**  
**~~PAR LA~~ SCI DU 4 RUE DE LYON**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, comparant aux présentes,

VEND à la SCI DU 4 RUE DE LYON également comparant aux présentes, et qui accepte,

La PLEINE PROPRIETE des lots 52, 53, 54 et 55 ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis à PARIS 12ème arrondissement, 4 rue de Lyon, cadastré Section EM n° 44, lieudit "4 Rue de Lyon", pour une contenance de 05 ares 80 centiares, ci-dessus plus amplement désigné.

Ledit immeuble soumis au règlement de copropriété et l'état descriptif de division initial dudit immeuble a été dressé par Maître DARBIER, notaire à NANTERRE, le 2 mars 1954

Une expédition de cet acte a été publiée au 7ème bureau des hypothèques de la Seine, le 27 mars 1954, volume 1895 numéro 1er

LOT NUMERO 52 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Dégagement numéro 1  
Et les 3/2.043èmes des parties communes générales

LOT NUMERO 53 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Dégagement numéro 2  
Et les 3/2.043èmes des parties communes générales

LOT NUMERO 54 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Dégagement numéro 3, wc et partie de la machinerie de l'ascenseur  
Et les 20/2.043èmes des parties communes générales

LOT NUMERO 55 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Dégagement numéro 4, wc, débarras et partie de la machinerie de l'ascenseur  
Et les 23/2.043èmes des parties communes générales

Tel que lesdits lots (parties privatives et parties communes) se trouve désigné dans le Règlement de Copropriété-Etat Descriptif de Division ci-après énoncé, et ainsi qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tous immeubles par destination pouvant en dépendre, ainsi que tous droits quelconques pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Rz      JK      TB

EFFET RELATIF

Lesdits lots de copropriété appartiennent au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES par suite d'une emprise sur les parties communes aux termes du présent acte.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de UN FRANC symbolique (1 Franc) que la SCI DU 4 RUE DE LYON a payé au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance définitive et sans réserve

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu dès avant ce jour et en dehors la comptabilité du notaire soussigné

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

I.- Charges et conditions résultant de la copropriété

La présente vente a lieu tout d'abord sous toutes les charges et conditions résultant au profit de l'ACQUEREUR du cahier des charges règlement de copropriété sus-énoncé, dont l'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance par la remise qui lui a été faite par le VENDEUR d'un exemplaire dudit règlement.

L'ACQUEREUR sera donc immédiatement et de plein droit régi par ledit cahier des charges règlement de copropriété. Il en exécutera fidèlement toutes les charges et conditions et sera tenu de participer à compter de ce jour au paiement de sa quote-part dans les charges générales ou particulières de l'immeuble sans recours contre le VENDEUR.

II.- Conditions générales

La présente vente a lieu, en outre, sous les charges et conditions suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°- Etat de l'immeuble:

De prendre l'immeuble présentement vendu dans ses état et consistance actuels, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR en raison du mauvais état desdits biens, des vices de construction apparents ou cachés, de défaut de solidité des murs, soit des vues, mitoyennetés, défaut d'alignement, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit pour différence dans la contenance sus-indiquée et celle réelle, toute différence en plus ou en moins, fût-elle même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

A

IB

M

2°- Servitudes:

De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de toute nature, de droit privé ou de droit public, qui grèvent ou peuvent grever l'immeuble dont partie est présentement vendue, y compris celles dérivant de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, des projets d'aménagements communaux et d'urbanisme sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

3°- Impôts et taxes:

D'acquitter à compter de son entrée en jouissance tous impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquelles "L'IMMEUBLE" vendu est et pourra être assujéti.

4°- Frais:

D'acquitter enfin tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour également par la prise de possession réelle, ledit bien étant libre de toute location ou occupation, réquisition ou préavis de réquisition.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES déclare :

- Qu'il a la pleine capacité d'aliéner

- Et qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition dudit immeuble, notamment par suite d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

Il est en outre précisé :

- Que l'immeuble objet de la présente vente ne fait actuellement l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention motivée par l'état de péril, tel qu'il est prévu par les articles 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

- Qu'il ne fait actuellement l'objet d'aucune procédure en application des dispositions de l'article L. 38 du Code de la santé publique.

*R*

*ll*

*110*

- Que l'immeuble objet de la présente vente n'a jamais bénéficié de subventions de l'Agence Nationale pour l'amélioration de l'habitat, ni antérieurement à l'institution de cet organisme du Fonds National d'amélioration de l'habitat.

Le VENDEUR déclare en outre que l'IMMEUBLE présentement vendu est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

FISCALITE

Impôt sur la mutation

Les biens immobiliers vendus sont achevés depuis plus de 5 ans.

Pour l'assiette des droits, les parties déclarent évaluer les lots numéro 52, 53, 54 et 55 à 10.000 Francs.

L'ACQUEREUR déclare en outre qu'il entend affecter les biens présentement acquis à un usage d'habitation et/ou à un usage d'annexe d'un bien à usage d'habitation.

Le montant des droits d'enregistrement s'établit donc ainsi qu'il suit (Article 1594 D du Code Général des Impôts résultant de la Loi de Finances pour 1999) :

Droits et taxes départementaux :		
5.000 % x 10.000 F.....	=	500,00 F
Droit de recouvrement :		
2.50 % x 500 F.....	=	12,00 F
Taxe communale :		
1.20 % x 10.000 F.....	=	120,00 F
		-----
Total des droits.....	=	632,00 F

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties déclarent que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

De son côté, ledit notaire affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

*R*      *M*      *W*

## 5°) MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

A/ REUNION DES LOTS 18, 19 et 52  
pour ne former qu'un seul et même  
lot portant le numéro 57

B/ TABLEAU RECAPITULATIF INTERMEDIAIRE N° 2

A/ REUNION DES LOTS 18, 19 et 52 pour ne former qu'un seul  
et même lot portant le numéro 57

Du fait de la cession des nouveaux lots ainsi créés, la  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 4 RUE DE LYON réunis les lots  
ci-dessus pour ne former qu'un seul et même lot portant le numéro  
57 ci-après désigné

### LOTS REUNIS

LOT NUMERO 18 :  
Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Une CHAMBRE  
Et les 4/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 19 :  
Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Une CHAMBRE  
Et les 4/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 52 :  
Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Dégagement numéro 1  
Et les 3/2.043èmes des parties communes générales

### LOT CREE

LOT NUMERO 57 :  
Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Un STUDIO  
Et les 11/2.043èmes des parties communes générales

### TABLEAU RECAPITULATIF

Pour se conformer à la réglementation en vigueur sur la  
publicité foncière, la division qui précède est rappelée dans le  
tableau récapitulatif suivant

R

NR

TB

N°	Bât	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote Part en 2.043°	Nature de la modification
18	Unique	Service	7ème	Chambre	4	Supprimé
19	Unique	Service	7ème	Chambre	4	Supprimé
52	Unique	Service	7ème	Dégagement 1	3	Supprimé
57	Unique	Service	7ème	Studio	11	Créé par réunion des lots 18, 19, 52

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître François DARBIER, Notaire à NANTERRE (Hauts-de-Seine), le 08 AVRIL 1952, transcrit au 7ème Bureau des Hypothèques de la Seine le 26 Avril 1952, volume 1537 n° 25.

*R*

*113*

*W*

## 6°) MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

A/ REUNION DES LOTS 32, 33 et 53  
pour ne former qu'un seul et même  
lot portant le numéro 58

B/ TABLEAU RECAPITULATIF INTERMEDIAIRE N° 3

A/ REUNION DES LOTS 32, 33 et 53 pour ne former qu'un seul  
et même lot portant le numéro 58

Du fait de la cession des nouveaux lots ainsi créés, la  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 4 RUE DE LYON réunis les lots  
ci-dessus pour ne former qu'un seul et même lot portant le numéro  
58 ci-après désigné

### LOTS REUNIS

#### LOT NUMERO 32 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Une CHAMBRE  
Et les 4/2.043èmes des parties communes générales.

#### LOT NUMERO 33 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Une CHAMBRE  
Et les 4/2.043èmes des parties communes générales.

#### LOT NUMERO 53 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Dégagement numéro 2  
Et les 3/2.043èmes des parties communes générales

### LOT CREE

#### LOT NUMERO 58 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier de service  
Un STUDIO  
Et les 11/2.043èmes des parties communes générales

### TABLEAU RECAPITULATIF

Pour se conformer à la réglementation en vigueur sur la  
publicité foncière, la division qui précède est rappelée dans le  
tableau récapitulatif suivant

*h*

*W*

*IB*

N°	Bât	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote Part en 2.043°	Nature de la modification
32	Unique	Service	7ème	Chambre	4	Supprimé
33	Unique	Service	7ème	Chambre	4	Supprimé
53	Unique	Service	7ème	Dégagement 2	3	Supprimé
58	Unique	Service	7ème	Studio	11	Créé par réunion des lots 18, 19, 52

**EFFET RELATIF**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître François DARBIER, Notaire à NANTERRE (Hauts-de-Seine), le 08 AVRIL 1952, transcrit au 7ème Bureau des Hypothèques de la Seine le 26 Avril 1952, volume 1537 n° 25.

*DB*

*R*

*ll*

**7°) MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

A/ REUNION DES LOTS 25, 26, 27, 28,  
29, 30, 31 et 54  
pour ne former qu'un seul et même  
lot portant le numéro 59

B/ TABLEAU RECAPITULATIF INTERMEDIAIRE N° 4

A/ REUNION DES LOTS 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 et 54 pour  
ne former qu'un seul et même lot portant le numéro 59

Du fait de la cession des nouveaux lots ainsi créés, la  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 4 RUE DE LYON réunis les lots  
ci-dessus pour ne former qu'un seul et même lot portant le numéro  
59 ci-après désigné

**LOTS REUNIS**

LOT NUMERO 25 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Deux CHAMBRES  
Et les 6/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 26 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Deux CHAMBRES  
Et les 7/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 27 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Une CHAMBRE  
Et les 3/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 28 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Une CHAMBRE  
Et les 4/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 29 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Une CHAMBRE  
Et les 3/2.043èmes des parties communes générales.

*A*

*R*

*TD*

LOT NUMERO 30 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Un DEBARRAS  
Et les 3/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 31 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Une CHAMBRE  
Et les 4/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 54 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Dégagement numéro 3, wc et partie de la machinerie de  
l'ascenseur  
Et les 20/2.043èmes des parties communes générales

LOT CREE

LOT NUMERO 59 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier principal  
Un APPARTEMENT comprenant : Une entrée, un salon-salle à  
manger, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, une salle  
d'eau et un dégagement.  
Et les 50/2.043èmes des parties communes générales

TABLEAU RECAPITULATIF

Pour se conformer à la réglementation en vigueur sur la  
publicité foncière, la division qui précède est rappelée dans le  
tableau récapitulatif suivant

*R*

*RS*

*NR*

N°	Bât	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote Part en 2.043°	Nature de la modification
25	Unique	Service	7ème	2 chambres	6	Supprimé
26	Unique	Service	7ème	2 chambres	7	Supprimé
27	Unique	Service	7ème	1 chambre	3	Supprimé
28	Unique	Service	7ème	1 chambre	4	Supprimé
29	Unique	Service	7ème	1 chambre	3	Supprimé
30	Unique	Service	7ème	Débarras	3	Supprimé
31	Unique	Service	7ème	1 chambre	4	Supprimé
54	Unique	Service	7ème	Dégagement 3 wc et partie de la machi- nerie de l' ascenseur	20	Supprimé
59	Unique	Principal	7ème	Appartement	50	Créé par réunion des lots 25 à 31 inclus

**EFFET RELATIF**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître François DARBIER, Notaire à NANTERRE (Hauts-de-Seine), le 08 AVRIL 1952, transcrit au 7ème Bureau des Hypothèques de la Seine le 26 Avril 1952, volume 1537 n° 25.

*R*

*IB*

*ME*

## 8°) MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

A/ REUNION DES LOTS 14, 15, 20, 21,  
22, 23 et 55  
pour ne former qu'un seul et même  
lot portant le numéro 60

B/ TABLEAU RECAPITULATIF INTERMEDIAIRE N° 5

A/ REUNION DES LOTS 14, 15, 20, 21, 22, 23 et 55 pour ne  
former qu'un seul et même lot portant le numéro 60

Du fait de la cession des nouveaux lots ainsi créés, la  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 4 RUE DE LYON réunis les lots  
ci-dessus pour ne former qu'un seul et même lot portant le numéro  
60 ci-après désigné

### LOTS REUNIS

LOT NUMERO 14 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Deux CHAMBRES  
Et les 7/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 15 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Une CHAMBRE  
Et les 3/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 20 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Une CHAMBRE  
Et les 4/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 21 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Un DEBARRAS  
Et les 3/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 22 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Une CHAMBRE  
Et les 4/2.043èmes des parties communes générales.

*R*

*TR*

*M*

LOT NUMERO 23 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Deux CHAMBRES  
Et les 6/2.043èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO 55 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier service  
Dégagement numéro 4, wc, débarras, et partie de la  
machinerie de l'ascenseur  
Et les 23/2.043èmes des parties communes générales.

LOT CREE

LOT NUMERO 60 :

Au septième étage, bâtiment unique, escalier principal  
Un APPARTEMENT comprenant : Une entrée, un salon-salle à  
manger, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, une salle  
d'eau et un dégagement.  
Et les 50/2.043èmes des parties communes générales

TABLEAU RECAPITULATIF

Pour se conformer à la réglementation en vigueur sur la  
publicité foncière, la division qui précède est rappelée dans le  
tableau récapitulatif suivant

*R*

*B*

*R*

N°	Bât	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote Part en 2.043°	Nature de la modification
14	Unique	Service	7ème	2 chambres	7	Supprimé
15	Unique	Service	7ème	1 chambre	3	Supprimé
20	Unique	Service	7ème	1 chambre	4	Supprimé
21	Unique	Service	7ème	Débarras	3	Supprimé
22	Unique	Service	7ème	1 chambre	4	Supprimé
23	Unique	Service	7ème	2 chambres	6	Supprimé
55	Unique	Service	7ème	Dégagement 4 wc et partie de la machi- nerie de l' ascenseur	23	Supprimé
60	Unique	Principal	7ème	Appartement	50	Créé par réunion des lots 14-15-20 21-22-23 et 55

**EFFET RELATIF**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître François DARBIER, Notaire à NANTERRE (Hauts-de-Seine), le 08 AVRIL 1952, transcrit au 7ème Bureau des Hypothèques de la Seine le 26 Avril 1952, volume 1537 n° 25.

173

*R*

*NR*

**EN CONSEQUENCE**

- Les lots numéros 18, 19 et 52 sont purement et simplement supprimés à la suite de leur réunion pour former le nouveau lot numéro 57

- Les lots numéros 32, 33 et 53 sont purement et simplement supprimés à la suite de leur réunion pour former le nouveau lot numéro 58

- Les lots numéros 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 et 54 sont purement et simplement supprimés à la suite de leur réunion pour former le nouveau lot numéro 59

- Les lots numéros 14, 15, 20, 21, 22, 23 et 55 sont purement et simplement supprimés à la suite de leur réunion pour former le nouveau lot numéro 60

113

R

M

TABLEAU RECAPITULATIF FINAL

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959 et par le décret numéro 79-405 du 21 mai 1979.

Colonne 1 : Numéro de lot  
 Colonne 2 : Bâtiment (Unique : "U")  
 Colonne 3 : Escalier  
 Colonne 4 : Etage  
 Colonne 5 : Désignation du lot  
 Colonne 6 : quote-part générale en 2.043èmes

N°	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE
LOT					PART
					EN
					2.043°
1	Unique	Sans Particulier	RdC S/Sol	Logement Cave commerciale	277
2	Unique	Principal Service	1er	Appartement	130
3	Unique	Principal Service	1er	Appartement	135
4	Unique	Principal Service	2ème	Appartement	132
5	Unique	Principal Service	2ème	Appartement	137
6	Unique	Principal Service	3ème	Appartement	131
7	Unique	Principal Service	3ème	Appartement	136
8	Unique	Principal Service	4ème	Appartement	131
9	Unique	Principal Service	4ème	Appartement	136
				A reporter	1.345

R

M

B

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
				Report	1.345
10	Unique	Principal Service	5ème	Appartement	131
11	Unique	Principal Service	5ème	Appartement	136
12	Unique	Principal Service	6ème	Appartement	123
13	Unique	Principal Service	6ème	Appartement	128
16	Unique	Service	7ème	Débarras	3
17	Unique	Service	7ème	Chambre	4
34	Unique	Service	7ème	Chambre	3
57	Unique	Service	7ème	Studio	11
58	Unique	Service	7ème	Studio	11
59	Unique	Principal	7ème	Appartement	50
60	Unique	Principal	7ème	Appartement	50
35	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	4
36	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	4
37	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	4
38	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	4
39	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	3
40	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
41	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
42	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
				A reporter	2.020

*R*

*M*

*TB*

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
				Report	2.020
43	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
44	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	4
45	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
46	Unique	Service	S/Sol	Cave	3
47	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
48	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
49	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
50	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
51	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	4
				TOTAL	2.043

**REPARTITION DES CHARGES RELATIVES AUX TAPIS ET A L'ASCENSEUR**

Du fait de la modification intervenue au 7ème étage, les charges relatives à l'entretien, l'amélioration et le remplacement des tapis et de l'ascenseur seront réparties de la manière suivantes :

LOT	ETAGE	QUOTE-PART EN 1.000èmes
02	1er	50
03	1er	50
04	2ème	60
05	2ème	60
06	3ème	75
07	3ème	75
08	4ème	80
09	4ème	80
10	5ème	85
11	5ème	85
12	6ème	90
13	6ème	90
59	7ème	60
60	7ème	60
		<u>1.000</u>

Rz

u

113

REPARTITION DES CHARGES RELATIVES A L'EAU

Du fait de la modification intervenue au 7ème étage, les charges relatives à l'eau seront réparties de la manière suivantes :

LOT	ETAGE	QUOTE-PART EN 1.820èmes
02	1er	130
03	1er	135
04	2ème	132
05	2ème	137
06	3ème	131
07	3ème	136
08	4ème	131
09	4ème	136
10	5ème	131
11	5ème	136
12	6ème	123
13	6ème	128
16	7ème	3
17	7ème	4
34	sous-sol:	3
35	sous-sol:	4
36	sous-sol:	4
37	sous-sol:	4
38	sous-sol:	4
39	sous-sol:	3
40	sous-sol:	2
41	sous-sol:	2
42	sous-sol:	2
43	sous-sol:	2
44	sous-sol:	4
45	sous-sol:	2
46	sous-sol:	3
47	sous-sol:	2
48	sous-sol:	2
49	sous-sol:	2
50	sous-sol:	2
51	sous-sol:	4
57	sous-sol:	8
58	sous-sol:	8
59	7ème	80
60	7ème	80
		<u>1.820</u>

*R*

*JP*

*10*

REPARTITION DES CHARGES RELATIVES AUX WC DU 7eme ETAGE

Du fait de la modification intervenue au 7ème étage, les charges relatives aux wc du 7ème étage seront réparties de la manière suivantes :

LOT	ETAGE	QUOTE-PART EN 7èmes
16	7ème	1
17	7ème	1
34	7ème	1
57	7ème	2
58	7ème	2
		7

URBANISME

La note relative aux dispositions d'urbanisme et les certificats concernant la salubrité et l'existence d'éventuelles carrières sont annexés au présent acte.

Il en résulte notamment que L'IMMEUBLE n'a pas fait l'objet de procédure d'interdiction d'habiter, d'injonction de travaux ni d'intervention administrative motivée par l'état de péril.

Le VENDEUR déclare en outre qu'il n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation des biens vendus par lui.

L'ACQUEREUR, après avoir pris connaissance de ce document, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite le Notaire soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées, depuis la date de délivrance dudit document, le tout sans recours contre le VENDEUR.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE vendu est situé à l'intérieur d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption urbain.

Toutefois, la présente aliénation ne donne pas ouverture à l'exercice de ce droit ; en effet, l'IMMEUBLE vendu :

- constitue un seul local à usage d'habitation et/ou professionnel et/ ou ses locaux accessoires compris dans un IMMEUBLE soumis au régime de la copropriété à la suite de l'établissement d'un règlement publié depuis plus de dix ans.

*R* *TS*

REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera tenu à la remise d'aucun ancien titre de propriété, mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin et concernant les biens vendus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'Office Notarial de NANTERRE dénommé en tête des présentes.

DONT ACTE en minute,

Etabli sur trente-quatre (34) pages,

Contenant :

- mot nul : sans
- chiffre nul : sans
- renvoi : sans
- ligne entière nulle : sans
- blanc bâtonné : sans

Fait et passé à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 3 rue Jules Gautier, en l'Office Notarial,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT-DIX-NEUF,

Le HUIT JUIN,

Et lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire associé sus-nommé, qui a signé le même jour.

Bardy

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

CLERC : BL  
 COMPTE N°

N° REPERTOIRE :

COPIE

L'AN DEUX MILLE,

Le DIX AVRIL

A NANTERRE (Hauts-de-Seine), 3 rue Jules Gautier, en l'Office Notarial,

Maître Benoît LÉPANY, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Benoît LÉPANY Pierre RANVIER", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de NANTERRE (Hauts-de-Seine), 3 Rue Jules Gautier,

A dressé le présent acte authentique, contenant acte rectificatif, à la requête de la personne ci-après identifiée.

IDENTIFICATION DU REQUERANT

Monsieur David CROIX, Clerc de Notaire, domicilié à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 3 Rue Jules Gautier,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés suivant acte reçu par le Notaire associé soussigné en date du 08 JUIN 1999.

LEQUEL a exposé ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Benoit LÉPANY, Notaire associé à NANTERRE (Hauts-de-Seine), le 08 JUIN 1999, publié au 4ème Bureau des Hypothèques de PARIS le 05 Août 1999, volume 1999P n° 8062,

Il a été établi un modificatif à l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier sis à PARIS (12ème), 4 Rue de Lyon, cadastré Section EM n° 44, lieudit "4 Rue de Lyon", pour une contenance de 05 ares 80 centiares.

Aux termes de cet acte, il a été créé des nouveaux lots et procédé à une nouvelle répartition des tantièmes.

CECI EXPOSE, Monsieur CROIX, ès-qualités, a requis le Notaire associé soussigné d'établir le présent acte rectificatif en vue de réparer deux irrégularités.

ACTE RECTIFICATIF

1°) Aux termes de l'acte sus-visé, le lot n° 1 a été identifié en nature de simple logement, alors qu'il s'agit d'un local commercial, et ce dans les différents tableaux récapitulatifs établis audit acte conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14

R

u

octobre 1955 modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959 et par le décret numéro 79-405 du 21 mai 1979.

En conséquence de quoi, le tableau récapitulatif final s'établit de la manière suivante :

TABLEAU RECAPITULATIF FINAL

Colonne 1 : Numéro de lot  
 Colonne 2 : Bâtiment (Unique : "U")  
 Colonne 3 : Escalier  
 Colonne 4 : Etage  
 Colonne 5 : Désignation du lot  
 Colonne 6 : quote-part générale en 2.043èmes

N° LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE PART EN 2.043°
1	Unique	Sans Particulier	RdC S/Sol	Local commercial : Cave commerciale :	277
2	Unique	Principal Service	1er	Appartement	130
3	Unique	Principal Service	1er	Appartement	135
4	Unique	Principal Service	2ème	Appartement	132
5	Unique	Principal Service	2ème	Appartement	137
6	Unique	Principal Service	3ème	Appartement	131
7	Unique	Principal Service	3ème	Appartement	136
8	Unique	Principal Service	4ème	Appartement	131
9	Unique	Principal Service	4ème	Appartement	136
10	Unique	Principal Service	5ème	Appartement	131
				A reporter	1.476

*R* *u*

*Suppression*  
*lot 24 5/2049*  
*=> 2043e*  
*Appartement 15.19 53*  
*=> 60454 M/Balle*  
*remise 11.32.72 53*  
*=> 17 = M/2043e*  
*remise 6.50/26 24/18*  
*89.3 = 31.53*  
*lot 19*  
*=> 10/2043e*  
*remise 14 15.20 21*  
*22.23.51 10/643*  
*=> 60*

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
11	Unique	Principal Service	5ème	Report Appartement	1.476 136
12	Unique	Principal Service	6ème	Appartement	123
13	Unique	Principal Service	6ème	Appartement	128
16	Unique	Service	7ème	Débarras	3
17	Unique	Service	7ème	Chambre	4
34	Unique	Service	7ème	Chambre	3
57	Unique	Service	7ème	Studio	11
58	Unique	Service	7ème	Studio	11
59	Unique	Principal	7ème	Appartement	50
60	Unique	Principal	7ème	Appartement	50
35	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	4
36	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	4
37	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	4
38	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	4
39	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	3
40	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
41	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
42	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
43	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
44	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	4
45	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
				A reporter	2.028

*R* *ve*

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
				Report	2.028
46	Unique	Service	S/Sol	Cave	3
47	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
48	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
49	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
50	Unique	Service	S/Sol	Cave	2
51	Unique	Service	S/Sol	2 Caves	4
				TOTAL	2.043

2°) D'autre part, en page 32 de l'acte du 08 Juin 1999, dans le tableau dénommé "Récapitulation des charges relatives à l'eau", au lieu de lire "LOT 34...sous-sol..." IL Y A LIEU DE LIRE "LOT 34...7ème étage...".

De même, au lieu de lire "LOT 57...sous-sol..." et "LOT 58...sous-sol..." IL Y A LIEU DE LIRE "LOT 57...7ème étage.." et "LOT 58...7ème étage...".

Le REQUERANT précise que toutes les autres clauses du modificatif au règlement de copropriété et état descriptif de division demeurent inchangées.

Le présent acte rectificatif sera publié au 4ème Bureau des Hypothèques de PARIS.

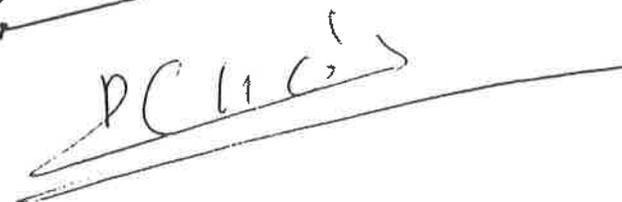
DONT ACTE, établi sur quatre

(04) pages, et contenant :

- mot nul : sans
- chiffre nul : sans
- ligne entière nulle : sans
- blanc bâtonné : sans
- renvoi : sans

Fait et passé à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 3 Rue Jules Gautier, en l'Office Notarial,  
L'AN DEUX MILLE,  
Le DIX AVRIL

Et lecture faite, le REQUERANT a signé avec le Notaire associé sus-nommé, qui a signé le même jour.

100067701

FPB/ED

L'AN DEUX MILLE TREIZE,  
LE *vingt huit février*

A PARIS (7ème arrondissement), 135 rue de Grenelle, au siège du  
Conseil Supérieur du Notariat,

Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle dénommée "Lionel CHAUMONT, Anne COSTENOBLE et Fabrice  
PERREAU-BILLARD, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la  
résidence de SAINT-MARTIN-DE-RÉ, 1 Place de la République,

A REÇU le présent acte à la requête de :

Madame Judith Elisabeth DU PASQUIER, cinéaste, épouse de Monsieur  
Thierry Didier Fernand Alfred ARTUR, demeurant à PARIS 12ÈME  
ARRONDISSEMENT (75012), 4 rue de Lyon,

Née à TALENCE (33400) le 3 octobre 1963,

Mariée à la mairie de CHALLEMENT (58420) le 27 décembre 2005 sous le  
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Présente à l'acte.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou  
ensemble immobilier situé à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT, 4 Rue de Lyon.

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes  
d'une assemblée générale des copropriétaires dont une copie est demeurée jointe et  
annexée après mention.

JDP

**EXPOSE**

Les présentes s'appliquent à une construction édifée sur un terrain situé à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT, 4 Rue de Lyon

Et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	EM	44	4 RUE DE LYON	00 ha 05 a 80 ca

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS des 1er décembre 1953 et 4 janvier 1954, déposé au rang des minutes de Maître DARBIER, notaire à NANTERRE, suivant un acte reçu par lui le 2 mars 1954, dont une copie authentique a été transcrite au bureau des hypothèques de PARIS 4ÈME le 27 mars 1954, volume 1895 numéro 1.

Ledit état descriptif de division a été modifié aux termes, savoir:

- d'un acte reçu par Maître LEPANY, notaire à NANTERRE, le 8 juin 1999, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 4ÈME le 5 août 1999, volume 1999P numéro 8062.

Ce modificatif a fait l'objet d'un acte rectificatif reçu par Maître LEPANY, notaire à NANTERRE, le 10 avril, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 4ÈME le 17 mai 2000, volume 2000P numéro 4867.

**Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originale**

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en TRENTE-SEPT (37) lots numérotés de UN (1) à TREIZE (13), de SEIZE (16) à DIX-SEPT (17), de TRENTE QUATRE (34) à CINQUANTE ET UN (51) et de CINQUANTE SEPT (57) à SOIXANTE (60).

**Résumé de l'état descriptif de division originale**

L'état descriptif originale est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

N° des lots	Etage	Escalier	Nature du lot	Quote-part générale en 2.043èmes
1	RDC Sous-sol	Sans Particulier	Logement Cave Commerciale	277
2	1er	Principal Service	Appartement	130
3	1er	Principal Service	Appartement	135
4	2ème	Principal Service	Appartement	132
5	2ème	Principal Service	Appartement	137
6	3ème	Principal Service	Appartement	131
7	3ème	Principal Service	Appartement	136
8	4ème	Principal Service	Appartement	131
9	4ème	Principal Service	Appartement	136
10	5ème	Principal Service	Appartement	131

JDP

11	5ème	Principal Service	Appartement	136
12	6ème	Principal Service	Appartement	123
13	6ème	Principal Service	Appartement	128
16	7ème	Service	Débarras	3
17	7ème	Service	Chambre	4
34	7ème	Service	Chambre	3
35	Sous-sol	Service	Deux caves	4
36	Sous-sol	Service	Deux caves	4
37	Sous-sol	Service	Deux caves	4
38	Sous-sol	Service	Deux caves	4
39	Sous-sol	Service	Deux caves	3
40	Sous-sol	Service	Cave	2
41	Sous-sol	Service	Cave	2
42	Sous-sol	Service	Cave	2
43	Sous-sol	Service	Cave	2
44	Sous-sol	Service	Deux caves	4
45	Sous-sol	Service	Cave	2
46	Sous-sol	Service	Cave	3
47	Sous-sol	Service	Cave	2
48	Sous-sol	Service	Cave	2
49	Sous-sol	Service	Cave	2
50	Sous-sol	Service	Cave	2
51	Sous-sol	Service	Deux caves	4
57	7ème	Service	Studio	11
58	7ème	Service	Studio	11
59	7ème	Principal	Appartement	50
60	7ème	Principal	Appartement	50

Madame Judith DU PASQUIER, requérant aux présentes, est propriétaire du lot numéro QUATRE (4), ci-dessous désigné, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandra ETASSE-SOUTY, notaire à PARIS, le 2 avril 2012, dont une copie authentique a été publiée au 4EME bureau des hypothèques de PARIS, le 18 avril 2012, volume 2012P numéro 3840.

**Lot numéro QUATRE (4):**

Au deuxième étage à gauche, un appartement comprenant une antichambre, salon, salle à manger, une chambre avec cabinet de toilette, deux chambres avec cabinet de toilette pour deux, une petite chambre, une salle de bains, un water-closets de maîtres, office, cuisine, water-closets des communs, couloirs, dégagements, placard, escalier de maîtres avec tapis et ascenseur, escalier de service avec monte charge, un balcon sur la rue.

Et les cent trente-deux /deux mille quarante-troisièmes (132 /2043 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.**

**MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Madame Judith DU PASQUIER entendant modifier le lot numéro QUATRE (4) afin de le subdiviser en deux lots portant respectivement les numéros SOIXANTE ET UN (61) et SOIXANTE DEUX (62), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 23 mai 2012, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et a autorisé cette modification. Une copie de cette assemblée ainsi que le document annexe joint à la convocation à ladite assemblée et précisant la nouvelle répartition des charges sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

JDP d

En conséquence, il est procédé à la modification de l'état descriptif de division susvisé, et :

I- A l'annulation du lot numéro QUATRE (4) de l'ensemble immobilier sus-désigné.

II- A son remplacement par les nouveaux lots respectivement numéro SOIXANTE ET UN (61) et numéro SOIXANTE DEUX (62) désignés de la manière suivante :

**LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61)**

Au deuxième étage, bâtiment unique, escalier principal.

Un appartement comprenant une entrée, un salon, une salle à manger avec cuisine ouverte, un bureau, un couloir, deux water-closets, une salle de bains, trois chambres, un dressing et une salle d'eau.

Et les cent vingt et un /deux mille quarante-troisièmes (121 /2043 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (62)**

Au deuxième étage, bâtiment unique, escalier de service.

Un studio comprenant une pièce à vivre avec coin cuisine et une salle d'eau avec water-closet.

Et les onze /deux mille quarante-troisièmes (11 /2043 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le lot numéro quatre (4) présentement divisé appartient à Madame Judith DU PASQUIER, requérant aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres lots, de:

La société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES CADRANS, société civile immobilière au capital de 396.367,44 Euros, dont le siège social est à PARIS (75012) 4 rue de Lyon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro 431 584 457.

Suivant un acte reçu par Maître Alexandra ETASSE-SOUTY, notaire à PARIS (75017) le 2 avril 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (1.270.000,00 EUR).

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 4EME le 18 avril 2012, volume 2012P numéro 3840.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

N° des lots	Etage	Escalier	Nature du lot	Quote-part générale en 2.043èmes	Nature de la modification
4	2ème	Principal Service	Appartement	132	Supprimé Divisé en deux lots 61 et 62
61	2ème	Principal	Appartement	121	Créé par division du lot 4
62	2ème	Service	Studio	11	Créé par division du lot 4

**NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du

JDP d

4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF FINAL

N° des lots	Etage	Escalier	Nature du lot	Quote-part générale en 2.043èmes
1	RDC Sous-sol	Sans Particulier	Logement Cave Commerciale	277
2	1er	Principal Service	Appartement	130
3	1er	Principal Service	Appartement	135
5	2ème	Principal Service	Appartement	137
6	3ème	Principal Service	Appartement	131
7	3ème	Principal Service	Appartement	136
8	4ème	Principal Service	Appartement	131
9	4ème	Principal Service	Appartement	136
10	5ème	Principal Service	Appartement	131
11	5ème	Principal Service	Appartement	136
12	6ème	Principal Service	Appartement	123
13	6ème	Principal Service	Appartement	128
16	7ème	Service	Débarras	3
17	7ème	Service	Chambre	4
34	7ème	Service	Chambre	3
35	Sous-sol	Service	Deux caves	4
36	Sous-sol	Service	Deux caves	4
37	Sous-sol	Service	Deux caves	4
38	Sous-sol	Service	Deux caves	4
39	Sous-sol	Service	Deux caves	3
40	Sous-sol	Service	Cave	2
41	Sous-sol	Service	Cave	2
42	Sous-sol	Service	Cave	2
43	Sous-sol	Service	Cave	2
44	Sous-sol	Service	Deux caves	4
45	Sous-sol	Service	Cave	2
46	Sous-sol	Service	Cave	3
47	Sous-sol	Service	Cave	2
48	Sous-sol	Service	Cave	2
49	Sous-sol	Service	Cave	2
50	Sous-sol	Service	Cave	2
51	Sous-sol	Service	Deux caves	4
57	7ème	Service	Studio	11
58	7ème	Service	Studio	11
59	7ème	Principal	Appartement	50
60	7ème	Principal	Appartement	50
61	2ème	Principal	Appartement	121
62	2ème	Service	Studio	11

JDP d

**REPARTITION DES CHARGES RELATIVES A L'EAU** 057

N° des lots	Etage	Quote-part générale en 1.820èmes
2	1er	130
3	1er	135
5	2ème	137
6	3ème	131
7	3ème	136
8	4ème	131
9	4ème	136
10	5ème	131
11	5ème	136
12	6ème	123
13	6ème	128
16	7ème	3
17	7ème	4
34	7ème	3
35	Sous-sol	4
36	Sous-sol	4
37	Sous-sol	4
38	Sous-sol	4
39	Sous-sol	3
40	Sous-sol	2
41	Sous-sol	2
42	Sous-sol	2
43	Sous-sol	2
44	Sous-sol	4
45	Sous-sol	2
46	Sous-sol	3
47	Sous-sol	2
48	Sous-sol	2
49	Sous-sol	2
50	Sous-sol	2
51	Sous-sol	4
57	7ème	8
58	7ème	8
59	7ème	80
60	7ème	80
61	2ème	121
62	2ème	11

**REPARTITION DES CHARGES RELATIVES AU TAPIS ET A L'ASCENSEUR** 020

Le lot numéro SOIXANTE DEUX (62) n'ayant pas accès par l'escalier de maître ni par l'ascenseur principal, les charges du lot numéro QUATRE (4) sont affectées en totalité au lot numéro SOIXANTE ET UN (61).

N° des lots	Etage	Quote-part générale en 1.000èmes
2	1er	50
3	1er	50
5	2ème	60
6	3ème	75
7	3ème	75
8	4ème	80
9	4ème	80

J.D.P. d

10	5ème	85
11	5ème	85
12	6ème	90
13	6ème	90
59	7ème	60
60	7ème	60
61	2ème	60

### REPARTITION DES CHARGES RELATIVES AU CHAUFFAGE

Le lot numéro SOIXANTE DEUX (62) n'étant pas raccordé au réseau de chauffage central de l'immeuble, les charges du lot numéro QUATRE (4) sont affectées en totalité au lot numéro SOIXANTE ET UN (61).

N° des lots	Etage	Quote-part générale en 1.586èmes
2	1er	130
3	1er	135
5	2ème	137
6	3ème	131
7	3ème	136
8	4ème	131
9	4ème	136
10	5ème	131
11	5ème	136
12	6ème	123
13	6ème	128
61	2ème	132

### DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

### PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de PARIS 4EME, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, pouvoir est donné à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### SIGNIFICATION

Le présent acte sera signifié au syndic.

### FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

JDP d

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

**DONT ACTE sur huit pages**

**Comprenant**

- renvoi approuvé : *sans*
- blanc barré : *non*
- ligne entière rayée : *non*
- nombre rayé : *sans*
- mot rayé : *non*

**Paraphes**

*JDP d*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

*[Signature]*

*[Signature]*

*JDP*

Département :  
PARIS

Commune :  
PARIS 12

Section : EM  
Feuille : 000 EM 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 27/02/2013  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2012 Ministère de l'Économie et des  
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

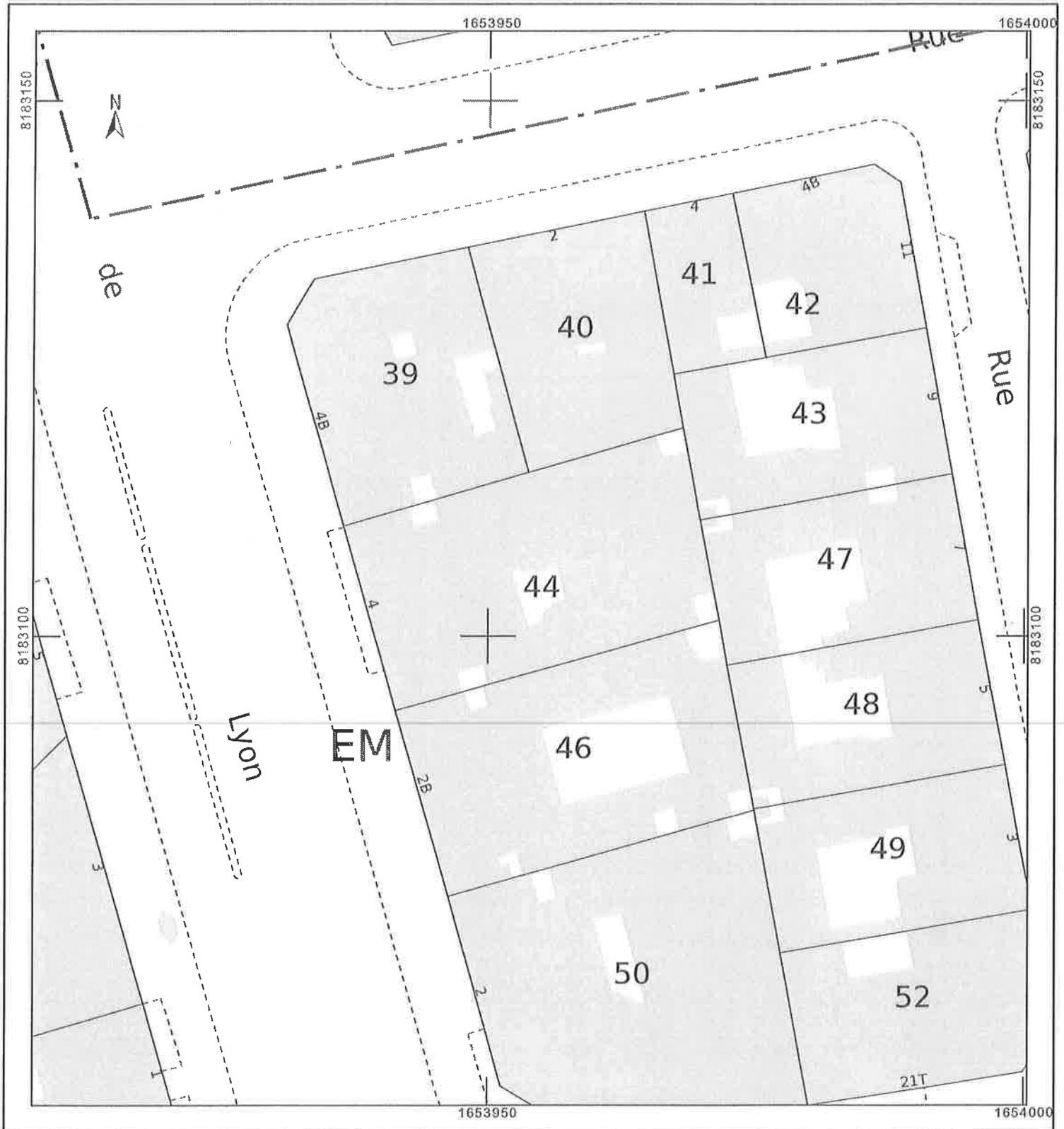
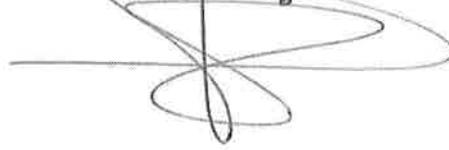
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PARIS EST  
6 rue Paganini 75972  
75972 PARIS CEDEX 20  
tél. 01 44 64 51 44 -fax 01 43 71 25 23  
cdlif.paris-est@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par le Notaire soussigné  
le : *vingt huit février*  
Deux Mille *treize*





4 RUE DE LYON  
75012 PARIS

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par le Notaire soussigné  
le : vingt huit février  
Deux Mille treize

## Procès-Verbal

Sur convocation du syndic, SA SACOGI, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

4 L (140),CHUJKO (151),CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (268),COUSTY (140),DU PASQUIER ÉPOUSE ARTUR (137),LACOSTE ANNE FRANÇOISE (127),LANVIN VALÉRIE (11),LASABATIE ELISABETH (52),SAMAMA (139),SUMMÉVILLE (277) Représentant 1442 / 1000 Tantièmes sont présent ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:24 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : DU SOLEIL (140),MIEDZINSKI (130),PAGET BLANC (137),ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 546 / 2043 Tantièmes

Personnes arrivées en cours d'assemblée : REBOUL (55) Représentant 55 / 2043 Tantièmes

## RESULTAT DES VOTES

### 1. DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE (art 24)

L'Assemblée Générale décide de nommer Monsieur LANG comme Président de Séance.

- Ont voté pour :  
1442 / 1442 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### 2. DESIGNATION DU OU DES ASSESSEURS (art 24)

L'Assemblée Générale décide de nommer Monsieur LANVIN comme assesseur.

- Ont voté pour :  
1442 / 1442 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

*J.D. Langvin*

### **3. DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE (art 24)**

L'Assemblée Générale décide de nommer Madame BELLILI, représentant le cabinet SACOGI, comme secrétaire de séance.

- Ont voté pour :

1442 / 1442 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### **4. RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR SA GESTION POUR L'EXERCICE 2010 ET 2011 (SANS VOTE)**

Le Conseil Syndical présente son rapport à l'Assemblée Générale qui en prend bonne note.

- Est arrivé en cours du vote : REBOUL Représentant 55 / 2043 Tantièmes. Le nombre de tantièmes des présents est désormais de : 1497 Tantièmes

**Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.**

### **5. APPROBATION DES COMPTES DE CHARGES ET TRAVAUX DU 01/01/2010 AU 31/12/2010 (art 24)**

L'Assemblée Générale, après avoir débattu, entendu l'avis du Conseil Syndical et toutes explications du Syndic, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2010 arrêtés à la somme de 86 789,49 € (annulation d'une somme de 1 481,60 €).

Le total de la situation de trésorerie au 31 décembre 2010 s'élève à 1 285,96 €.

- Ont voté pour :

1497 / 1497 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### **6. APPROBATION DES COMPTES DE CHARGES ET TRAVAUX DU 01/01/2011 AU 31/12/2011 (art 24)**

L'Assemblée Générale, après avoir débattu, entendu l'avis du Conseil Syndical et toutes explications du Syndic, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2011 arrêtés à la somme de 86 759,67 €.

Les copropriétaires souhaitent toutefois, obtenir des justificatifs sur l'augmentation anormale des charges sociales des années 2010 et 2011 pour éventuellement régulariser sur l'année 2012.

Le total de la situation de trésorerie au 31 décembre 2011 s'élève à 5 663,83 €.

**Ont voté pour :**  
**1497 / 1497 Tantièmes**

**- Se sont abstenus :**

**Néant**

**- Ont voté contre :**

**Néant**

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.**

### **7. ADOPTION DES BUDGETS PREVISIONNELS POUR LES EXERCICES 2012 ET 2013 (art 24)**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel 2012, joint à la présente convocation.

Le budget détaillé par postes de dépenses a été élaboré par le syndic pour l'exercice 2012 soit du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 décembre 2012 est arrêté à la somme de 83 000 €, il sera appelé par quart en trimestre civil. Les appels sont exigibles tous les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel 2013, joint à la présente convocation.

Le budget détaillé par postes de dépenses a été élaboré par le syndic pour l'exercice 2013 soit du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 décembre 2013 est arrêtée à la somme de 83 000 €, il sera appelé par quart en trimestre civil. Les appels sont exigibles tous les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

**- Ont voté pour :**

**1497 / 1497 Tantièmes**

**- Se sont abstenus :**

**Néant**

**- Ont voté contre :**

**Néant**

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.**

### **8. QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETEE AU 31/12/2011 (art 24)**

L'assemblée générale donne quitus plein et entier pour sa gestion au Cabinet SACOGI pour la période du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2011.

**- Ont voté pour :**

**1497 / 1497 Tantièmes**

**- Se sont abstenus :**

**Néant**

**- Ont voté contre :**

**Néant**

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.**

### **9. DESIGNATION DU SYNDIC ET FIXATION DE LA DUREE DE SON MANDAT (art 25)**

L'Assemblée Générale désigne comme syndic le Cabinet SACOGI dont le siège social est situé au 53 Bis Boulevard de Picpus - 75012 Paris, titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière G 797 délivré par la Préfecture de Police de Paris et garantie par la Caisse de Garantie FNAIM au 89, rue de la Boétie - 75008 PARIS. Le Cabinet SACOGI est nommé pour une durée de quinze mois qui commencera le 23 MAI 2012 pour se terminer le 30 JUILLET 2013.

- Ont voté pour :  
1497 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### **10. APPROBATION DES HONORAIRES DE SYNDIC DU CABINET SACOGI (VOIR CONTRAT CI-JOINT) (art 25)**

Les copropriétaires approuvent la mission, les honoraires et les modalités de gestion définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Les honoraires de syndic 2012 sont ramenés à 3 500 € TTC;

- Ont voté pour :

1497 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### **11. DESIGNATION OU RENOUVELLEMENT DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)**

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :

Monsieur LANG, Président du Conseil syndical

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :

Monsieur COUSY

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :

M. ou Mme ou Mlle

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :

Madame LASABATIE

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :

Madame VITTE REBOUL

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :

Monsieur ARTHUR

- Ont voté pour :  
1497 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

## **12. DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'OUVERTURE COMPTE BANCAIRE SEPARÉ OUVERT AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES (art 25)**

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le syndic remplit les conditions prévues par la loi du 02 janvier 1970 et bénéficie d'une garantie financière à hauteur de 1.020.000,00 € délivrée par la Caisse de Garantie de la FNAIM.

- dispense le syndic de l'obligation d'ouverture du compte bancaire ou postal séparé ; Cette dispense est valable tant que le Cabinet SACOGI sera syndic de la copropriété.

- autorise, en conséquence, le syndic à verser les fonds du Syndicat sur le compte unique ouvert au nom du cabinet SACOGI, les produits ou pertes provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte étant au profit ou à la charge du Syndic.

La comptabilité de l'immeuble restant totalement indépendante et à usage exclusif de la copropriété.

- Ont voté pour :  
1497 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

## **13. CONSTITUTION EVENTUELLE D'UNE PROVISION SPECIALE EN VUE DE FAIRE FACE A DES TRAVAUX OU DE CONSERVATION DES PARTIES COMMUNES (art 25)**

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer un budget de euros pour la constitution éventuelle d'une provision spéciale en vue de faire face à des travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs susceptibles d'être réalisés dans les trois années à venir et non encore décidés en assemblée générale

- Ont voté pour :  
REBOUL (55) Représentant 55 / 2043 Tantièmes
- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
4 L (140) , CHUJKO (151) , CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (268) , COUSTY (140) , DU PASQUIER épouse ARTUR (137) , LACOSTE Anne Françoise (127) , LANVIN Valérie (11) , LASABATIE Elisabeth (52) , SAMAMA (139) , SUMMERVILLE (277) Représentant 1442 / 2043 Tantièmes  
En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**15. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE PAR UN PORTIER DIGICODE SELON DEVIS CI-JOINTS**

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 2 500 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Date d'appels de fonds	Montant	Date d'exigibilité
30 SEPTEMBRE 2012	100%	30 SEPTEMBRE 2012

- Ont voté pour :  
1220 / 2043 Tantièmes
- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
277 (SCI SUMMERVILLE)  
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**15. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMPLACEMENT DE LA PORTE DU COFFRET DE PROTECTIONS AVEC SERRURE ADAPTEE (art 25)**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés et de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

- REMPLACEMENT DE LA PORTE DU COFFRET DE PROTECTIONS AVEC SERRURE ADAPTEE
- Examine et soumet au vote les propositions suivantes
  - Entreprise EDIMELEC pour un montant total de 211.71 € ttc.
  - Retient la proposition présentée par l'entreprise EDIMELEC prévue pour un montant de 211,71 € T.T.C.

Démarrage des travaux prévu à la date du : COURANT OCTOBRE 2012

- Ont voté pour :

4 L (140) , CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (268) , DU PASQUIER épouse ARTUR (137) , LANVIN Valérie (11) , LASABATIE Elisabeth (52) , REBOUL (55) , SUMMERVILLE (277) Représentant 940 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

LACOSTE Anne Françoise (127) Représentant 127 / 2043 Tantièmes

- Ont voté contre :

CHUJKO (151) , COUSTY (140) , SAMAMA (139) Représentant 430 / 2043 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\*

La résolution N°15 étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple).

- Ont voté pour :

940 / 1370 Tantièmes

- Se sont abstenus :

LACOSTE Anne Françoise (127) Représentant 127 / 1370 Tantièmes

- Ont voté contre :

CHUJKO (151) , COUSTY (140) , SAMAMA (139) Représentant 430 / 1370 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

#### 16. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMPLACEMENT DU GROOM DE LA PORTE COCHERE ET RENFORCEMENT DE LA PORTE VITREE (DEVIS EN ATTENTE) (art 25)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés et de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

- REMPLACEMENT DU GROOM DE LA PORTE COCHERE ET RENFORCEMENT DE LA PORTE VITREE

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes

- Entreprise OPERA 12 pour un montant total de 1 472,32 € ttc  
- Entreprise

- Retient la proposition présentée par l'entreprise prévue pour un montant de T.T.C.

Démarrage des travaux prévu à la date du :

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par pour un montant de T.T.C.

- les honoraires de contrôle technique assuré par pour un montant de T.T.C.

- les honoraires de coordonnateur S.P.S assuré par dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 pour un montant de T.T.C.

- Ont voté pour :

Néant

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

4 L (140) , CHUJKO (151) , CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (268) , COUSTY (140) , DU PASQUIER épouse ARTUR (137) , LACOSTE Anne Françoise (127) , LANVIN Valérie (11) , LASABATIE Elisabeth (52) , REBOUL (55) , SAMAMA (139) , SUMMERVILLE (277) Représentant 1497 / 2043 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### **17. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMPLACEMENT DE LA CENTRALE VIGIK SELON DEVIS CI-JOINT (art 25)**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés et de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

##### **- REMPLACEMENT DE LA CENTRALE VIGIK DE LA PORTE D'ENTREE**

- Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 1 000 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence

- Ont voté pour :

1220 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

SUMMERVILLE (277) Représentant 277 / 2043 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### **18. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REHABILITATION DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA LOGE DE LA GARDIENNE SELON DEVIS CI-JOINT (art 24)**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés et de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

##### **- REHABILITATION DE LA LOGE DE LA GARDIENNE**

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes

- Entreprise EDIMELEC pour un montant total de 7 186,18 € ttc
- Entreprise LM BATIMENT pour un montant total de 3 143,60 € TTC

- Retient la proposition présentée par l'entreprise LM BATIMENT prévue pour un montant de 3 143,60 € T.T.C. y compris un budget de 500 € TTC concernant la création d'une nouvelle alimentation entre le disjoncteur de branchement et le tableau de la loge.

Démarrage des travaux prévu à la date du : DES QUE POSSIBLE

- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraire, assurance y afférents seront répartis, selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Date d'appels de fonds	Montant	Date d'exigibilité
15 juin 2012	50%	15 JUIN 2012
15 AOUT 2012	50%	15 AOUT 2012

- Ont voté pour :  
1497 / 1497 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**19. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMPLACEMENT DU BALLON D'EAU CHAUDE DANS LA LOGE DE LA GARDIENNE (art 24)**

Sans vote.

**20. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REFECTION DU MUR PIGNON DU 6EME, DE L'ENTOURAGE DES FENETRES ET LA FACE EXTERIEURE DES FENETRES ESCALIER DE SERVICE (art 24)**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés et de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

- REFECTION DU MUR PIGNON DU 6EME, DE L'ENTOURAGE DES FENETRES ET LA FACE EXTERIEURE DES FENETRES ESCALIER DE SERVICE

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes

- Entreprise LES CORDISTES SAVOYARDS pour un montant total de 5 459,63 € ttc,
- Entreprise ENAM pour un montant total de 3 386,50 € ttc,
- Entreprise ALPINISTES URBAINS pour un montant total de 2 065,10 € ttc.

- vote un budget maximum de 3 500 euros vpour les fenêtres du 7ème étage et le mur pignon du 6ème étage.

Démarrage des travaux prévu à la date du : DES QUE POSSIBLE

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Date d'appels de fonds	Montant	Date d'exigibilité
15 JUIN 2012	50%	15 AOUT 2012
15 SEPTEMBRE 2012	50%	15 SEPTEMBRE 2012

- Ont voté pour :  
1497 / 1497 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**21. DECISION A PRENDRE SUITE AU COURRIER RECU DU CABINET PERIAL GERANT DE LA SOCIETE BISCUIT CONCERNANT LE PROBLEME DU CHAUFFAGE (art 24)**

Le cabinet PERIAL, gérant de la société BISCUIT, locataire au 4ème étage, nous signale un dysfonctionnement récurrent du chauffage collectif entretenu par la SIAT notamment la présence d'un défaut de répartition du calorifuge dans les étages. Depuis le remplacement du système de régulation du chauffage, il semblerait que le problème ne soit plus d'actualité ce jour.

- Ont voté pour :

Néant

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

4 L (131) , CHUJKO (136) , CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (262) , COUSTY (136) , DU PASQUIER épouse ARTUR (132) , LACOSTE Anne Françoise (123) , SAMAMA (130) Représentant 1050 / 1050 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**22. POINT D'INFORMATION CONCERNANT LES TRAVAUX REALISES PAR MADAME LACOSTE, PROPRIETAIRE AU 6EME DROITE**

L'assemblée générale prend note du courrier émanant de Madame LACOSTE certifiant la conformité des travaux réalisés dans son appartement.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**23. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE PROBLEME D'INFILTRATIONS CHEZ MADAME LACOSTE SELON LES DOCUMENTS CI-JOINTS**

Sans objet (voir résolution n°20)

**24. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA DEMANDE DE MADAME DUPASQUIER, COPROPRIETAIRE DE PROCEDER A LA DIVISION DE SON LOT N°4 SELON LES DOCUMENTS CI-JOINTS (art 26)**

L'assemblée générale :

- donne son accord à Madame DUPASQUIER (selon le plan annexé à la convocation à la présente assemblée générale) concernant la division de son lot n°4 (2ème étage gauche) pour devenir les lots :

- n°61 d'une superficie de 161m<sup>2</sup> situé au deuxième étage gauche de l'escalier principal,

- n°62 d'une superficie de 14m<sup>2</sup> situé au deuxième étage de l'escalier de service.

Les lots 45 et 46 (caves) situés au sous-sol resteront attachés au lot principal 61.

- Approuve l'état de répartition modificatif annexé à la convocation à la présente assemblée générale

- Donne mandat au syndic pour :

- signer tous compromis ;

- faire réaliser par l'étude de M° ... , notaire à ... , le projet d'acte modificatif nécessaire

- Décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété sont à la charge de Madame DUPASQUIER.

L'assemblée générale reconnaît que la conservation de la partie cédée n'est pas nécessaire à la destination de l'immeuble.

**11 Copropriétaires sur 15 convoqués sont présents lors du vote**

- Ont voté pour :

**1497 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).**

**25. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE RACCORDEMENT DU NOUVEAU LOT 62 A L'INTERPHONE DE L'IMMEUBLE (art 25)**

L'assemblée générale étudie la demande de Madame DUPASQUIER concernant le raccordement du nouveau lot 62 à l'interphone général de l'immeuble.

L'assemblée générale décide de donner son accord sous réserve que le raccordement soit réalisés aux frais de Madame DUPASQUIER.

- Ont voté pour :

**1497 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).**

**26. DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'INSTALLATION D'UN DIGICODE SUR LA PORTE D'ACCES AUX CAVES ET A L'ESCALIER DE SERVICE (art 24)**

Monsieur et Madame DUPASQUIER propose de réaliser, à leurs frais, l'installation d'un digicode pour la porte d'accès aux couloirs de l'escalier de service.

Cependant, il est précisé que la copropriété supportera le coût de l'entretien (réparation ou remplacement) en cas de panne du digicode.

L'assemblée générale accepte sous condition que le Conseil syndical approuve le choix du digicode ainsi que son emplacement.

- Ont voté pour :

**790 / 790 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**CHUJKO (151) , COUSTY (140) , SAMAMA (139) , SUMMERVILLE (277)  
Représentant 707 / 790 Tantièmes**

- Ont voté contre :

Néant

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.**

**27. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA DEMANDE D'AUTORISATION FAITE PAR MADAME DUPASQUIER (art 26)**

L'assemblée générale donne son accord sur la demande de Madame DUPASQUIER concernant le remplacement des vitraux de son bow-window par du verre standard.

**11 Copropriétaires sur 15 convoqués sont présents lors du vote**

- Ont voté pour :

DU PASQUIER épouse ARTUR (137) , LANVIN Valérie (11) , LASABATI Elisabeth (52) , REBOUL (55) Représentant 255 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

CHUJKO (151) , COUSTY (140) , SAMAMA (139) , SUMMERVILLE (277) Représentant 707 / 2043 Tantièmes

- Ont voté contre :

4 L (140) , CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (268) , LACOSTE Anne Françoise (127) Représentant 535 / 2043 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**28. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE A REALISER SUR L'ASCENSEUR SELON LE DEVIS CI-JOINTS (art 25)**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés et de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

- MISE EN CONFORMITE ASCENSEUR

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes

- Entreprise OTIS pour un montant total de 165,37 € ttc,

- Retient la proposition présentée par l'entreprise OTIS prévue pour un montant de 165,37 € T.T.C.

Démarrage des travaux prévu à la date du : IMMEDIATEMENT

- Ont voté pour :

725 / 1000 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

➤ Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:29.

Le Président,  
4 L

1<sup>er</sup> Assesseur,  
LANVIN

2<sup>ème</sup> Assesseur,

Le secrétaire  
BELLILI LINDA

\*\*\*\*\*

**Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.**

« 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 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4),

RESOLUTIONS INSCRITES A L'ORDRE DU JOUR DE L'AG DU 4 RUE DE LYON  
75012, QUI SE DEROULERA LE 23/05/2012.

1) DIVISION DU LOT 4 (2<sup>EME</sup> ETAGE GAUCHE)

Madame DU PASQUIER, propriétaire du lot 4 souhaite procéder à la division de son lot, d'une superficie de 175 m<sup>2</sup>, en 2 lots distincts, soit :

Lot 61 d'une superficie de 161 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>ème</sup> étage gauche de l'escalier principal

Lot 62 d'une superficie de 14 m<sup>2</sup> situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'escalier de service

Conformément au règlement de copropriété, cette division n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, les deux nouveaux lots étant destinés à une occupation bourgeoise des lieux.

Les plans du lot existant et des lots projetés sont annexés aux présentes.

Les lots 45 et 46 (caves), situés au sous sol resteront attachés au lot principal 61.

La répartition des charges induite par la division d'un lot n'étant pas prévue dans le règlement de copropriété, il est proposé la modification suivante des tantièmes de copropriété :

CHARGES COMMUNES GENERALES

Les 132/2043èmes attachés au lot 4 sont répartis en :

$(161/175 * 132) = 121$ , soit 121/2043<sup>ème</sup> pour le lot 61

$(14/175 * 132) = 11$ , soit 11/2043<sup>ème</sup> pour le lot 62

CHARGES RELATIVES AU TAPIS ET A L'ASCENSEUR

Le lot 62 n'ayant pas d'accès par l'escalier de maître ni par l'ascenseur principal, les charges du lot 4 sont en totalité affectées au lot 61, soit :

60/1000èmes pour le lot 61

CHARGES RELATIVES A L'EAU

Les 132/1820èmes attachés au lot 4 sont répartis en :

$(161/175 * 132) = 121$ , soit 121/1820èmes pour le lot 61

$(14/175 * 132) = 11$ , soit 11/1820èmes pour le lot 62

CHARGES RELATIVES AU CHAUFFAGE

Le lot 62 n'étant pas raccordé au réseau de chauffage central de l'immeuble, les charges du lot 4 sont en totalité affectées au lot 61, soit :

132/1586èmes pour le lot 61

Le coût de la modification du RCP et de son inscription sera intégralement pris en charge par Madame DU PASQUIER.

2) INSTALLATION D'UN DIGICODE SUR LA PORTE D'ACCES AUX CAVES ET A L'ESCALIER DE SERVICE

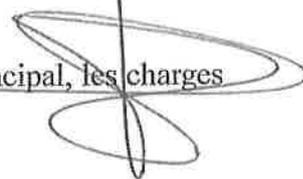
Madame DU PASQUIER, propriétaire du lot 4 (2<sup>ème</sup> étage gauche) suggère l'installation d'un Digicode sur la porte vitrée donnant accès au couloir menant aux caves ainsi qu'à l'escalier de service. Elle propose à prendre en charge les frais d'installation du système. Les travaux seront effectués par le serrurier habituel de l'immeuble, indiqué par le Syndic.

Les frais éventuels d'entretien et de réparation du système resteront à la charge de tous les copropriétaires, selon la clef CHARGES COMMUNES GENERALES.

3) RACCORDEMENT DU NOUVEAU LOT 62 A L'INTERPHONE DE L'IMMEUBLE

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par le Notaire soussigné

le : *vingt huit février*  
Deux Mille *treize*



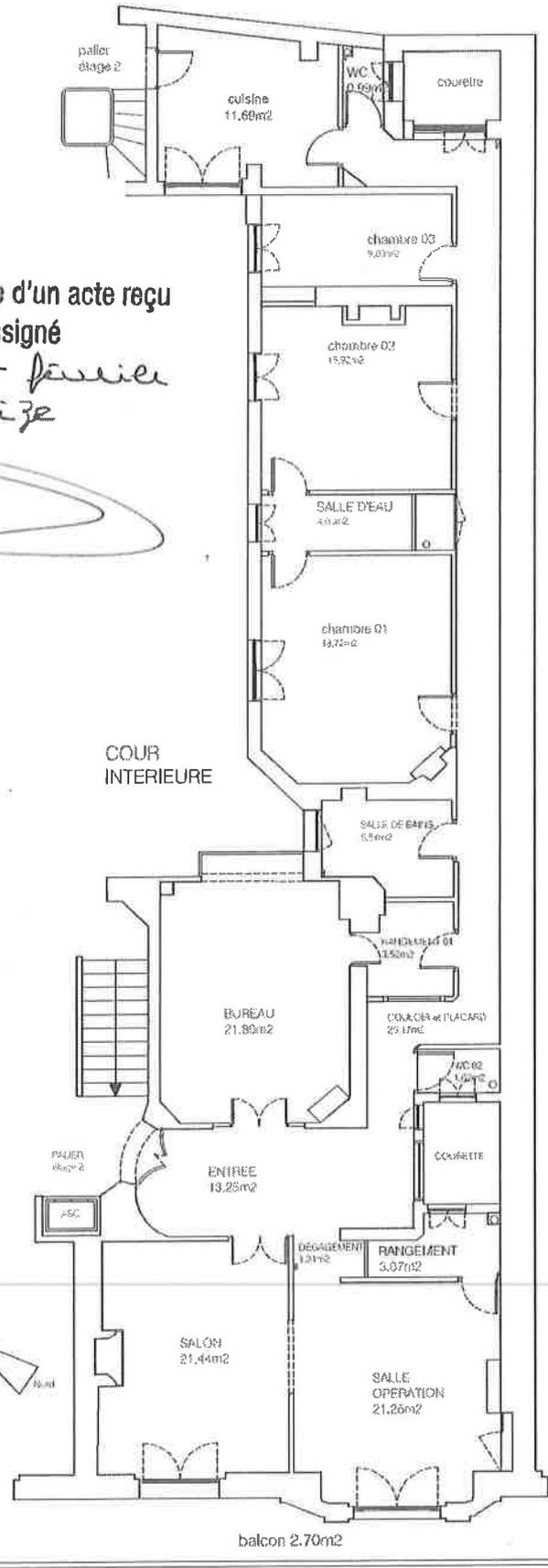
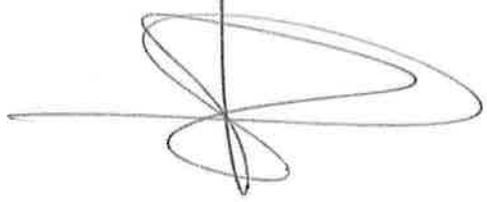
Le lot 62 sera raccordé à l'interphone dans le hall d'entrée de l'immeuble. Les frais seront répartis entre tous les copropriétaires selon la clef CHARGES COMMUNES GENERALES.

4) REPLACEMENT DES VITRAUX DU BOW-WINDOW DU LOT 4 (2EME ETAGE GAUCHE)

Madame DU PASQUIER souhaite obtenir l'accord de l'Assemblée Générale des copropriétaires pour remplacer les vitraux du bow-window par du verre standard. Elle précise que les vitraux en place sont fissurés, en très mauvais état général et que les ouvrants devront dans tous les cas être déposés, dévitrés pour être remis en jeu, puis reposés.

# PLAN EXISTANT

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par le Notaire soussigné  
le : vingt huit février  
Deux Mille treize



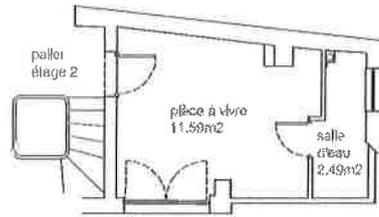
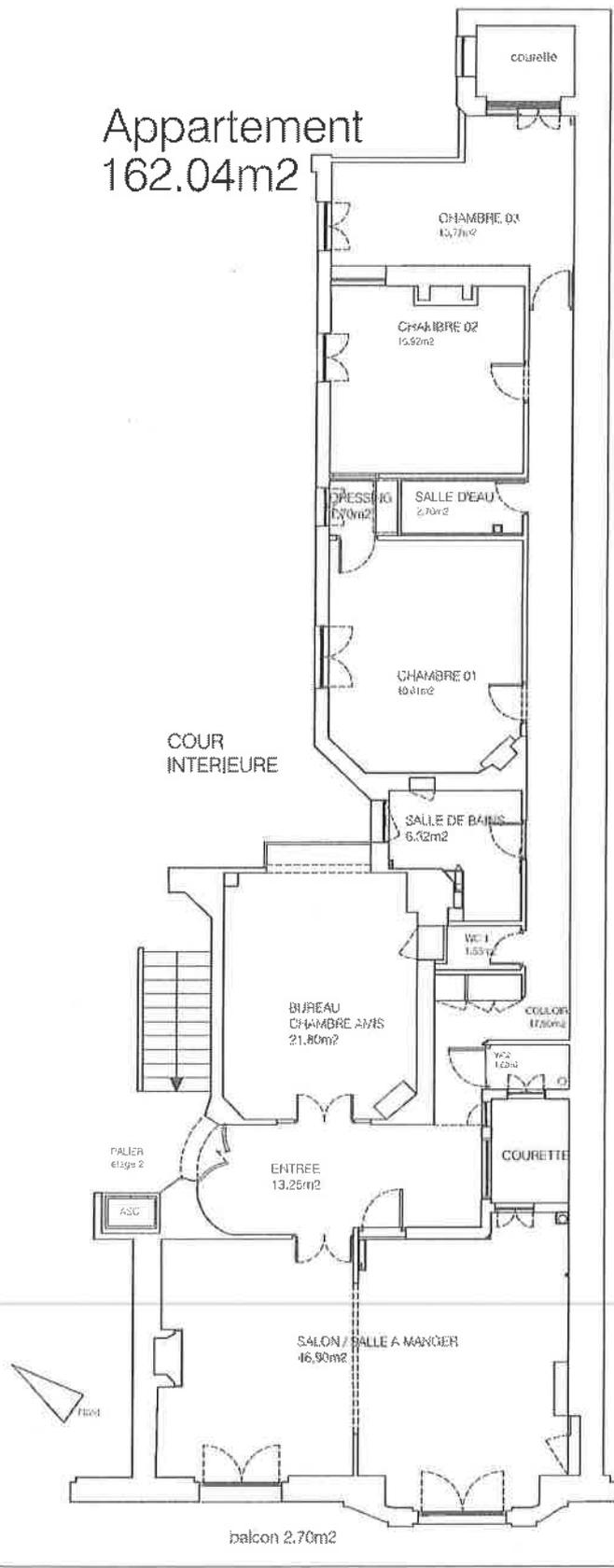
RUE DE LYON





# PLAN PROJET

Appartement  
162.04m<sup>2</sup>



Studio  
14.08m<sup>2</sup>

Annexé à la minute d'un acte reçu  
par le Notaire soussigné  
le: vingt huit février  
Deux Mille treize

RUE DE LYON





*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **SDC 4 RUE DE LYON - 75012 PARIS** »

**4 r de Lyon 75012 Paris**

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

**AA0-221-523**

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2021**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **10/05/2022**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **17/05/2022**

Le teneur du registre des copropriétés



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **17/05/2022 13:02:11** et concerne la copropriété dénommée « **SDC 4 RUE DE LYON - 75012 PARIS** » sis :

### 4 r de Lyon 75012 Paris

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AA0-221-523**.

Elle a été établie par :

**SOC ADMINISTRAT CO PROPR GERANCE IMMEUBL**, de numéro SIRET **71204936000027**

**53 B BOULEVARD DE PICPUS**

**75012 PARIS**

Numéro d'identification de télédéclarant : **781**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : **Monsieur Antoine TROJANI** pour le compte du télédéclarant.

### INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **19/09/2019**

Date de fin de mandat/mission : **02/06/2022**

### IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **02/03/1954**

SIRET de la copropriété : **03912582800010**

Références cadastrales : **non renseigné**

### Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Oui**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

### Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
62	20	19	0

(\*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

### PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

### DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/01/2021**

Date de fin de l'exercice comptable : **31/12/2021**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **10/05/2022**

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : **86 913 €**

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : **0 €**

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : **6 819 €**

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 10 952 €

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 3

Montant du fonds de travaux : 21 690 €

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

### DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 1, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	1

Période de construction : Avant 1949

Année de construction : Non renseigné

Chauffage :

Type	Collectif	Chauffage urbain	Oui	Énergie utilisée	Sans objet
------	-----------	------------------	-----	------------------	------------

Nombre d'ascenseurs : 1



## FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA0-221-523

(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 17/05/2022



4 r de Lyon  
75012 Paris

### IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<b>SDC 4 RUE DE LYON - 75012 PARIS</b>	
Adresse de référence de la copropriété		<b>4 r de Lyon 75012 Paris</b>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<b>null</b>	
Date d'immatriculation	<b>25/11/2016</b>	Numéro d'immatriculation	<b>AA0-221-523</b>
Date du règlement de copropriété	<b>02/03/1954</b>	N° SIRET du syndicat de copropriétaires	<b>03912582800010</b>

### IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<b>SOC ADMINISTRAT CO PROPR GERANCE IMMEUBL de numéro SIRET 71204936000027</b>
Agissant dans le cadre	<b>d'un mandat de syndic</b>
Adresse	<b>53 B BOULEVARD DE PICPUS 75012 PARIS</b>
Numéro de téléphone	<b>0143436715</b>

### ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<b>Syndicat principal</b>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<b>Sans objet</b>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input checked="" type="checkbox"/> Résidence service

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	62
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	20
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	<b>Avant 1949</b> <b>Non renseigné</b>

## 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	1

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2021
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2021
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	10/05/2022
Charges pour opérations courantes	86 913 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	6 819 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	10 952 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	3
Montant du fonds de travaux	21 690 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
le 17/05/2022,  
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

**Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01/2021 au 31/12/2021  
et budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**

<b>Charges pour opérations courantes</b>					
Code et libellé du compte	<b>Pour approbation des comptes</b>			<b>Pour le vote du budget prévisionnel</b>	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	2020	2021	2021	2022	2023
<b>01 Charges communes générales</b>					
<b>Charges</b>					
602000 Electricité	1 216.61	1 100.00	1 668.66	1 100.00	1 100.00
603000 Chauffage, énergie, combustible	74.19	100.00		100.00	100.00
604000 Achats produit d'entretien et petits équipeme			703.22		
606000 Fournitures	512.64	500.00	59.82	500.00	500.00
614000 Contrats de maintenance	675.08	800.00	672.00	800.00	800.00
615000 Entretien et petites réparations	5 672.17	6 610.00	5 447.09	6 610.00	6 610.00
616000 Primes d'assurances	7 008.40	7 100.00	7 256.89	7 100.00	7 100.00
621100 Rémunération du syndic	3 682.64	3 690.00	3 682.64	3 690.00	3 690.00
621300 Frais postaux	57.35	300.00	316.68	300.00	300.00
622200 Prestations particulières	126.60	300.00	120.00	300.00	300.00
623000 Tiers intervenants	250.68	1 600.00	-6 173.52	1 600.00	1 600.00
632000 Taxe de balayage	995.76	1 000.00	995.76	1 000.00	1 000.00
633000 Taxe foncière	371.00	200.00	372.00	200.00	200.00
641000 Salaires	12 204.65	12 000.00	13 268.17	12 000.00	12 000.00
642000 Charges sociales et organismes sociaux	7 694.22	7 700.00	8 041.74	7 700.00	7 700.00
644000 Autres (médecine du travail, mutuelles,etc.)	259.88	250.00	276.08	250.00	250.00
<b>Total charges</b>	<b>40 801.87</b>	<b>43 250.00</b>	<b>36 707.23</b>	<b>43 250.00</b>	<b>43 250.00</b>
<b>Produits</b>					
713100 Indemnités d'assurance sur opérations courant	119.90		546.70		
<b>Total produits</b>	<b>119.90</b>		<b>546.70</b>		
<b>Total clé</b>	<b>40 681.97</b>	<b>43 250.00</b>	<b>36 160.53</b>	<b>43 250.00</b>	<b>43 250.00</b>
<b>06 CHARGES EAU FROIDE</b>					
<b>Charges</b>					
601000 Eau	6 004.70	6 200.00	6 531.79	6 200.00	6 200.00
615000 Entretien et petites réparations	196.90				
<b>Total charges</b>	<b>6 201.60</b>	<b>6 200.00</b>	<b>6 531.79</b>	<b>6 200.00</b>	<b>6 200.00</b>
<b>Total clé</b>	<b>6 201.60</b>	<b>6 200.00</b>	<b>6 531.79</b>	<b>6 200.00</b>	<b>6 200.00</b>
<b>20 Charges ascenseur</b>					
<b>Charges</b>					
602000 Electricité	373.50	550.00	623.50	550.00	550.00
614000 Contrats de maintenance	1 722.18	2 900.00	1 780.19	2 900.00	2 900.00
615000 Entretien et petites réparations	1 468.50		4 571.60		
<b>Total charges</b>	<b>3 564.18</b>	<b>3 450.00</b>	<b>6 975.29</b>	<b>3 450.00</b>	<b>3 450.00</b>
<b>Total clé</b>	<b>3 564.18</b>	<b>3 450.00</b>	<b>6 975.29</b>	<b>3 450.00</b>	<b>3 450.00</b>
<b>60 Charges chauffage</b>					
<b>Charges</b>					
603000 Chauffage, énergie, combustible	27 881.13	31 000.00	34 325.62	31 000.00	31 000.00
614000 Contrats de maintenance	1 049.46	1 100.00	1 049.46	1 100.00	1 100.00
615000 Entretien et petites réparations	92.40		1 871.10		
<b>Total charges</b>	<b>29 022.99</b>	<b>32 100.00</b>	<b>37 246.18</b>	<b>32 100.00</b>	<b>32 100.00</b>
<b>Total clé</b>	<b>29 022.99</b>	<b>32 100.00</b>	<b>37 246.18</b>	<b>32 100.00</b>	<b>32 100.00</b>
<b>Total</b>	<b>79 470.74</b>	<b>85 000.00</b>	<b>86 913.79</b>	<b>85 000.00</b>	<b>85 000.00</b>
Provisions copropriétaires			85 000.12		
Solde (exédents ou insuffisances)	79 470.74		1 913.67		

**Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles  
hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé du 01/01/2021 au 31/12/2021**

	Exercice clos dépenses votées	Exercice clos réalisé à approuver 2021		
		Dépenses	Provisions appelées, Emprunts et subventions reçus, Affectation du fonds de travaux	Solde
01 Charges communes générales				
671000 Travaux décidés par l'assemblée générale				
702000 Provisions sur travaux article 14-2 et opérations				
<b>Total opérations exceptionnelles</b>				
<b>Total général</b>				

**Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021**

	Travaux votés (montant et date)	Travaux payés	Travaux réalisés	Provisions appelées, Emprunts et subventions reçus, Affectation du fonds de travaux	Solde en attente sur travaux	Subvention et emprunt à recevoir
MAITRISE OEUVRE ETUDE TOITURE	VERSANT COUR 3 400.00 04/06/2018	1 056.00	1 716.00	3 400.02	1 684.02	
TRAVAUX CHAUFFAGE (TAGERIM)	654.46 01/01/2020	2 744.82	2 744.82	654.46	-2 090.36	
<b>Total</b>	<b>4 054.46</b>	<b>3 800.82</b>	<b>4 460.82</b>	<b>4 054.48</b>	<b>-406.34</b>	



# Carnet d'entretien

(Loi SRU n°2000/1208 du 13/12/2000 Art. 78 et 79 - Décret n°2001/477 du 30/05/2001)

4 RUE DE LYON

## La copropriété

4 RUE DE LYON  
4 Rue de Lyon  
75012 PARIS 12 EME

## Le Syndic

SACOGI  
37 AVENUE DE SAINT MANDE  
75012 PARIS

Téléphone : 01.43.43.67.15  
Email : info@sacogi.fr

Carte professionnelle CPI75012016000013298 délivrée par la CCI Paris Ile de France

Assurance professionnelle

Garantie financière

4 440 000.00 euros garanti par :  
GALIAN  
89, rue La Boétie  
75008 PARIS  
Téléphone : 08.06.80.08.88

## La construction

Construit en 1948

Permis de construire du 01/01/1948

21 lots principaux et 17 lots secondaires

## Le conseil syndical

SCI GESUALDO

MR COUSTY

MME LASABATIE Elisabeth

## Les contrats de la copropriété

Assurance

Référence : 4651822  
Echéance au 31/12/2022

VERLINGUE  
4 RUE BERTEAUX DUMAS  
CS 50057  
92522 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX

Gaz



# Carnet d'entretien

(Loi SRU n°2000/1208 du 13/12/2000 Art. 78 et 79 - Décret n°2001/477 du 30/05/2001)

## 4 RUE DE LYON

Référence : 209885550  
Echéance au 31/12/2022

GDF SUEZ DOLCE VITA TSA 70802  
TSA 70802  
22308 LANNION CEDEX

### Gaz

Référence : 300 000 720 369  
Echéance au 31/12/2023

ENGIE  
1 PLACE SAMUEL CHAMPLAIN  
92400 COURBEVOIE

### Termites

Référence : 16-05-172499  
Echéance au 31/12/2022

E.B.A.  
266 av Daumesnil  
75012 PARIS

### Extincteurs

Référence : P281148/75012LYON  
Echéance au 31/12/2022

SAGEX  
2 ALLEE NICEPHORE NIEPCE  
93360 NEUILLY PLAISANCE  
Téléphone : 01.49.44.55.99

### Dératisation

Référence : 256680-1  
Echéance au 31/12/2022

AB3D  
ZA LES PORTES DE LA FORET  
39 ALLEE DU CLOS DES CHARMES  
77615 MARNE LA VALLEE CEDEX 3

### Déssourisaison

Référence : 256680-2  
Echéance au 09/02/2023

AB3D  
ZA LES PORTES DE LA FORET  
39 ALLEE DU CLOS DES CHARMES  
77615 MARNE LA VALLEE CEDEX 3

### Désinsectisation

Référence : 256681-1  
Echéance au 31/12/2022

AB3D  
ZA LES PORTES DE LA FORET  
39 ALLEE DU CLOS DES CHARMES  
77615 MARNE LA VALLEE CEDEX 3

### Désinsectisation



# Carnet d'entretien

(Loi SRU n°2000/1208 du 13/12/2000 Art. 78 et 79 - Décret n°2001/477 du 30/05/2001)

## 4 RUE DE LYON

Référence : C01126  
Echéance au 31/12/2022

SALUBRIS  
215 RUE Jean-Jacques ROUSSEAU  
92136 ISSY LES MOULINEAUX  
Téléphone : 01.41.33.00.24

### Chauffage

Référence : 169  
Echéance au 31/12/2022

CPCU  
185 RUE DE BERCY  
75579 PARIS CEDEX 12  
Téléphone : 01.44.68.68.68

### Chauffage

Référence : SIAT CHAUFFAGE  
Echéance au 31/12/2022

SIAT  
20 BIS CITE DU RENDEZ VOUS  
75012 PARIS  
Téléphone : 01.44.74.36.36

### Ascenseur

Référence : 45MX88440001  
Echéance au 31/12/2022

OTIS  
BP 10091  
75762 PARIS CEDEX 16

### Ascenseur

Référence : DRIEUX240320  
Echéance au 31/12/2022

DRIEUX-COMBALUZIER  
153 RUE NOISY LE SEC  
BP 71  
93260 LES LILAS  
Téléphone : 01.49.93.77.88

### Téléphone

Référence : 0143441989  
Echéance au 31/12/2023

FRANCE TELECOM TSA 40003  
TSA 40003  
59878 LILLE CEDEX 9

### Électricité

Référence : 1-3SUV-91  
Echéance au 31/12/2023

EDF GDF  
TSA 41001  
92099 PARIS LA DEFENSE CEDEX

### Eau



# Carnet d'entretien

(Loi SRU n°2000/1208 du 13/12/2000 Art. 78 et 79 - Décret n°2001/477 du 30/05/2001)

4 RUE DE LYON

Référence : 1042641

Echéance au 01/02/2024

EAU DE PARIS

TSA 39970

75839 PARIS CEDEX 17

## Les travaux importants de la copropriété

### **NATURE DES TRAVAUX : MAITRISE OEUVRE ETUDE TOITURE VERSANT COUR**

Votés le 04/06/2018

**Coût :** 3 400,00 €

**Type de fournisseur** Fournisseur

**Téléphone / Fax / Email**

### **NATURE DES TRAVAUX : TRAVAUX CHAUFFAGE (TAGERIM)**

Votés le 01/01/2020

**Coût :** 654,46 €

**Type de fournisseur** Fournisseur

**Téléphone / Fax / Email**

### **NATURE DES TRAVAUX : PROCEDURE SCI LA PROMENADE**

Votés le 10/05/2022

**Coût :** 3 000,00 €

**Type de fournisseur** Fournisseur

**Téléphone / Fax / Email**

### **NATURE DES TRAVAUX : REFECTION POTEAUX LUCARNES 7ème ETAGE**

Votés le 10/05/2022

**Coût :** 3 520,00 €

**Type de fournisseur** Fournisseur

**Téléphone / Fax / Email**

## Récapitulatif des répartitions par copropriétaire

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Page : 1  
Le : 17/05/2022

**SACO GI**  
37 AVENUE DE SAINT MANDE

**E.I. n° : 0125 4 RUE DE LYON**  
4 Rue de Lyon

75012 PARIS

75012 PARIS 12 EME

Reference	LIBELLE	Lot reel	Participation	Quote-part
<b>4501</b>	<b>CHARGES COURANTES</b>			
	<b>01 Charges communes generales</b>		<b>2043</b>	<b>36160.53</b>
0001 02	O.P.C.I. SOFIMMO	0001	277	4902.82
0002 01	SAMAMA	0002	130	2300.97
		0016	3	53.12
		0017	4	70.80
		0048	2	35.39
0003 01	ZAKLAMA ET BOUTROS	0003	135	2389.46
		0035	4	70.80
0005 01	PAGET BLANC	0005	137	2424.85
0006 02	DE LA PROMENADE	0006	131	2318.66
		0049	2	35.39
0007 02	DU SOLEIL	0007	136	2407.17
		0044	4	70.80
0008 02	MOREL Benoît	0008	131	2318.66
		0037	4	70.80
0009 01	COUSTY	0009	136	2407.17
		0051	4	70.80
0010 01	4 L	0010	131	2318.66
		0036	4	70.80
		0039	3	53.12
		0043	2	35.39
0011 02	CHUJKO (usufruitier) - DRAHY (	0011	136	2407.17
		0040	2	35.39
		0041	2	35.39
		0058	11	194.71
0012 02	LACOSTE Anne Françoise	0012	123	2177.09
		0038	4	70.80
0013 02	LEGER Emmanuel & Loïse	0013	128	2265.59
		0042	2	35.39
0034 02	DJEBALI Aïcha	0034	3	53.12
0057 02	LANVIN Valérie	0057	11	194.71
0059 03	GESUALDO	0047	2	35.39
		0059	50	884.98
0060 01	LASABATIE Elisabeth	0050	2	35.39
		0060	50	884.98
0061 01	DU PASQUIER épouse ARTUR	0045	2	35.39
		0046	3	53.12
		0061	121	2141.67
0062 02	DACHY Hélène	0062	11	194.71
	ROMPU			-0.09
	<b>** Total 01 Charges communes generales</b>			<b>36160.53</b>
	<b>06 CHARGES EAU FROIDE</b>		<b>1820</b>	<b>6531.79</b>
0002 01	SAMAMA	0002	130	466.56
		0016	3	10.77
		0017	4	14.36
		0048	2	7.18
0003 01	ZAKLAMA ET BOUTROS	0003	135	484.50
		0035	4	14.36

## Recapitulatif des repartitions par coproprietaire

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Page : 2

Le : 17/05/2022

**SACO GI**  
37 AVENUE DE SAINT MANDE

**E.I. n° : 0125 4 RUE DE LYON**  
4 Rue de Lyon

75012 PARIS

75012 PARIS 12 EME

Reference	LIBELLE	Lot reel	Participation	Quote-part
<b>4501</b>	<b>CHARGES COURANTES</b>			
0005 01	PAGET BLANC	0005	137	491.68
0006 02	DE LA PROMENADE	0006	131	470.15
		0049	2	7.18
0007 02	DU SOLEIL	0007	136	488.09
		0044	4	14.36
0008 02	MOREL Benoit	0008	131	470.15
		0037	4	14.36
0009 01	COUSTY	0009	136	488.09
		0051	4	14.36
0010 01	4 L	0010	131	470.15
		0036	4	14.36
		0039	3	10.77
		0043	2	7.18
0011 02	CHUJKO (usufruitier) - DRAHY (	0011	136	488.09
		0040	2	7.18
		0041	2	7.18
		0058	8	28.71
0012 02	LACOSTE Anne Françoise	0012	123	441.43
		0038	4	14.36
0013 02	LEGER Emmanuel & Loïse	0013	128	459.38
		0042	2	7.18
0034 02	DJEBALI Aïcha	0034	3	10.77
0057 02	LANVIN Valérie	0057	8	28.71
0059 03	GESUALDO	0047	2	7.18
		0059	80	287.11
0060 01	LASABATIE Elisabeth	0050	2	7.18
		0060	80	287.11
0061 01	DU PASQUIER épouse ARTUR	0045	2	7.18
		0046	3	10.77
		0061	121	434.26
0062 02	DACHY Hélène	0062	11	39.48
	ROMPU			-0.08
	<b>** Total 06 CHARGES EAU FROIDE</b>			<b>6531.79</b>
	<b>20 Charges ascenseur</b>		<b>1000</b>	<b>6975.29</b>
0002 01	SAMAMA	0002	50	348.77
0003 01	ZAKLAMA ET BOUTROS	0003	50	348.77
0005 01	PAGET BLANC	0005	60	418.52
0006 02	DE LA PROMENADE	0006	75	523.14
0007 02	DU SOLEIL	0007	75	523.14
0008 02	MOREL Benoit	0008	80	558.03
0009 01	COUSTY	0009	80	558.03
0010 01	4 L	0010	85	592.91
0011 02	CHUJKO (usufruitier) - DRAHY (	0011	85	592.91
0012 02	LACOSTE Anne Françoise	0012	90	627.78
0013 02	LEGER Emmanuel & Loïse	0013	90	627.78
0059 03	GESUALDO	0059	60	418.52
0060 01	LASABATIE Elisabeth	0060	60	418.52
0061 01	DU PASQUIER épouse ARTUR	0061	60	418.52
	ROMPU			-0.05

## Recapitulatif des repartitions par coproprietaire

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Page : 3  
Le : 17/05/2022

**SACOGI**  
37 AVENUE DE SAINT MANDE

**E.I. n° : 0125 4 RUE DE LYON**  
4 Rue de Lyon

75012 PARIS

75012 PARIS 12 EME

Reference	LIBELLE	Lot reel	Participation	Quote-part
<b>4501</b>	<b>CHARGES COURANTES</b>			
	<b>** Total 20 Charges ascenseur</b>			<b>6975.29</b>
	<b>60 Charges chauffage</b>		<b>1586</b>	<b>37246.18</b>
0002 01	SAMAMA	0002	130	3052.97
0003 01	ZAKLAMA ET BOUTROS	0003	135	3170.39
0005 01	PAGET BLANC	0005	137	3217.36
0006 02	DE LA PROMENADE	0006	131	3076.45
0007 02	DU SOLEIL	0007	136	3193.87
0008 02	MOREL Benoit	0008	131	3076.45
0009 01	COUSTY	0009	136	3193.87
0010 01	4 L	0010	131	3076.45
0011 02	CHUJKO (usufruitier) - DRAHY (	0011	136	3193.87
0012 02	LACOSTE Anne Françoise	0012	123	2888.58
0013 02	LEGER Emmanuel & Loïse	0013	128	3006.00
0061 01	DU PASQUIER épouse ARTUR	0061	132	3099.93
	ROMPU			-0.01
	<b>** Total 60 Charges chauffage</b>			<b>37246.18</b>

## ETAT DES CHARGES DE COPROPRIETE

Immeuble : **000125 4 RUE DE LYON**  
**4 Rue de Lyon**  
**75012 PARIS 12 EME**

Exercice du **01/01/21** au **31/12/21**

LIBELLE	FOURNISSEURS	MONTANTS ECRITURES	Dont. T.V.A.
<b>CHARGES COURANTES</b>			
<b>01 Charges communes générales</b>			
<b>602000 Electricité</b>			
EDF - Service Gx			
ENGIE 25/12/2020 1009 KWH		231.75	38.63
ENGIE 23/02/21 1149 KWH		263.18	39.14
ENGIE 24/04/2021 1060 KWH		244.66	36.21
ENGIE 24/06/2021 963 KWH		225.92	33.09
ENGIE 24/08/2021 712 KWH		180.14	25.15
ENGIE 23/10/2021 904 KWH	ENGIE	215.88	31.26
ENGIE 23/12/2021 966 KWH	ENGIE	307.13	46.32
TOTAL EDF - Service Gx		1668.66	249.80
<b>TOTAL 602000 Electricité</b>		1668.66	249.80
<b>604000 Achats produit d'entretien et</b>			
Produits d'entretien			
CHIVOT ACHAT PRODUITS ENTRETIE		491.64	81.94
CHIVOT ACHAT PRODUITS ENTRETIE		211.58	35.26
TOTAL Produits d'entretien		703.22	117.20
<b>TOTAL 604000 Achats produit d'entretien et</b>		703.22	117.20
<b>606000 Fournitures</b>			
Petits Equipements clé vigik.)			
MOREL 6 VIGIKS		-57.27	-9.55
Fournitures diverses			
EPI CONCEPT ACHAT MASQUES ET G		45.59	4.44
AVOND PRODUITS ENTRETIE		71.50	11.92
TOTAL Fournitures diverses		117.09	16.36
<b>TOTAL 606000 Fournitures</b>		59.82	6.81
<b>614000 Contrats de maintenance</b>			
Dératisation			
AB3D 31/01/2021-30/01/2022		77.83	7.08
Désourisation			
AB3D DESOURISAT° 31/01/21-30/0		77.83	7.08
Divers			
AB3D DESINSECT 21/01/21-20/01		127.96	11.63
EBA TERMITES 2021		270.00	45.00
TOTAL Divers		397.96	56.63
Extincteurs			
SAGEX EXTINCTEURS 2021		118.38	19.73

## ETAT DES CHARGES DE COPROPRIETE

Immeuble : **000125 4 RUE DE LYON**  
**4 Rue de Lyon**  
**75012 PARIS 12 EME**

Exercice du **01/01/21** au **31/12/21**

LIBELLE	FOURNISSEURS	MONTANTS ECRITURES	Dont. T.V.A.
<b>TOTAL 614000 Contrats de maintenance</b>		672.00	90.52
<b>615000 Entretien et petites réparatio</b>			
Petits Travaux de Plomberie			
HOLLEY DURAN RECHERCHE FUIITE		92.40	8.40
HOLLEY DURAN RECHERCHE FUIITE		925.10	84.10
HOLEY DURAN FUIITE CUISINE		453.20	41.20
HOLLEY DURAN TRX FUIITE		708.40	64.40
EPEL FUIITE TOITURE		420.20	38.20
HOLLEY DURAN OUVERTURE+REFECTI		-741.40	
TOTAL Petits Travaux de Plomberie		1857.90	236.30
Petits Travaux de Serrurerie			
MT ENTREPRISE INTERV.PORTE SAS		132.00	12.00
ELECTRO SOULT REMPL.BARRE		1221.00	111.00
ATD HADDAD REMPL.POUSSOIR PORT		161.92	14.72
LE BOULLUEC DETALLONNAGE PORTE	ATELIER LE BOULLUEC	321.75	29.25
TOTAL Petits Travaux de Serrurerie		1836.67	166.97
Petits travaux d'Electricité			
HADDAD REMP 5 POUSSOIRS ESCALI		348.70	31.70
ELECTRO SOULT CHGT MINUTERIE+		236.50	21.50
ELECTRO SOULT DEPAN.INSTAL.INT		715.00	65.00
ELECTRO SOULT DEPANNAGE PORTE	ELECTRO SOULT	132.00	12.00
ATD HADDAD TRX LUMIERE DES CAV	A T D.HADDAD LUCIEN	217.80	19.80
ATD HADDAD POSE 2 SPOTS CUISIN	A T D.HADDAD LUCIEN	102.52	9.32
TOTAL Petits travaux d'Electricité		1752.52	159.32
<b>TOTAL 615000 Entretien et petites réparatio</b>		5447.09	562.59
<b>616000 Primes d'assurances</b>			
Assurance - Multirisque			
LEGITIM CONSEIL 01/10/21-30/9/		6854.88	
VERLINGUE 01/10/2021-30/09/202		402.01	
TOTAL Assurance - Multirisque		7256.89	
<b>TOTAL 616000 Primes d'assurances</b>		7256.89	
<b>621100 Rémunération du syndic</b>			
Honoraires Ancien Syndic			
HONORAIRES SYNDIC 1 TRIM 2021		920.66	153.44
HONORAIRES SYNDIC 2 TRIM 2021		920.66	153.44
HONORAIRES SYNDIC 3 TRIM 2021		920.66	153.44
HONORAIRES SYNDIC 4 TRIM 2021		920.66	153.44
TOTAL Honoraires Ancien Syndic		3682.64	613.76
<b>TOTAL 621100 Rémunération du syndic</b>		3682.64	613.76

## ETAT DES CHARGES DE COPROPRIETE

Immeuble : **000125 4 RUE DE LYON**  
**4 Rue de Lyon**  
**75012 PARIS 12 EME**

Exercice du **01/01/21** au **31/12/21**

LIBELLE	FOURNISSEURS	MONTANTS ECRITURES	Dont. T.V.A.
<b>621300 Frais postaux</b>			
Assemblée Frais de Postes			
ENVOI CONVOC AG 25-01-21		129.96	
PLANCHE RAR CONVOC AG		4.32	
ENVOI NOTIF PV AG RAR		99.54	
PLANCHE RAR NOTIF PV AG		4.32	
COURRIER PAGET BLANC MISE EN D		5.53	
ENVOI AR MISE DEMEURE TRX M.MO		6.36	
ENVOI COURRIER RAR DEMANDE REM		5.53	
ENVOI FRAIS APPEL TRIMESTRIEL		44.72	
ENVOI COURRIER RAR NUISANCES S		5.18	
ENVOI COURRIER RAR DEMANDE PUB	SACOGE CABINET	5.18	
ENVOI COURRIER RAR TRAVAUX MR	SACOGE CABINET	5.18	
ENVOI COURRIER SIMPLE TRAVAUX	SACOGE CABINET	0.86	
TOTAL Assemblée Frais de Postes		316.68	
<b>TOTAL 621300 Frais postaux</b>		316.68	
<b>622200 Prestations particulières</b>			
Autres Vacations			
VAC SINISTRE 01/02/2021 DDE MO		120.00	20.00
<b>TOTAL 622200 Prestations particulières</b>		120.00	20.00
<b>623000 Tiers intervenants</b>			
Honoraires - Procédures			
REMBOURSEMENT AFF TEXCELL		-6500.00	
Frais bancaires			
BP 1 TRIM 2021		24.48	4.08
BP 2 TRIM 2021		24.48	4.08
BP 3 TRIM 2021		24.48	4.08
TOTAL Frais bancaires		73.44	12.24
Honoraire divers			
QUALITY CONCEPT EVRP 2021		144.00	24.00
NOVARCHIVES 2021		77.04	12.84
TRESOR PUBLIC FICHE CADASTRAL	TRESOR PUBLIC	32.00	
TOTAL Honoraire divers		253.04	36.84
<b>TOTAL 623000 Tiers intervenants</b>		-6173.52	49.08
<b>632000 Taxe de balayage</b>			
Taxe Balayage			
TAXE BALAYAGE 2021		995.76	
<b>TOTAL 632000 Taxe de balayage</b>		995.76	

## ETAT DES CHARGES DE COPROPRIETE

Immeuble : **000125 4 RUE DE LYON**  
**4 Rue de Lyon**  
**75012 PARIS 12 EME**

Exercice du **01/01/21** au **31/12/21**

LIBELLE	FOURNISSEURS	MONTANTS ECRITURES	Dont. T.V.A.
<b>633000 Taxe foncière</b>			
Taxe Foncière			
TAXE FONCIERES 2021		372.00	
<b>TOTAL 633000 Taxe foncière</b>		372.00	
<b>641000 Salaires</b>			
Salaire Concierge			
SALAIRE SILVA FRANCISCO 01/21		820.81	
SALAIRE SILVA FRANCISCO 02/21		1101.54	
SALAIRE SILVA FRANCISCO 03/21		820.81	
SALAIRE SILVA FRANCISCO 04/21		820.81	
SALAIRE SILVA FRANCISCO 05/21		820.81	
SALAIRE SILVA FRANCISCO 06/21		887.55	
SALAIRE SILVA FRANCISCO 07/21		821.93	
SALAIRE VILAR SANTOS MAR 07/21		138.10	
SALAIRE REIS DA CUNHA AL 07/21		95.46	
SALAIRE SILVA FRANCISCO 08/21		821.93	
SALAIRE REIS DA CUNHA AL 08/21		912.21	
DGFIP 08/2021		39.49	
SALAIRE SILVA FRANCISCO 09/21		821.93	
SALAIRE SILVA FRANCISCO 10/21		771.54	
SALAIRE REIS DA CUNHA AL 10/21		569.37	
DGFIP 10/2021		24.65	
SILVA FRANCISCO SALAIRE NOVEMB	DE AZEVEDO E SILVA FRANCISCO	1188.79	
FRANCISCO DECEMBRE 2021	DE AZEVEDO E SILVA FRANCISCO	1790.44	
TOTAL Salaire Concierge		13268.17	
<b>TOTAL 641000 Salaires</b>		13268.17	
<b>642000 Charges sociales et organismes</b>			
Charges Urssaf - Concierge			
PROV.URSSAF 12/2020		-1300.00	
PROV.RETRAITE 12/2020		-400.00	
PROV.PREVOYANCE 4 TRIM 2020		-80.00	
PROV.MUTUELLE 4 TRIM 2020		-220.00	
PREVOYANCE 4ème TRIM. 202		67.20	
RETRAITE 12/2020		319.93	
MUTUELLE 4 TRIM 2020		219.05	
URSSAF 11/2020		-585.00	
URSSAF 11/2020		252.00	
RETRAITE 01/2021		80.73	
URSSAF 01/2021		252.00	
URSSAF 12/2020		1190.00	
RETRAITE 02/2021		118.11	

## ETAT DES CHARGES DE COPROPRIETE

Immeuble : **000125 4 RUE DE LYON**  
**4 Rue de Lyon**  
**75012 PARIS 12 EME**

Exercice du **01/01/21** au **31/12/21**

LIBELLE	FOURNISSEURS	MONTANTS ECRITURES	Dont. T.V.A.
URSSAF 02/2021		386.00	
MUTUELLE 1ER TRIM. 2021		219.05	
PREVOYANCE 1ER TRIM. 2021		55.44	
RETRAITE 03/2021		80.76	
URSSAF 03/2021		252.00	
RETRAITE 04/2021		80.72	
URSSAF 04/2021		252.00	
RETRAITE 05/2021		80.69	
URSSAF 05/2021		251.00	
MUTUELLE 2ÈME TRIM. 2021		219.05	
PREVOYANCE 2ÈME TRIM. 202		51.76	
RETRAITE 06/2021		86.08	
URSSAF 06/2021		268.00	
RETRAITE 07/2021		110.35	
URSSAF 07/2021		357.00	
AXA MUTUELLE		-219.05	
MUTUELLE 2ème TRIM 2021		219.06	
RETRAITE 08/2021		178.66	
URSSAF 08/2021		580.00	
MUTUELLE 3ÈME TRIM. 2021		219.05	
PREVOYANCE 3ÈME TRIM. 202		70.92	
RETRAITE 09/2021		80.73	
URSSAF 09/2021		252.00	
RETRAITE 10/2021		182.24	
URSSAF 10/2021		636.00	
URSSAF 11/2021	URSSAF	461.00	
NOVEMBRE 11/2021	AXA MUTUELLE	73.02	
PREVOYANCE 11/2021	AXA PREVOYANCE	23.16	
RETRAITE 11/2021	ABELIO/APRIONIS-HUMANIS	137.55	
MUTUELLE 12/2021	AXA MUTUELLE	73.02	
PREVOYANCE 12/2021	AXA PREVOYANCE	33.46	
RETRAITE 12/2021	ABELIO/APRIONIS-HUMANIS	312.00	
TAXE SALAIRE 2021	CENTRE ENCAISSEMENT	909.00	
URSSAF DECEMBRE 2021	URSSAF	1156.00	
TOTAL Charges Urssaf - Concierge		8041.74	
<b>TOTAL 642000 Charges sociales et organismes</b>		8041.74	
<b>644000 Autres (médecine du travail, m</b>			
Medecine travail - Concierge			
ACMS 2021		114.42	19.07
Formation prof concierge			
AGEFOS 2021	OPCOEP	161.66	
<b>TOTAL 644000 Autres (médecine du travail, m</b>		276.08	19.07

## ETAT DES CHARGES DE COPROPRIETE

Immeuble : **000125 4 RUE DE LYON**  
**4 Rue de Lyon**  
**75012 PARIS 12 EME**

Exercice du **01/01/21** au **31/12/21**

LIBELLE	FOURNISSEURS	MONTANTS ECRITURES	Dont. T.V.A.
<b>713100 Indemnités d'assurance sur opé</b>			
Indemnité Assurances			
AXA REMB SINISTRE 01/02/2021-D		-546.70	
<b>TOTAL 713100 Indemnités d'assurance sur opé</b>		-546.70	
<b>TOTAL CLE 01 Charges communes générales</b>		36160.53	1728.83
<b>06 CHARGES EAU FROIDE</b>			
<b>601000 Eau</b>			
EAU FROIDE			
EDP 18/01/2021 550 M3		1893.40	138.48
EDP 12/04/2021 501M3		1737.15	127.15
EDP 19/07/2021 415M3		1440.26	105.43
EDP 19/10/2021 421 M3		1460.98	106.94
TOTAL EAU FROIDE		6531.79	478.00
<b>TOTAL 601000 Eau</b>		6531.79	478.00
<b>TOTAL CLE 06 CHARGES EAU FROIDE</b>		6531.79	478.00
<b>20 Charges ascenseur</b>			
<b>602000 Electricité</b>			
EDF - Ascenseur			
EDF 23/12/2020 507 KWH		121.77	20.30
EDF 22/02/2021 477 KWH		114.46	15.00
EDF 22/04/2021 132 KWH		61.02	6.07
EDF 22/06/2021 268 KWH		74.39	8.59
EDF 22/08/2021 245 KWH		78.96	8.41
EDF 22/10/2021 292 kwh	EDF GDF	84.81	
EDF 22/12/2021 307 KWH	EDF GDF	88.09	9.99
TOTAL EDF - Ascenseur		623.50	68.36
<b>TOTAL 602000 Electricité</b>		623.50	68.36
<b>614000 Contrats de maintenance</b>			
Ascenseur			
DRIEUX 01/10/2020-30/11/2020		-311.65	-28.33
DRIEUX 4 TRIM 2020 GSM		32.67	2.97
DRIEUX-COMBALUZIER 1 TRIM 2021	DRIEUX-COMBALUZIER	515.04	
DRIEUX-COMBALUZIER 2 TRIM 2021	DRIEUX-COMBALUZIER	514.05	
DRIEUX-COMBALUZIER 3 TRIM 2021	DRIEUX-COMBALUZIER	515.04	
DRIEUX-COMBALUZIER 4 TRIM 2021	DRIEUX-COMBALUZIER	515.04	46.82
TOTAL Ascenseur		1780.19	21.46

## ETAT DES CHARGES DE COPROPRIETE

Immeuble : **000125 4 RUE DE LYON**  
**4 Rue de Lyon**  
**75012 PARIS 12 EME**

Exercice du **01/01/21** au **31/12/21**

LIBELLE	FOURNISSEURS	MONTANTS ECRITURES	Dont. T.V.A.
<b>TOTAL 614000 Contrats de maintenance</b>		1780.19	21.46
<b>615000 Entretien et petites réparatio</b>			
Travaux Ascenseur			
DRIEUX TRX MISE EN CONFORMITE		4571.60	415.60
<b>TOTAL 615000 Entretien et petites réparatio</b>		4571.60	415.60
<b>TOTAL CLE 20 Charges ascenseur</b>		6975.29	505.42
<b>60 Charges chauffage</b>			
<b>603000 Chauffage, énergie, combustibl</b>			
Combustible Chauffage			
PROV.CPCU DECEMBRE 2020		-5000.00	-833.33
CPCU DECEMBRE 2020 71TVP		4869.32	253.85
CPCU JANVIER 2021 72TVP		4923.34	256.67
CPCU FEVRIER 2021 78TVP		5247.43	273.56
CPCU MARS 2021 79 TVP		5301.45	276.38
CPCU AVRIL 2021 67 TVP		4653.26	242.59
CPCU MAI 2021 31 TVP		1175.74	61.29
CPCU JUIN 2021 1TVP		37.93	1.98
CPCU 3 TRIM 2021 2 TVP		75.85	3.95
CPCU OCTOBRE 2021 22TVP	CPCU	2222.34	115.87
CPCU NOVEMBRE 2021 76 TVP	CPCU	5139.40	267.93
CPCU DECEMBRE 2021 86TVP	CPCU	5679.56	296.09
TOTAL Combustible Chauffage		34325.62	1216.83
<b>TOTAL 603000 Chauffage, énergie, combustibl</b>		34325.62	1216.83
<b>614000 Contrats de maintenance</b>			
Chauffage - P1			
SIAT 01/11/2021-31/10/2022		1049.46	95.41
<b>TOTAL 614000 Contrats de maintenance</b>		1049.46	95.41
<b>615000 Entretien et petites réparatio</b>			
Travaux Chauffage			
SIAT REMPL PURGEUR CRAYON		820.60	74.60
SIAT REMPLT CAPTEUR DE PRESSI		401.50	36.50
AEDIFICEM POSE NOUVEAU CALORIF	AEDIFICEM	649.00	59.00
TOTAL Travaux Chauffage		1871.10	170.10
<b>TOTAL 615000 Entretien et petites réparatio</b>		1871.10	170.10

## ETAT DES CHARGES DE COPROPRIETE

Immeuble : 000125 4 RUE DE LYON  
 4 Rue de Lyon  
 75012 PARIS 12 EME

Exercice du 01/01/21 au 31/12/21

LIBELLE	FOURNISSEURS	MONTANTS ECRITURES	Dont. T.V.A.
<b>TOTAL CLE 60 Charges chauffage</b>		37246.18	1482.34
<b>TOTAL CHARGES COURANTES</b>		86913.79	4194.59
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
<b>01 Charges communes générales</b>			
<b>671000 Travaux décidés par l'assemblée</b>			
Travaux décidés en AG			
DUVERNAY SOLDE		660.00	
DUVERNAY		-660.00	
TOTAL Travaux décidés en AG		-----	-----
<b>TOTAL 671000 Travaux décidés par l'assemblée</b>			
<b>TOTAL CLE 01 Charges communes générales</b>		0.00	0.00
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		0.00	0.00
<b>TOTAL POUR L'IMMEUBLE 000125</b>		86913.79	4194.59



# CONTRAT TYPE DE SYNDIC

« TOUT SAUF »

2019



(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES :

### 1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante :

**4 RUE DE LYON – 75012 PARIS**

Numéro d'immatriculation AAO-221-523

Représenté pour le présent contrat par M/Mme \_\_\_\_\_ (nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du **03/06/2019**

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ auprès de :

et

### 2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du **03/06/2019**

(Rayer les mentions inutiles.)

#### Personne morale

La société (forme, dénomination sociale) :

#### **SACOGI**

SARL Société d'administration de copropriété et de Gérance d'immeubles au capital de 40.000,00 €

Ayant son siège social à l'adresse suivante :

53 bis, boulevard de Picpus – 75012 PARIS

JOP

Représentée par Monsieur Antoine TROJANI en qualité de Gérant

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro **B 712 049 360** et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant) **712 049 360**

**(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :**

Titulaire de la carte professionnelle mention Gestion immobilière et Syndic n° **CPI 7501 2016 000 013 298** délivrée le **21/06/2016** par la **CCI de Paris Ile de France**

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2017 auprès de **M.M.A. Entreprise**, dont l'adresse est 14, bd Marie et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans Cédex 09

---

sous le numéro **120 137 405** , contrat couvrant la zone géographique suivante :  
France entière

---

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2017 auprès de **GALIAN**, dont l'adresse est 89, rue La Boétie – 75008 PARIS

---

pour un montant de 2.000.000,00 € , contrat couvrant la zone géographique suivante :  
France entière

---

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :

Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Syndic de copropriété obtenu en France et visé ci-dessus

Numéro individuel d'identification à la TVA : FR 277 120 49 360

Intermédiaire immatriculé à l'Orias sous le numéro : (sans objet)

Si le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques, des sociétés financières ou des entreprises, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s) :

---

Il a été convenu ce qui suit :

## **PRÉAMBULE**

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.

Les articles 1984 et suivants du Code civil s'y appliquent de façon supplétive.

J&P

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

## **1. Missions**

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

## **2. Durée du contrat**

Le présent contrat est conclu pour une durée de<sup>(1)</sup> trente-six mois (36)

Il prendra effet le **03/06/2019** et prendra fin le<sup>(2)</sup> **02/06/2022**

Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

## **3. Révocation du syndic**

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965)<sup>(3)</sup>.

Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.

La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art. 18, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965).

## **4. Démission du syndic**

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le président du conseil syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **5. Nouvelle désignation du syndic**

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

## **6. Fiche synthétique de copropriété<sup>(4)</sup>**

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut, il est tenu à la pénalité financière suivante : 1 € par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

### **7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel**

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Le lundi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 18 h ;  
Le mardi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 18 h ;  
Le mercredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 18 h ;  
Le jeudi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 18 h ;  
Le vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h ;

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :

#### **Accueil physique :**

Le lundi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 18 h ;  
Le mardi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 18 h ;  
Le mercredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 18 h ;  
Le jeudi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 18 h ;  
Le vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h à 17 h ;

#### **Accueil téléphonique :**

Le lundi de 9 h à 12 h 30  
Le mardi de 9 h à 12 h 30  
Le mercredi de 9 h à 12 h 30  
Le jeudi de 9 h à 12 h 30  
Le vendredi de 9 h à 12 h 30

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

JbP

## **7.1. Le forfait**

### **7.1.1. Contenu du forfait**

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de deux visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de une heure, sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical. Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

### **7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle**

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de deux heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures, par :

- le syndic
- un ou plusieurs préposé(s) : gestionnaire de copropriété

(Rayer les mentions inutiles)

JDP

### **7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties**

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

- l'organisation de deux réunions avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure.

### **7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires**

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat<sup>(5)</sup> ;

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés<sup>(6)</sup> ;

- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

### **7.1.5. Modalités de rémunération**

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de **3.068,86 € hors taxes, 3.682,66€ toutes taxes comprises.**

Cette rémunération est payable :

- d'avance

- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : le premier jour de chaque trimestre de l'exercice comptable

Elle peut être révisée chaque année le jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

JDP

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de 1 € par lot (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

## **7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire**

### **7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières**

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : **95,00 €**/ heure hors taxes, soit 114,00 €/heure toutes taxes comprises ;

- soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

JDP

**7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)**

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h30 à 18 heures	500,00 € TTC Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 50 %
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport en présence du président du conseil syndical, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1

**7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division**

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	(Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.) Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1

**7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres**

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1
La prise de mesures conservatoires	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1

JDP

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

- au coût horaire majoré de 50 %.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

#### **7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques**

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

JDP

**7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)**

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1

**7.2.7. Autres prestations**

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	(Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1
L'immatriculation initiale du syndicat	300 € TTC

~~8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel (sans objet dans le cas d'un syndic professionnel)~~

~~Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.~~

~~Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :-~~

~~- forfait annuel \_\_\_\_\_ €~~

~~- coût horaire \_\_\_\_\_ €/h~~

~~- autres modalités (préciser) :-~~

JDA

## 9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	36 € TTC
	Relance après mise en demeure ;	50 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	120 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque ;	120 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	120 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	168 € TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles);	168 € TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Au temps passé Se référer au tarif 7.2.1

JDP

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	<p>Etablissement de l'état daté ; Etablissement du pré état daté</p> <p>(Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de _____)</p> <p>Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.</p>	<p>402 € TTC 180 € TTC</p> <p>402 € TTC</p> <p>120 € TTC</p>
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	<p>Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;</p> <p>Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;</p> <p>Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;</p> <p>Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).</p>	<p>60 € TTC</p> <p>60 € TTC</p> <p>150 € TTC</p> <p>60 € TTC</p>

## 10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

## 11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante :

JDP

## 12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndicat 53 bis, boulevard de Picpus 75012 PARIS

Pour le syndicat JUDITH DU PASQUIER

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 3/06/19 à PARIS

Mots nuls \_\_\_\_\_

Lignes nulles \_\_\_\_\_

Le syndicat



Le syndic



(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967. (à noter sans objet pour un syndic professionnel soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970)

(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

(5) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, soit un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds du syndicat.

(6) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

## ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

### LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	<p>a) Etablissement de l'ordre du jour ;</p> <p>b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	<p>a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ;</p> <p>b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ;</p> <p>c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.</p>
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	<p>a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ;</p> <p>b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.</p>
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	

JDP

	PRESTATIONS	DÉTAILS
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	<p>a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;</p> <p>b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ;</p> <p>c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.</p>
	III-8° Comptes bancaires.	<p>a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	<p>a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;</p> <p>b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;</p> <p>c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;</p> <p>d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;</p> <p>e) Appels sur régularisations de charge ;</p> <p>f) Appels des cotisations du fonds de travaux.</p>

JDP

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	III-10° Autres.	<p>a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;</p> <p>b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;</p> <p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.</p>
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>

JDP

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	<p>IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.</p>	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>

JDP

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. - Assurances	<p>V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.</p> <p>V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.</p>	

JDP

	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.	
	VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

JDP

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 4 RUE DE LYON 4 Rue de Lyon  75012 PARIS 12 EME	<b>COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> CHUJJKO (usufruitier) - DRAHY (Nu Propriétaire) 10 rue du chateau  92200 NEUILLY SUR SEINE	<b>N° DES LOTS :</b> 0011 : Appartement, 0040 : Cave	<b>MUTATION</b> <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> OU <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>
<b>DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 13/06/2022</b>			

## MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES

- I -

### PARTIE FINANCIERE

- A) ETAT DATE (*Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié*)  
B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (*à joindre*)

- II -

### RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- A) VIE DE LA COPROPRIETE  
B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

### RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de propriété sur aire de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial</b> Cabinet FGA NOTAIRES 92 RUE DE RENNES  75006 PARIS  <b>Référence :</b> MISES AUX ENCHERES  <b>Clerc :</b>	<b>Délivré par le Syndic :</b> SACO GI 37 AVENUE DE SAINT MANDE  75012 PARIS  <b>Représentant :</b> Syndicat unique  <b>Référence :</b> 0001250011  <b>Contact syndic :</b>	<b>Date :</b> 13/06/2022  <b>Signature :</b>  <b>Cachet :</b>  <div style="text-align: center;">   <b>SACO GI</b>  <i>administrateurs d'immeubles</i>  SARL au capital de 40.000 €  SIRET 712 049 360 00027  37 avenue de Saint Mandé 75012 PARIS  Tél : 01 43 43 67 19 </div>
---	--	---

- 1 -  
PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1ÈRE PARTIE :  
SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- 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 ) .....	0,00
- Dans les fonds de travaux.....	0,00

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).....	0,00
---	------

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

- avance constituant la réserve (avance de trésorerie) (D. art. 35. 1°)	
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°)	
- 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 autres sommes devenues exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible).....	0,00
- autres causes telles que condamnations.....	0,00

6- dépenses privatives.....

0,00
------

7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document.....

380,00
--------

B/ A DES TIERS, AU TITRES,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic.....	0,00
--	------

TOTAL ( A/ + B/ )

380,00
--------

**2ÈME PARTIE :**  
**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 PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**

- avances constituant la réserve (fonds de roulement (D. art. 35.1°)
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux).....

376,92

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :**

provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant .....

0,00

**C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR :**

Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur....

0,00

**D/ TROP PERCUS :**

Sommes trop perçues .....

0,00

**AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1 X**

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.....

376,92

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci- après.

**Solution 2**

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de.....

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(Il est rappelé que l'interprofessionnel préconise à titre de simplification de payer directement entre les parties et lors de la vente les avances relatives au(x) lot(s) vendu(s).)

**3ÈME PARTIE :  
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**A/ AU SYNDICAT AU TITRE :**

**1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°)
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....

	376,92
--	--------

**2- des provisions non encore exigibles**

**- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

Date d'exigibilité	01/07/2022	Montant	1 609,43
Date d'exigibilité	01/10/2022	Montant	1 609,43
Date d'exigibilité	01/01/2023	Montant	1 609,33

**- 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	01/07/2022	Montant	222,80
Date d'exigibilité	01/10/2022	Montant	172,13
Date d'exigibilité	01/12/2022	Montant	50,66

**- dans les Fonds de travaux**

Fonds de travaux : % du budget des charges	5,00
Fonds de travaux : Budget global année en cours	4 250,00
Fonds de travaux : Quote-part lots à vendre	1 608,66
Fonds de travaux : Montant	23 815,17

## ANNEXE À LA 3ÈME PARTIE :

## INFORMATIONS

## A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	6 471,24	6 724,61		
Exercice (N-2)	6 471,24	6 009,90		

- **Date de début et de fin de l'exercice comptable** : du 01/01/2022 au 31/12/2022
- **Périodicité de l'appel de fonds** : Trimestrielle
- **Montant du dernier appel de fonds** : 1 609,17

B/ QUOTE-PART DES LOTS VENDUS DANS LA REPARTITION  
DU SOLDE DES CHARGES APPROUVEES :

0,00

## C/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ?

Oui

Si oui :

- Objet des procédures :

- Procédure en cours pour recouvrement de charges impayées
- 
- 
- 
- Procédure à venir à l'encontre d'un copropriétaire pour nuisances et troubles de voisinage
- 
- 
- 
- 

- Etat des procédures :

**Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.**

## C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTÉRESSER LES PARTIES.

**B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20**

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA  
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

13/06/2022

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 + D de la deuxième  
partie de l'état daté)

380,00

2 - Montant concernant les lots non concernés par la.....  
mutation : lots n° 004102, 005802

0,00

**TOTAL A REGLER**

**380,00**

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état : 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.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6.2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. Le syndic de l'immeuble attire l'attention des parties sur la possible présence de compteurs divisionnaires d'eau, ou de calorie (chauffage), et sur le fait qu'il appartient aux vendeurs et acquéreurs de convenir d'un partage entre eux qui serait à réaliser.

- II -  
**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

**A) VIE DE LA COPROPRIETE**

**A1/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :
  - Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux : Oui
  - Garantie : Reconstruction :
  - Autres risques garantis :
- Police - N° **10316420704** Date de souscription : **01/01/2020**
- Nom et adresse du courtier :  
**LEGITIM CONSEIL 10 avenue Emile Aillaud 91350 GRIGNY**
- Nom et adresse de la compagnie d'assurances :  
**AXA**
- Police Assurance Dommage Ouvrage en cours :
  - Au titre de la construction d'origine : Non  
Nom et adresse de l'assurance:  
Numéro de police:
  - Souscrite par le syndicat au titre de travaux : Non

**A2/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ? 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) ? Non

**A3/ ASSEMBLEE GENERALE**

- Date de la dernière assemblée générale : 10 Mai 2022
- Date ou période de la prochaine assemblée générale : Mai 2023

*Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années.*

#### A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation

10 Mai 2022

- Syndic professionnel                      Oui

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? Oui

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) les(s) lot(s) vendu(s)

#### 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? Non

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

- - -



## **A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? Non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

## **A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT**

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?  
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais ...) Non
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

## **A9/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT**

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ? Non

Si oui :

- Objet de l'emprunt : N/A
- 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 ? Non

*Joindre si possible, la copie du prêt*

## **A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire *prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* ? 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* ? Non

## **A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? Non

*Joindre le procès-verbal de l'assemblée générale*

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ? Non

## **A12/ AUTRES RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS**

## B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

**DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :** 01/1948  
(si date connue)

### B1/ CARNET D'ENTRETIEN

Oui

- Type immeuble :

Autre

### B2/ AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>e</sup> janvier 1997

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? Oui
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? Recherches non effectuées
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1<sup>e</sup> février 2012 ? Recherches non effectuées (Décret du 3 juin 2011)

*Joindre la fiche récapitulative du DTA*

### B3/ PLOMB (Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1<sup>e</sup> janvier 1949 ? Oui
- 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)? Non

### B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ? Oui

*Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu*

### B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

## B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné par un chauffage collectif ou bien une climatisation collective ? Non

Dans l'affirmative :

DPE : Non

Audit : Non

*Les conclusions DPE ou l'AUDIT ont déjà été reprises dans le PV d'AG du A défaut, il convient pour le syndic de joindre lesdites conclusions aux présentes.*

- Le syndic a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? Non
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? Non

*Les conclusions de ces documents ont déjà été reprises dans le PV d'AG du A défaut, il convient pour le syndic de joindre lesdites conclusions aux présentes.*

## B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? Oui
- Si oui, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? Oui
- Contrôle technique quinquennal Oui
- Les travaux de mise aux normes ont concerné : Aucune mise aux normes n'a été réalisée

*Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique*

## B8/ PISCINE

Non- Existence

- Si oui, dispositif de sécurité homologué Non

## B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ? Non
- d'une déclaration d'insalubrité ? Non
- d'une interdiction d'habiter ? Non
- d'une injonction de travaux ? Non
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? Non
- d'une injonction pour le ravalement des façades ? Non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ? Non
- d'un arrêté d'expropriation en vue de la démolition ou de l'existence d'une procédure en cours à ce titre ? Non

**B10/ INSTALLATION CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT  
(ICPE)**

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

*Si oui, joindre la déclaration et le récépissé d'autorisation ou d'enregistrement, et le rapport sur la présence de légionella en présence de tours aérorefrigérantes.*

**B11/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SANITAIRES**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 03/06/2019

4 RUE DE LYON  
4 Rue de Lyon  
75012 PARIS

## Procès-Verbal

Sur convocation du syndic, SA SACOGI, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

8 Copropriétaires sur 17 totalisant 939/2043 Tantièmes sont présent ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:08 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (268), DACHY HÉLÈNE (11), DJEBALI AYCHA (3), DU SOLEIL (140), LANVIN VALÉRIE (11), O.P.C.I. SOFIMMO (277), OPEN AIR (130), PAGET BLANC (137) Représentant 977 / 2043 Tantièmes  
Personnes arrivées en cours d'assemblée : LACOSTE ANNE FRANÇOISE (127) Représentant 127 / 2043 Tantièmes



### RESULTAT DES VOTES

En début d'assemblée générale, les copropriétaires refusent de prendre le pouvoir de la société O.P.C.I SOFIMMO.

#### 1. Désignation du président de séance (art 24)

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.

Désignation du Président de séance : MME DU PASQUIER fait acte de candidature.

L'Assemblée générale désigne en qualité de Président de séance : MME DU PASQUIER

- Ont voté pour :  
939 / 939 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### 2. Désignation du scrutateur de séance (art 24)

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du scrutateur. Désignation du scrutateur : M.COUSTY fait acte de candidature. L'Assemblée générale désigne en qualité de scrutateur : M.COUSTY

- Est arrivé en cours du vote :  
LACOSTE ANNE FRANÇOISE Représentant 127 / 2043 Tantièmes

CR

JOP CF

**Le nombre de tantièmes des présents est désormais de :1066 Tantièmes**

- Ont voté pour :  
**1066 / 1066 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### **3. Désignation du secrétaire de séance (art 24)**

**L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance. Désignation du secrétaire de séance : le Cabinet SACOGI fait acte de candidature. L'Assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance : Le Cabinet SACOGI.**

- Ont voté pour :  
**1066 / 1066 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### **4. Rapport du Conseil Syndical sur sa gestion pour l'exercice 2018**

**Le Conseil Syndical présente son rapport à l'Assemblée Générale qui en prend bonne note. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.**

### **5. Approbation des comptes de charges et travaux du 01/01/2018 au 31/12/2018 (art 24)**

**L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, entendu l'avis du Conseil Syndical et toutes explications du Syndic, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 arrêtés à la somme de 79.352,44 € ainsi que les cinq annexes comptables jointes.**

**L'Assemblée refuse de façon définitive d'approuver le compte travaux de l'ancien syndic TAGERIM à hauteur de 2.744,82€**

- Ont voté pour :  
**1066 / 1066 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### **6. Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2018 (art 24)**

**L'assemblée générale donne quitus plein et entier pour sa gestion au Cabinet SACOGI pour la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.**

CR

JDP

CF

- Ont voté pour :  
**1066 / 1066 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### **7. Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (art 24)**

L'Assemblée Générale approuve le budget établi par le syndic pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020 est arrêté à la somme de 85.000,00 €, il sera appelé par quart en trimestre civil. Les appels sont exigibles tous les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

- Ont voté pour :  
**1066 / 1066 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### **8. Désignation du syndic SACOGI et fixation de la durée de son mandat (art 25)**

L'Assemblée Générale désigne comme syndic le Cabinet SACOGI dont le siège social est situé au 53 Bis Boulevard de Picpus - 75012 Paris, titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière CPI 7501 2016 000 013 298 Valable jusqu'au : 20/06/2019 Délivrée par : CCI de Paris Île-de-France le : 21/06/2016 et garantie par la Caisse de Garantie GALIAN au 89, rue de la Boétie - 75008 PARIS.

Le Cabinet SACOGI est nommé pour une durée 36 mois qui commencera le 03/06/2019 pour se terminer le 02/06/2022

- Ont voté pour :  
**1066 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### **9. Approbation des honoraires de syndic du Cabinet SACOGI (voir contrat joint) (art 25)**

Les copropriétaires approuvent la mission, les honoraires et les modalités de gestion définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée pour un montant de : 3.068.86€ HT soit 3.682,66€ TTC .

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

CR

JDP TF

- Ont voté pour :  
**1066 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### **10. Désignation ou renouvellement des membres du Conseil Syndical (art 25)**

**L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :**

**M. COUSTY**

- Ont voté pour :  
**1066 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :**

**M. DUSAUSOY**

- Ont voté pour :  
**1066 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :**

**Mme LASABATIE**

- Ont voté pour :  
**1066 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

CR

JDP CF

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

- Ont voté pour :  
**1066 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### **11. Décision à prendre pour la fermeture de la porte cochère 24/24 et 7j/7 (art 26)**

**Information :**

**Suite aux nombreux squats de SDF dans le hall de l'immeuble, l'Assemblée générale décide, pour la sécurité de l'immeuble, de fermer la porte cochère 24h/24 et 7j/7.**

**Un interphone est à disposition des professions libérales au niveau de la porte SAS.**

**Les professions libérales pourront communiquer le code de l'immeuble à leurs clients afin de ne pas nuire à l'exercice de leur profession.**

**L'Assemblée, après avoir délibéré, décide de fermer la porte cochère 7j/7 et 24h/24 pour la sécurité des résidents de l'immeuble.**

**9 Copropriétaires sur 17 convoqués sont présents lors du vote**

- Ont voté pour :  
**520 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**COUSTY (140) Représentant 140 / 2043 Tantièmes**

- Ont voté contre :  
**4 L (140) , LACOSTE Anne Françoise (127) , SAMAMA (139) Représentant 406 / 2043 Tantièmes**

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

#### **12. Point sur l'étude en cours réalisée par l'architecte DUVERNAY pour les travaux de réfection de la toiture**

**Information : la réalisation de l'étude a été voté lors de l'AG du 04/06/2018.**

**Au jour de l'envoi des convocations, nous n'avons pas encore réceptionné le dossier étude (diagnostic et devis) de l'architecte.**

**Le vote de ces travaux sera réalisé lors de la prochaine AG ou dans le cadre d'une AGE organisée à cet effet (à la demande du conseil syndical).**

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

#### **13. Constitution d'une provision pour les travaux de réfection de la toiture à venir (art 25)**

**Etude en cours par l'architecte Mme DUVERNAY  
Estimation de l'architecte jointe**

**Le montant des travaux est estimé par l'architecte à environ 176 000€ TTC hors isolation.**

CR

JDF GF

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de constituer une avance d'un montant de .....€ afin d'anticiper les travaux qui sont à prévoir prochainement :

- réfection de la toiture

Cette avance permet de ne pas appeler la totalité des fonds sur une seule année et ainsi de répartir le financement de façon moins contraignante pour les copropriétaires.

Ce montant viendra donc en déduction de la somme totale des travaux votés.

Ce montant sera réparti entre les copropriétaires suivant la clé de répartition suivante : CLE CHARGES COMMUNES GENERALES

le montant de ces travaux sera appelé de la façon suivante:

- ..... exigible au .....
- ..... exigible au .....
- ..... exigible au .....

- Ont voté pour :  
Néant

- Se sont abstenus :  
LACOSTE Anne Françoise (127) représentant 127/2043

- Ont voté contre :  
4 L (140) , CHUJKO (usufruitier) - DRAHY ( (151) , COUSTY (140) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) , GESUALDO (52) , LACOSTE Anne Françoise (127) , LASABATIE Elisabeth (52) , SAMAMA (139) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 939/ 2043 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**14. Décision à prendre concernant l'ouverture d'un livret A au nom du syndicat des copropriétaires (art 25)**

**NOTA : Le livret A est plafonné à 76 500€**

L'Assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'ouvrir un livret A.

Le syndic informe l'assemblée que le produit des placements entre dans la catégorie des revenus et doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'administration fiscale.

Les intérêts produits par le placement des fonds, au nom du syndicat, sont réputés être à disposition des copropriétaires le jour même de l'encaissement par le syndicat, ils sont donc imposés au nom de chacun des membres du syndicat en proportion de leurs quote-part de copropriété.

Chaque copropriétaire restera responsable de ses déclarations fiscales liées à ce compte livret A.

L'Assemblée générale décide que le montant .....€, appelé pour les travaux de ravalement de façade et de réfection de la toiture sera placé sur ce compte livret A.

- Ont voté pour :  
Néant

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
4 L (140) , CHUJKO (usufruitier) - DRAHY ( (151) , COUSTY (140) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) , GESUALDO (52) , LACOSTE Anne Françoise (127) , LASABATIE Elisabeth (52) , SAMAMA (139) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 1066 / 2043 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

CR

JDP GF

**15. Décision à prendre concernant les travaux de réfection du hall d'entrée (avant porte SAS) et réparation du coffrage (art 25)**

**Devis ALAZARD, MB PEINTURE et BTPI**

**L'assemblée Générale décide d'approuver les travaux suivants :  
travaux de réfection du hall d'entrée (avant porte SAS)**

**Le budget de l'opération comprend :**

**- le coût des travaux selon le devis de la société ALAZARD est estimé à hauteur de 828,43€ euros TTC et sera répartie entre les copropriétaires suivant la clé de répartition suivante : CLE CHARGES GENERALES**

**La dépense sera intégrée dans le budget courant de l'année.**

**- Ont voté pour :  
1066 / 2043 Tantièmes**

**- Se sont abstenus :  
Néant**

**- Ont voté contre :  
Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**16. Honoraires syndic - travaux de réfection du hall d'entrée (avant porte SAS) et réparation du coffrage (art 25)**

**L'Assemblée Générale décide de confier au syndic la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente et fixe ses honoraires qui s'élèvent à 3% TTC du montant HT des travaux qui seront réalisés.**

**Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent.**

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**17. Décision pour le retrait des plaques en façade des professions n'étant plus en exercice dans l'immeuble (art 25)**

**L'Assemblée générale, après avoir délibéré, reconnaît que ces plaques extérieurs ne sont pas esthétiques.**

**Il est demandé au syndic d'écrire aux propriétaires concernés pour leur demander de retirer leurs plaques à leurs frais (celles en double ou de professions qui n'exercent plus dans l'immeuble).**

**Aussi, il leur sera demandé de remettre en état le mur de façade après le retrait de leur plaque (rebouchage, réagrèage).**

**Concernant les plaques intérieures dans le hall, une résolution a été voté il y a quelques années pour la pose d'un tableau à coté de l'ascenseur par soucis d'harmonie. Après l'installation du tableau, il sera demandé aux propriétaires de déposer leurs plaques.**

**- Ont voté pour :  
1066 / 2043 Tantièmes**

**- Se sont abstenus :  
Néant**

**- Ont voté contre :  
Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

CR

JOP GF

**18. Décision pour le retrait des encombrants et la reprise du mur en chaufferie (art 24)**

Devis BTPI joint.

L'assemblée Générale décide d'approuver les travaux suivants :  
retrait des encombrants et la reprise du mur en chaufferie

Le budget de l'opération comprend :

- le coût des travaux selon le devis de la société ..... est estimé à hauteur de .....€ euros TTC et sera répartie entre les copropriétaires suivant la clé de répartition suivante : CLE CHARGES GENERALES

ou

L'Assemblée générale, après concertation, décide de voter un budget maximum pour ces travaux à hauteur de ..... € TTC maximum.

L'Assemblée donne mandat au conseil syndical pour retenir la société qui réalisera ces travaux une fois les appels de fonds effectués.

Les fonds seront appelés en : CLE DE CHARGES COMMUNES GENERALES de la façon suivante:

.....% exigible au...../...../.....

.....% exigible au ...../...../.....

- Ont voté pour :

Néant

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

4 L (140) , CHUJKO (usufruitier) - DRAHY ( 151) , COUSTY (140) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) , GESUALDO (52) , LACOSTE Anne Françoise (127) , LASABATIE Elisabeth (52) , SAMAMA (139) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 1066 / 1066 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**19. Honoraires syndic- retrait des encombrants et la reprise du mur en chaufferie (art 24)**

L'Assemblée Générale décide de confier au syndic la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente et fixe ses honoraires qui s'élèvent à 3% TTC du montant HT des travaux qui seront réalisés.

Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**20. Décision à prendre pour la mise en conformité de l'ascenseur suite au rapport de contrôle quinquennal réalisé par ETB (art 24)**

Rapport de contrôle quinquennale ETB joint

Devis de levée de réserves OTIS joint

L'assemblée Générale décide d'approuver les travaux suivants :

-mise en conformité de l'ascenseur suite au rapport de contrôle quinquennale réalisé par ETB

Le budget de l'opération comprend :

- le coût des travaux selon le devis de la société ..... est estimé à hauteur de .....€ euros TTC et sera répartie entre les copropriétaires suivant la clé de répartition : CLE CHARGES ASCENSEUR aux dates suivante:

.....% exigible au...../...../.....

.....% exigible au ...../...../.....

CR

JDP

UF

L'Assemblée décide de mettre en concurrence le contrat de maintenance et le devis de mise en conformité de l'ascensoriste OTIS, prestataire actuel (insatisfaction et coût trop onéreux). La question portant sur le changement de prestataire et lesdits travaux seront soumis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

- Ont voté pour :

**Néant**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**4 L (85) , CHUJKO (usufruitier) - DRAHY ( 85) , COUSTY (80) , DU PASQUIER épouse ARTUR (60) , GESUALDO (60) , LACOSTE Anne Françoise (90) , LASABATIE Elisabeth (60) , SAMAMA (50) , ZAKLAMA ET BOUTROS (50) Représentant 620 / 620 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### **21. Honoraires syndic- mise en conformité de l'ascenseur suite au rapport de contrôle quinquennale réalisé par ETB (art 24)**

L'Assemblée Générale décide de confier au syndic la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente et fixe ses honoraires qui s'élèvent à 3% TTC du montant HT des travaux qui seront réalisés.

Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

#### **22. A la demande de la SCI DU SOLEIL, propriétaire du lot 7 : autorisation d'entreposer son vélo en dessous de l'escalier de service (art 25)**

**Courrier de la SCI DU SOLEIL joint.**

L'Assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'autoriser la SCI DU SOLEIL, propriétaire du lot 7, à entreposer son vélo en dessous de l'escalier de service.

L'Assemblée engagera une réflexion sur la possibilité de garer des vélos dans l'immeuble.

- Ont voté pour :

**Néant**

- Se sont abstenus :

**4 L (140) , COUSTY (140) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 545 / 2043 Tantièmes**

- Ont voté contre :

**CHUJKO (usufruitier) - DRAHY ( (151) , GESUALDO (52) , LACOSTE Anne Françoise (127) , LASABATIE Elisabeth (52) , SAMAMA (139) Représentant 521 / 2043 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### **23. Point d'information sur la procédure en cours à l'encontre de CODIM/TEXCELL**

L'ensemble des éléments permettant d'appuyer les demandes du Syndicat des copropriétaires ont été adressés à l'avocate de la copropriété Maître Protat, en collaboration avec le conseil syndical.

L'audience a été fixée au 16 mai 2019.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

#### **24. Point d'information sur les copropriétaires débiteurs**



Mme PAGET BLANC : suite à son assignation, le jugement a été rendu et elle avait réglé ses charges. Cependant, depuis son solde débiteur s'élève à 4 688,24€. Le dernier paiement a été réalisé en avril 2019. Si l'arriéré de charges n'est pas réglé, nous l'assignation de nouveau en justice afin de recouvrer les charges impayées.

SCI 4L : solde débiteur de 16 758,15 € assignation en justice - audience prévu le 4 mai  
Un échancier avait été mis en place avec Maître Chouraqui, avocat représentant la copropriété mais il n'a malheureusement pas été respecté.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

#### 25. Questions diverses

- Travaux de remplacement du purgeur HS suivant le devis SIAT - 1080.21€. Le syndic avait demandé des informations complémentaires sur ce devis, la société n'a pas répondu malgré les relances : le syndicat des copropriétaires décide de ne pas remplacer le purgeur, il est demandé de mettre en concurrence le contrat et ce devis.
- Fermeture des caves n°7,8 et 11 : le syndic demandera aux propriétaires de ces caves de les fermer dans les meilleurs délais afin d'éviter le stockage d'encombrants.
- Destruction du nid de guêpes en toiture (au-dessus de l'appartement de Mme GAU) - devis CHRISTAL (275€) et TECHMO HYGIENE (235.40€) : l'assemblée décide de faire cette intervention avant l'été
- Rappel sur l'interdiction d'encombrer les parties communes : notamment les couloirs de caves
- Changement de code de la porte cochère à prévoir
- Travaux de sécurisation de la porte cochère de l'immeuble à prévoir
- Tuyau à installer dans les wc communs du rez-de-chaussée avec évacuation pour faciliter le nettoyage de la gardienne
- Absence de clés pour ouvrir les fenêtres de l'escalier principal
- Relancer la Mairie concernant le nouvel emménagement de la voirie (suppression des places de stationnement et de la place handicapé)

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

➤ Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:53.

Le Président,

1<sup>er</sup> Assesseur,

2<sup>ème</sup> Assesseur,

Le secrétaire



\*\*\*\*\*



**Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.**

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »



**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25/01/2021**

**4 RUE DE LYON  
75012 PARIS**

## **Procès-Verbal**

Sur convocation du syndic, SA SACOGI, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

10 Copropriétaires sur 18 totalisant 1067/2043 Tantièmes sont présent ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 16:00

Ne sont ni présents ou représentés : CHUJKO (USUFRUITIER) - DRAHY ( (151), DJEBALI AÏCHA (3), DU SOLEIL (140), LACOSTE ANNE FRANÇOISE (127), LANVIN VALÉRIE (11), LEGER EMMANUEL & LOÏSE (130), O.P.C.I. SOFIMMO (277), PAGET BLANC (137) Représentant 976 / 2043 Tantièmes

Personnes arrivées en cours d'assemblée : Représentant 0 / 2043 Tantièmes

### **RESULTAT DES VOTES**

#### **1. Désignation du président de séance (art 24)**

**L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.**

**Désignation du Président de séance : M.COUSTY fait acte de candidature.**

**L'Assemblée générale désigne en qualité de Président de séance : M.COUSTY**

- Ont voté pour :  
**1067 / 1067 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### **2. Désignation du scrutateur de séance (art 24)**

**L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation des scrutateurs.**

**Désignation des scrutateurs : M.DUSAUSOY et MME LASABATIE font acte de candidature.**

**L'Assemblée générale désigne en qualité de scrutateurs : M. DUSAUSOY et MME LASABATIE**

- Ont voté pour :  
**1067 / 1067 Tantièmes**

CR

EL

PMD ZF

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### 3. Désignation du secrétaire de séance (art 24)

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.  
Désignation du secrétaire de séance : le Cabinet SACOGI fait acte de candidature.  
L'Assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance : Le Cabinet SACOGI.

- Ont voté pour :  
**1067 / 1067 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### 4. Rapport du Conseil Syndical sur sa gestion pour l'exercice 2019

Rapport écrit du conseil syndical ci-dessous :

- La crise sanitaire à traitement évolutif (confinement/céconfinement) complique nécessairement les relations entre les différents acteurs de notre copropriété : conseil syndical, syndic de copropriété, gardienne, entreprises...L'imposition de règles de précaution nuit à la fluidité de la communication et à la réactivité des intervenants.

Le présent ordre du jour s'inscrit donc dans une période anormale dont il faut tenir compte dans l'appréciation des différentes résolutions qui sont soumises à votre vote.

- Le conseil syndical porte à la connaissance de l'assemblée les principales informations suivantes : La gestion de l'année 2020 a été fortement perturbée par l'application des mesures découlant de l'état d'urgence sanitaire. Ainsi, à titre d'exemple, le chauffage collectif n'a pu être arrêté qu'après la levée du confinement.
- Comme pour les précédents exercices, clos en économie par rapport aux budgets approuvés en AG, le conseil syndical s'est attaché à exercer une gestion rigoureuse des dépenses.
- Compte tenu de la qualité insuffisante des prestations d'entretien de notre ascenseur réalisées jusqu'alors par OTIS et des coûts élevés du contrat annuel de maintenance d'une part, des mises en conformité post-audit chiffrées par cette entreprise d'autre part, d'autres prestataires ont été sollicités. Après analyse de l'ensemble des offres et négociations, le moins disant global, DRIEUX COMBALUZIER, a été retenu pour la maintenance courante de l'appareil et il est proposé de confier à cette entreprise les mises en conformité à réaliser (cf résolutions 20 et 21 ci-après). Cette démarche se traduit par des économies significatives pour la copropriété.
- Pour améliorer la sécurité de l'immeuble et lutter contre les intrusions indésirables, la ventouse de la porte cochère a été remplacée par un dispositif plus efficace, comportant trois points d'ancrage actifs.
- Depuis sa remise en route à l'automne 2020, le chauffage collectif fonctionne dans des conditions dégradées. Des actions coercitives sont à envisager à l'encontre de l'entreprise SIAT, chargée de la conduite des installations, dont la gestion est jugée insatisfaisante.

Ch

EL

P. 209  
CF

La procédure engagée à l'encontre de CODIM s'est traduite par le départ de TECXELL et un accord amiable conduisant à l'engagement de CODIM de respecter dorénavant le règlement de copropriété et le versement d'une indemnité de 5000 euros au bénéfice de la copropriété.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

#### 5. Approbation des comptes de charges et travaux du 01/01/2019 au 31/12/2019 (art 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, entendu l'avis du Conseil Syndical et toutes explications du Syndic, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019 arrêtés à la somme de 81.864,39€ ainsi que les cinq annexes comptables jointes dont:

- travaux de remplacement baignoire loge : 2.121,82€

- Ont voté pour :  
1067 / 1067 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### 6. Approbation des comptes de charges et travaux du 01/01/2020 au 31/12/2020 (art 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, entendu l'avis du Conseil Syndical et toutes explications du Syndic, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 arrêtés à la somme de 79.470,74€.

- Ont voté pour :  
1067 / 1067 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### 7. Décision à prendre concernant l'ouverture d'un livret A au nom du syndicat des copropriétaires (art 25)

Nota: le livret A est plafonné à 76 500€.

Le syndic informe l'assemblée que le produit des placements entre dans la catégorie des revenus et doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'administration fiscale.

Les intérêts produits par le placement des fonds, au nom du syndicat sont réputés être à disposition des copropriétaires le jour même de l'encaissement par le syndicat, ils sont donc imposés au nom de chacun des membres du syndicat en proportion de leurs quote-part de copropriété.

L'assemblée générale, décide d'ouvrir un livret A au vu de financer de futurs travaux (notamment les travaux de couverture). Il sera placé les montants suivants :

- 5000€ obtenu par les dommages & intérêts dans la procédure CODIM

- 1500€ obtenu par l'article 700 dans la procédure de recouvrement de charges à l'encontre de Mme PAGET- BLANC

CR

EL

Pire D CF

A défaut d'acceptation de cette résolution, les montants seront restitués au crédit de leur compte, à chaque copropriétaire lors de l'AG approuvant les comptes de 2021 et ce, à hauteur de leur quote-part.

- Ont voté pour :

COUSTY (140) , DACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , GESUALDO (52) , LASABATIE Elisabeth (52) , SAMAMA (139) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 666 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

4 L (140) , CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) Représentant 401 / 2043 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### 8. Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2020 (art 24)

L'assemblée générale donne quitus plein et entier pour sa gestion au Cabinet SACOGI pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2020.

- Ont voté pour :

1067 / 1067 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### 9. Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (art 24)

L'Assemblée Générale approuve le budget établi par le syndic pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 est arrêté à la somme de 85.000,00 €, il sera appelé par quart en trimestre civil. Les appels sont exigibles tous les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

- Ont voté pour :

927 / 1067 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

4 L (140) Représentant 140 / 1067 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

CR

EL

POD

CF

**10. Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (art 24)**

L'Assemblée Générale approuve le budget établi par le syndic pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 est arrêté à la somme de 85.000,00 €, il sera appelé par quart en trimestre civil. Les appels sont exigibles tous les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

- Ont voté pour :  
**927 / 1067 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**4 L (140) Représentant 140 / 1067 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

**11. Désignation ou renouvellement des membres du Conseil Syndical (art 25)**

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :  
**M.DUSAUSOY**

- Ont voté pour :  
**1067 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :  
**M.COUSTY**

- Ont voté pour :  
**1067 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

CR

EL

amb

TF

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :  
**MME LASABATIE**

- Ont voté pour :  
**1067 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**12. Décision à prendre pour la fermeture de la porte cochère 24/24 et 7j/7 (art 25)**

**Information :**

**Suite aux nombreux squats de SDF dans le hall de l'immeuble, l'Assemblée générale décide, pour la sécurité de l'immeuble, de fermer la porte cochère 24h/24 et 7j/7.**

**Un interphone est à disposition des professions libérales au niveau de la porte SAS.**

**Les professions libérales pourront communiquer le code de la porte sur rue à leurs clients afin de ne pas nuire à l'exercice de leur profession.**

**Un code différent sera mis en place pour les clients et sera désactivé dans des horaires convenus avec le CS en concertation avec les occupants exerçant des professions libérales.**

**L'assemblée décide que pour améliorer la sécurité de l'immeuble et éviter les intrusions parasites de plus en plus fréquentes, sources de dégradations nécessitant l'intervention de la gardienne et/ou d'entreprises, l'assemblée générale décide de fermer la porte cochère 24h/24 et 7j/7.**

**Il est précisé que les clients des professions libérales ont à leur disposition un interphone en amont de la porte SAS. Par ailleurs, les professions libérales pourront communiquer à leurs clients le code d'accès à l'immeuble.**

- Ont voté pour :  
**CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , DACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , CU PASQUIER épouse ARTUR (126) , GESUALDO (52) , LASABATIE Elisabeth (52) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 648 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**COUSTY (140) Représentant 140 / 2043 Tantièmes**

- Ont voté contre :  
**4 L (140) , SAMAMA (139) Représentant 279 / 2043 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

- Ont voté pour :  
**CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , DACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , JU PASQUIER épouse ARTUR (126) , GESUALDO (52) , LASABATIE Elisabeth (52) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 648 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**COUSTY (140) Représentant 140 / 2043 Tantièmes**

CR

EL

PMJ

CF

- Ont voté contre :  
4 L (140) , SAMAMA (139) Représentant 279 / 2043 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**13. Mandat à donner au syndic pour tenter de récupérer le montant de l'acompte versé à Mme DUVERNAY, suite à l'arrêt de sa mission "étude des travaux de réfection de la toiture" et mandat au conseil syndical de choisir le nouvel architecte (art 24)**

Au jour de l'envoi des convocations, nous n'avons pas encore réceptionné le dossier étude (diagnostic et devis) de l'architecte MME DUVERNAY.  
En effet, l'architecte a souhaité arrêter sa mission et n'a réalisé à ce jour, que l'étude et le dossier de consultation des entreprises (cahier des charges).  
Nous avons été contraints de solliciter d'autres propositions d'architectes, en concertation avec les membres du conseil syndical, pour terminer cette mission.  
Bien entendu, MME DUVERNAY n'a pas été réglée en totalité puisqu'elle n'a pas terminé sa mission.

Conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale du 04/06/2018, une étude des travaux de réfection de la toiture sur cour de l'immeuble a été confiée à Mme DUVERNAY. Aux termes de ce contrat, l'architecte devait réaliser un diagnostic de l'état de la toiture sur cour, établir un cahier des charges permettant de lancer la consultation et analyser les offres reçues pour permettre à l'assemblée générale de décider de la suite à donner. Cette mission d'étude était globale.

Par courrier du 13/06/2020, Mme DUVERNAY a décidé, de façon brutale et unilatérale arguant de motifs pour le moins contestables, et sans aucune concertation avec le conseil syndical de mettre fin à sa mission. Le seul document qu'elle a produit est un projet de cahier des charges, inexploitable en l'état. Or, un acompte de 1056euros lui a été versé.

Ce paiement n'apparaît pas contractuellement justifié. Dans ces conditions,:

- l'assemblée générale décide de missionner le syndic pour obtenir le remboursement de la somme versée à Mme DUVERNAY.

- l'assemblée donne mandat au conseil syndical pour retenir le nouvel architecte qui réalisera la mission étude "travaux de réfection de la toiture".

- Ont voté pour :  
1067 / 1067 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**14. Ratification du changement de prestataire pour le contrat d'entretien et de maintenance de l'ascenseur (art 25)**

Nouveau contrat joint

Le contrat auprès de la société OTIS a été résilié (mécontentement par rapport à leurs prestations et tarif élevé).

La nouvelle société retenue est la société DRIEUX COMBALUZIER a effet du 1er juin 2020.

L'Assemblée, après avoir délibéré, décide d'approuver le changement de prestataire chargé de la maintenance de l'ascenseur et donne mandat au syndic pour résilier l'ancien contrat et signer le nouveau pour le compte du syndicat des copropriétaires.

CR

EL

PMJ  
CF

- Ont voté pour :

**CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , COUSTY (140) , JACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) , GESUALDO (52) , LASABATIE Elisabeth (52) , SAMAMA (139) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 927 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**4 L (140) Représentant 140 / 2043 Tantièmes**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour :

**927 / 927 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**4 L (140) Représentant 140 Tantièmes**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

**15. Décision à prendre pour la mise en conformité de l'ascenseur suite au rapport de contrôle quinquennale réalisé par ETB (art 24)**

**Rapport de contrôle quinquennale ETB joint**

**Devis de levée de réserves DRIEUX COMBALUZIER joint**

**L'assemblée Générale décide d'approuver les travaux suivants :**

**-Mise en conformité de l'ascenseur suite au rapport de contrôle quinquennale réalisé par ETB**

**Le budget de l'opération comprend :**

**- le coût des travaux selon le devis de la société DRIEUX COMBALUZIER à hauteur de 4.571,60€ euros TTC et sera répartie entre les copropriétaires suivant la clé de répartition : CLE CHARGES ASCENSEUR aux dates suivantes :**

**20% exigible au 01/03/2021**

**20% exigible au 01/04/2021**

**20% exigible au 01/05/2021**

**20% exigible au 01/06/2021**

**20% exigible au 01/07/2021**

- Ont voté pour :

**515 / 600 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**4 L (85) Représentant 85 / 600 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

AR

EL

PMJ  
CF

**16. Honoraires syndic- mise en conformité de l'ascenseur suite au rapport de contrôle quinquennale réalisé par ETB (art 24)**

L'Assemblée Générale décide de confier au syndic la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente et fixe ses honoraires qui s'élèvent à 2% TTC du montant HT des travaux qui seront réalisés.

Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent.

- Ont voté pour :  
465 / 600 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
4 L (85) , ZAKLAMA ET BOUTROS (50) Représentant 135 / 600 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

**17. Point d'information sur la procédure en cours à l'encontre de CODIM/TEXCELL**

La procédure est terminée.

Les locataires TEXCELL ont quitté les lieux et, un protocole amiable a été signé avec la partie adverse (propriétaire CODIM).

La copropriété a touché au titre de dédommagement la somme de 5 000€ et a obtenu l'assurance qu'il soit respecté les termes du règlement de copropriété interdisant toute activité commerciale dans l'immeuble.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**18. A la demande de la SAS CODIM, propriétaire des lots 8 et 37: création d'un local poubelles au RDC pour que les poubelles puissent être cachées dans le couloir (art 25)**

Courrier du gérant de CODIM reçu le 29/06/2020

L'Assemblée générale, décide de créer un local poubelles au RDC pour que les poubelles puissent être cachées dans le couloir si techniquement faisable.

L'assemblée mandate le syndic afin de réaliser une étude de faisabilité, en liaison avec le conseil syndical.

Les projets de travaux seront soumis à l'approbation d'une prochaine assemblée générale.

- Ont voté pour :

CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , DACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) Représentant 405 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

4 L (140) , COUSTY (140) , LASABATIE Elisabeth (52) Représentant 332 / 2043 Tantièmes

- Ont voté contre :

GESUALDO (52) , SAMAMA (139) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 330 / 2043 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

CR

EL

AMH  
CF

19. A la demande de la SCI GUESALDO (M. DUSAUSOY) et Mme LASABATIE : des devis de réfection des châssis et linteaux des fenêtres mansardées côté rue de Lyon seront proposés lors de la prochaine AG (art 25)

Courrier de M.Dusausoy et Mme Lasabatie joint.

"Constatant la forte dégradation des châssis et linteaux des fenêtres mansardées côté rue de Lyon particulièrement exposées aux intempéries, ces boiseries extérieures relevant des parties communes, les copropriétaires concernés sollicitent que celles-ci fassent l'objet d'une réfection.

L'assemblée mandate le syndic de copropriété afin d'obtenir un devis, à cette fin, auprès de 3 entreprises.

Les devis de ces travaux seront soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale sur les comptes 2021."

- Ont voté pour :

CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , COUSTY (140) , DACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) , GESUALDO (52) , LASABATIE Elisabeth (52) , SAMAMA (139) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 927 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

4 L (140) Représentant 140 / 2043 Tantièmes

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revenir à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour :

927 / 927 Tantièmes

- Se sont abstenus :

4 L (140) Représentant 140 Tantièmes

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

20. Décision d'octroyer une prime à la gardienne pour les nombreux services rendus notamment ceux, en dehors de ses horaires de travail (art 25)

Sur demande de la gardienne, l'assemblée est invitée à se prononcer sur l'octroi d'une prime exceptionnelle de 500€ bruts (charges incluses) à la gardienne.

L'Assemblée générale, décide d'octroyer une prime de 500€ brut (charges inclus) sur le salaire du mois de février.

- Ont voté pour :

4 L (140) , CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , COUSTY (140) , DACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) LASABATIE Elisabeth (52) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 876 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

CR . EL

(M) TF

- Ont voté contre :  
**GESUALDO (52) , SAMAMA (139) Représentant 191 / 2043 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

\*\*\*\*\* **Modification des règles de majorité (Art 25.1)** \*\*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revenir à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour :  
**876 / 1067 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**GESUALDO (52) , SAMAMA (139) Représentant 191 / 1067 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

### 21. Rappel sur l'interdiction d'encombrer les parties communes de l'immeuble

- Les constatations faites au cours des mois écoulés conduisent à rappeler aux copropriétaires ou occupants les dispositions suivantes du règlement de copropriété concernant les parties communes (titre 3 B) : « aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, couloirs, cours, ni y laisser séjourner des objets quelconques ».

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

### 22. Questions diverses

- point sur les impayés : état des copropriétaires débiteurs joints  
Une procédure en recouvrement de charges est de nouveau engagée à l'encontre de la SCI 4L et de Mme PAGET-BLANC

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

➤ Plus aucun point à l'ordre du jour, la séance est levée à 17 00

Le Président,

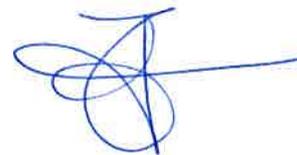
1<sup>er</sup> Assesseur,

2<sup>ème</sup> Assesseur,

Le secrétaire



Elisabeth



**Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.**

« Les actions en contestation des décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25/01/2021**

**4 RUE DE LYON  
75012 PARIS**

## **Procès-Verbal**

Sur convocation du syndic, SA SACOGI, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

10 Copropriétaires sur 18 totalisant 1067/2043 Tantièmes sont présent ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 16:00

Ne sont ni présents ou représentés : CHUJKO (USUFRUITIER) - DRAHY ( (151), DJEBALI AÏCHA (3), DU SOLEIL (140), LACOSTE ANNE FRANÇOISE (127), LANVIN VALÉRIE (11), LEGER EMMANUEL & LOÏSE (130), O.P.C.I. SOFIMMO (277), PAGET BLANC (137) Représentant 976 / 2043 Tantièmes

Personnes arrivées en cours d'assemblée : Représentant 0 / 2043 Tantièmes

### **RESULTAT DES VOTES**

#### **1. Désignation du président de séance (art 24)**

**L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.**

**Désignation du Président de séance : M.COUSTY fait acte de candidature.**

**L'Assemblée générale désigne en qualité de Président de séance : M.COUSTY**

- Ont voté pour :  
**1067 / 1067 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### **2. Désignation du scrutateur de séance (art 24)**

**L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation des scrutateurs.**

**Désignation des scrutateurs : M.DUSAUSOY et MME LASABATIE font acte de candidature.**

**L'Assemblée générale désigne en qualité de scrutateurs : M. DUSAUSOY et MME LASABATIE**

- Ont voté pour :  
**1067 / 1067 Tantièmes**

CR

EL

PMD ZF

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### 3. Désignation du secrétaire de séance (art 24)

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.  
Désignation du secrétaire de séance : le Cabinet SACOGI fait acte de candidature.  
L'Assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance : Le Cabinet SACOGI.

- Ont voté pour :  
**1067 / 1067 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

### 4. Rapport du Conseil Syndical sur sa gestion pour l'exercice 2019

Rapport écrit du conseil syndical ci-dessous :

- La crise sanitaire à traitement évolutif (confinement/céconfinement) complique nécessairement les relations entre les différents acteurs de notre copropriété : conseil syndical, syndic de copropriété, gardienne, entreprises...L'imposition de règles de précaution nuit à la fluidité de la communication et à la réactivité des intervenants.

Le présent ordre du jour s'inscrit donc dans une période anormale dont il faut tenir compte dans l'appréciation des différentes résolutions qui sont soumises à votre vote.

- Le conseil syndical porte à la connaissance de l'assemblée les principales informations suivantes : La gestion de l'année 2020 a été fortement perturbée par l'application des mesures découlant de l'état d'urgence sanitaire. Ainsi, à titre d'exemple, le chauffage collectif n'a pu être arrêté qu'après la levée du confinement.
- Comme pour les précédents exercices, clos en économie par rapport aux budgets approuvés en AG, le conseil syndical s'est attaché à exercer une gestion rigoureuse des dépenses.
- Compte tenu de la qualité insuffisante des prestations d'entretien de notre ascenseur réalisées jusqu'alors par OTIS et des coûts élevés du contrat annuel de maintenance d'une part, des mises en conformité post-audit chiffrées par cette entreprise d'autre part, d'autres prestataires ont été sollicités. Après analyse de l'ensemble des offres et négociations, le moins disant global, DRIEUX COMBALUZIER, a été retenu pour la maintenance courante de l'appareil et il est proposé de confier à cette entreprise les mises en conformité à réaliser (cf résolutions 20 et 21 ci-après). Cette démarche se traduit par des économies significatives pour la copropriété.
- Pour améliorer la sécurité de l'immeuble et lutter contre les intrusions indésirables, la ventouse de la porte cochère a été remplacée par un dispositif plus efficace, comportant trois points d'ancrage actifs.
- Depuis sa remise en route à l'automne 2020, le chauffage collectif fonctionne dans des conditions dégradées. Des actions coercitives sont à envisager à l'encontre de l'entreprise SIAT, chargée de la conduite des installations, dont la gestion est jugée insatisfaisante.

Ch

EL

P. 59  
CF

La procédure engagée à l'encontre de CODIM s'est traduite par le départ de TECXELL et un accord amiable conduisant à l'engagement de CODIM de respecter dorénavant le règlement de copropriété et le versement d'une indemnité de 5000 euros au bénéfice de la copropriété.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

#### 5. Approbation des comptes de charges et travaux du 01/01/2019 au 31/12/2019 (art 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, entendu l'avis du Conseil Syndical et toutes explications du Syndic, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019 arrêtés à la somme de 81.864,39€ ainsi que les cinq annexes comptables jointes dont:

- travaux de remplacement baignoire loge : 2.121,82€

- Ont voté pour :  
1067 / 1067 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### 6. Approbation des comptes de charges et travaux du 01/01/2020 au 31/12/2020 (art 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, entendu l'avis du Conseil Syndical et toutes explications du Syndic, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 arrêtés à la somme de 79.470,74€.

- Ont voté pour :  
1067 / 1067 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

#### 7. Décision à prendre concernant l'ouverture d'un livret A au nom du syndicat des copropriétaires (art 25)

Nota: le livret A est plafonné à 76 500€.

Le syndic informe l'assemblée que le produit des placements entre dans la catégorie des revenus et doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'administration fiscale.

Les intérêts produits par le placement des fonds, au nom du syndicat sont réputés être à disposition des copropriétaires le jour même de l'encaissement par le syndicat, ils sont donc imposés au nom de chacun des membres du syndicat en proportion de leurs quote-part de copropriété.

L'assemblée générale, décide d'ouvrir un livret A au vu de financer de futurs travaux (notamment les travaux de couverture). Il sera placé les montants suivants :

- 5000€ obtenu par les dommages & intérêts dans la procédure CODIM

- 1500€ obtenu par l'article 700 dans la procédure de recouvrement de charges à l'encontre de Mme PAGET- BLANC

CR

EL

Pire D CF

**A défaut d'acceptation de cette résolution, les montants seront restitués au crédit de leur compte, à chaque copropriétaire lors de l'AG approuvant les comptes de 2021 et ce, à hauteur de leur quote- part.**

- Ont voté pour :

**COUSTY (140) , DACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , GESUALDO (52) , LASABATIE Elisabeth (52) , SAMAMA (139) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 666 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**4 L (140) , CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) Représentant 401 / 2043 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

#### **8. Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2020 (art 24)**

**L'assemblée générale donne quitus plein et entier pour sa gestion au Cabinet SACOGI pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2020.**

- Ont voté pour :

**1067 / 1067 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### **9. Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (art 24)**

**L'Assemblée Générale approuve le budget établi par le syndic pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 est arrêté à la somme de 85.000,00 €, il sera appelé par quart en trimestre civil. Les appels sont exigibles tous les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.**

- Ont voté pour :

**927 / 1067 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**4 L (140) Représentant 140 / 1067 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

CR

EL

POD

CF

**10. Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (art 24)**

L'Assemblée Générale approuve le budget établi par le syndic pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 est arrêté à la somme de 85.000,00 €, il sera appelé par quart en trimestre civil. Les appels sont exigibles tous les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

- Ont voté pour :  
**927 / 1067 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**4 L (140) Représentant 140 / 1067 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

**11. Désignation ou renouvellement des membres du Conseil Syndical (art 25)**

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :  
**M.DUSAUSOY**

- Ont voté pour :  
**1067 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :  
**M.COUSTY**

- Ont voté pour :  
**1067 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

CR

EL

amb

CF

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :  
**MME LASABATIE**

- Ont voté pour :  
**1067 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**12. Décision à prendre pour la fermeture de la porte cochère 24/24 et 7j/7 (art 25)**

**Information :**

**Suite aux nombreux squats de SDF dans le hall de l'immeuble, l'Assemblée générale décide, pour la sécurité de l'immeuble, de fermer la porte cochère 24h/24 et 7j/7.**

**Un interphone est à disposition des professions libérales au niveau de la porte SAS.**

**Les professions libérales pourront communiquer le code de la porte sur rue à leurs clients afin de ne pas nuire à l'exercice de leur profession.**

**Un code différent sera mis en place pour les clients et sera désactivé dans des horaires convenus avec le CS en concertation avec les occupants exerçant des professions libérales.**

**L'assemblée décide que pour améliorer la sécurité de l'immeuble et éviter les intrusions parasites de plus en plus fréquentes, sources de dégradations nécessitant l'intervention de la gardienne et/ou d'entreprises, l'assemblée générale décide de fermer la porte cochère 24h/24 et 7j/7.**

**Il est précisé que les clients des professions libérales ont à leur disposition un interphone en amont de la porte SAS. Par ailleurs, les professions libérales pourront communiquer à leurs clients le code d'accès à l'immeuble.**

- Ont voté pour :  
**CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , DACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , CU PASQUIER épouse ARTUR (126) , GESUALDO (52) , LASABATIE Elisabeth (52) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 648 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**COUSTY (140) Représentant 140 / 2043 Tantièmes**

- Ont voté contre :  
**4 L (140) , SAMAMA (139) Représentant 279 / 2043 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

- Ont voté pour :  
**CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , DACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , JU PASQUIER épouse ARTUR (126) , GESUALDO (52) , LASABATIE Elisabeth (52) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 648 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**COUSTY (140) Représentant 140 / 2043 Tantièmes**

CR

EL

PMJ

CF

- Ont voté contre :  
4 L (140) , SAMAMA (139) Représentant 279 / 2043 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**13. Mandat à donner au syndic pour tenter de récupérer le montant de l'acompte versé à Mme DUVERNAY, suite à l'arrêt de sa mission "étude des travaux de réfection de la toiture" et mandat au conseil syndical de choisir le nouvel architecte (art 24)**

Au jour de l'envoi des convocations, nous n'avons pas encore réceptionné le dossier étude (diagnostic et devis) de l'architecte MME DUVERNAY.

En effet, l'architecte a souhaité arrêter sa mission et n'a réalisé à ce jour, que l'étude et le dossier de consultation des entreprises (cahier des charges).

Nous avons été contraints de solliciter d'autres propositions d'architectes, en concertation avec les membres du conseil syndical, pour terminer cette mission.

Bien entendu, MME DUVERNAY n'a pas été réglée en totalité puisqu'elle n'a pas terminé sa mission.

Conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale du 04/06/2018, une étude des travaux de réfection de la toiture sur cour de l'immeuble a été confiée à Mme DUVERNAY. Aux termes de ce contrat, l'architecte devait réaliser un diagnostic de l'état de la toiture sur cour, établir un cahier des charges permettant de lancer la consultation et analyser les offres reçues pour permettre à l'assemblée générale de décider de la suite à donner. Cette mission d'étude était globale.

Par courrier du 13/06/2020, Mme DUVERNAY a décidé, de façon brutale et unilatérale arguant de motifs pour le moins contestables, et sans aucune concertation avec le conseil syndical de mettre fin à sa mission. Le seul document qu'elle a produit est un projet de cahier des charges, inexploitable en l'état. Or, un acompte de 1056 euros lui a été versé.

Ce paiement n'apparaît pas contractuellement justifié. Dans ces conditions, :

- l'assemblée générale décide de missionner le syndic pour obtenir le remboursement de la somme versée à Mme DUVERNAY.

- l'assemblée donne mandat au conseil syndical pour retenir le nouvel architecte qui réalisera la mission étude "travaux de réfection de la toiture".

- Ont voté pour :  
1067 / 1067 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**14. Ratification du changement de prestataire pour le contrat d'entretien et de maintenance de l'ascenseur (art 25)**

Nouveau contrat joint

Le contrat auprès de la société OTIS a été résilié (mécontentement par rapport à leurs prestations et tarif élevé).

La nouvelle société retenue est la société DRIEUX COMBALUZIER a effet du 1er juin 2020.

L'Assemblée, après avoir délibéré, décide d'approuver le changement de prestataire chargé de la maintenance de l'ascenseur et donne mandat au syndic pour résilier l'ancien contrat et signer le nouveau pour le compte du syndicat des copropriétaires.

CR

EL

PMJ  
CF

- Ont voté pour :

**CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , COUSTY (140) , JACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) , GESUALDO (52) , LASABATIE Elisabeth (52) , SAMAMA (139) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 927 / 2043 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**4 L (140) Représentant 140 / 2043 Tantièmes**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour :

**927 / 927 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**4 L (140) Représentant 140 Tantièmes**

- Ont voté contre :

**Néant**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

**15. Décision à prendre pour la mise en conformité de l'ascenseur suite au rapport de contrôle quinquennale réalisé par ETB (art 24)**

**Rapport de contrôle quinquennale ETB joint**

**Devis de levée de réserves DRIEUX COMBALUZIER joint**

**L'assemblée Générale décide d'approuver les travaux suivants :**

**-Mise en conformité de l'ascenseur suite au rapport de contrôle quinquennale réalisé par ETB**

**Le budget de l'opération comprend :**

**- le coût des travaux selon le devis de la société DRIEUX COMBALUZIER à hauteur de 4.571,60€ euros TTC et sera répartie entre les copropriétaires suivant la clé de répartition : CLE CHARGES ASCENSEUR aux dates suivantes :**

**20% exigible au 01/03/2021**

**20% exigible au 01/04/2021**

**20% exigible au 01/05/2021**

**20% exigible au 01/06/2021**

**20% exigible au 01/07/2021**

- Ont voté pour :

**515 / 600 Tantièmes**

- Se sont abstenus :

**Néant**

- Ont voté contre :

**4 L (85) Représentant 85 / 600 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

AR

EL

PMJ  
CF

**16. Honoraires syndic- mise en conformité de l'ascenseur suite au rapport de contrôle quinquennale réalisé par ETB (art 24)**

L'Assemblée Générale décide de confier au syndic la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente et fixe ses honoraires qui s'élèvent à 2% TTC du montant HT des travaux qui seront réalisés.

Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent.

- Ont voté pour :  
465 / 600 Tantièmes

- Se sont abstenus :  
Néant

- Ont voté contre :  
4 L (85) , ZAKLAMA ET BOUTROS (50) Représentant 135 / 600 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

**17. Point d'information sur la procédure en cours à l'encontre de CODIM/TEXCELL**

La procédure est terminée.

Les locataires TEXCELL ont quitté les lieux et, un protocole amiable a été signé avec la partie adverse (propriétaire CODIM).

La copropriété a touché au titre de dédommagement la somme de 5 000€ et a obtenu l'assurance qu'il soit respecté les termes du règlement de copropriété interdisant toute activité commerciale dans l'immeuble.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**18. A la demande de la SAS CODIM, propriétaire des lots 8 et 37: création d'un local poubelles au RDC pour que les poubelles puissent être cachées dans le couloir (art 25)**

Courrier du gérant de CODIM reçu le 29/06/2020

L'Assemblée générale, décide de créer un local poubelles au RDC pour que les poubelles puissent être cachées dans le couloir si techniquement faisable.

L'assemblée mandate le syndic afin de réaliser une étude de faisabilité, en liaison avec le conseil syndical.

Les projets de travaux seront soumis à l'approbation d'une prochaine assemblée générale.

- Ont voté pour :

CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , DACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) Représentant 405 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

4 L (140) , COUSTY (140) , LASABATIE Elisabeth (52) Représentant 332 / 2043 Tantièmes

- Ont voté contre :

GESUALDO (52) , SAMAMA (139) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 330 / 2043 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

CR

EL

AMH  
CF

19. A la demande de la SCI GUESALDO (M. DUSAUSOY) et Mme LASABATIE : des devis de réfection des châssis et linteaux des fenêtres mansardées côté rue de Lyon seront proposés lors de la prochaine AG (art 25)

Courrier de M.Dusausoy et Mme Lasabatie joint.

"Constatant la forte dégradation des châssis et linteaux des fenêtres mansardées côté rue de Lyon particulièrement exposées aux intempéries, ces boiseries extérieures relevant des parties communes, les copropriétaires concernés sollicitent que celles-ci fassent l'objet d'une réfection.

L'assemblée mandate le syndic de copropriété afin d'obtenir un devis, à cette fin, auprès de 3 entreprises.

Les devis de ces travaux seront soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale sur les comptes 2021."

- Ont voté pour :

CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , COUSTY (140) , DACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) , GESUALDO (52) , LASABATIE Elisabeth (52) , SAMAMA (139) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 927 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

4 L (140) Représentant 140 / 2043 Tantièmes

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**\*\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*\***

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revenir à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour :

927 / 927 Tantièmes

- Se sont abstenus :

4 L (140) Représentant 140 Tantièmes

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

20. Décision d'octroyer une prime à la gardienne pour les nombreux services rendus notamment ceux, en dehors de ses horaires de travail (art 25)

Sur demande de la gardienne, l'assemblée est invitée à se prononcer sur l'octroi d'une prime exceptionnelle de 500€ bruts (charges incluses) à la gardienne.

L'Assemblée générale, décide d'octroyer une prime de 500€ brut (charges inclus) sur le salaire du mois de février.

- Ont voté pour :

4 L (140) , CIE DE DEVELOPPT IMMOB CODIM (135) , COUSTY (140) , DACHY Hélène (11) , DE LA PROMENADE (133) , DU PASQUIER épouse ARTUR (126) LASABATIE Elisabeth (52) , ZAKLAMA ET BOUTROS (139) Représentant 876 / 2043 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

CR . EL

(M)  
CF

- Ont voté contre :  
**GESUALDO (52) , SAMAMA (139) Représentant 191 / 2043 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

\*\*\*\* Modification des règles de majorité (Art 25.1) \*\*\*\*

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revenir à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour :  
**876 / 1067 Tantièmes**

- Se sont abstenus :  
**Néant**

- Ont voté contre :  
**GESUALDO (52) , SAMAMA (139) Représentant 191 / 1067 Tantièmes**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

### 21. Rappel sur l'interdiction d'encombrer les parties communes de l'immeuble

- Les constatations faites au cours des mois écoulés conduisent à rappeler aux copropriétaires ou occupants les dispositions suivantes du règlement de copropriété concernant les parties communes (titre 3 B) : « aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, couloirs, cours, ni y laisser séjourner des objets quelconques ».

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

### 22. Questions diverses

- point sur les impayés : état des copropriétaires débiteurs joints  
Une procédure en recouvrement de charges est de nouveau engagée à l'encontre de la SCI 4L et de Mme PAGET-BLANC

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

- Plus aucun point à l'ordre du jour, la séance est levée à 17 00

Le Président,

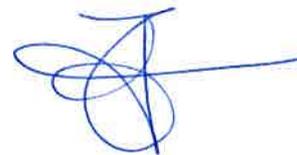
1<sup>er</sup> Assesseur,

2<sup>ème</sup> Assesseur,

Le secrétaire



Elisabeth



Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« Les actions en contestation des décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.



**INDIV CHUJKO (usufruitier) - DRAHY (Nu Propr  
10 rue du chateau  
92200 NEUILLY SUR SEINE**

A Paris, le 31 mai 2022

Référence : 0125001102

INDIV,

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

**4 Rue de Lyon 75012 PARIS 12 EME**

qui s'est tenue le :

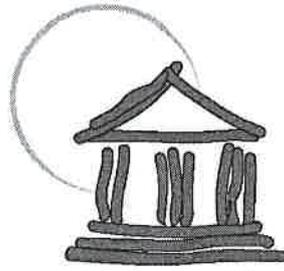
**mardi 10 mai 2022 à 17 H 00**

Il est rappelé aux Copropriétaires qu'en vertu de l'article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi n° 85.1470 du 31.12.85 : *"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic"*.

Vous en souhaitant bonne réception,  
Nous vous prions d'agréer, INDIV, l'expression de nos sentiments distingués.

**LE SYNDIC**





**SACOGI**  
37 Av. de Saint-Mandé, 75012 Paris  
www.sacogi.fr

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**"4 RUE DE LYON"**  
**DU 10 mai 2022**

Les copropriétaires de 4 RUE DE LYON 4 Rue de Lyon 75012 PARIS 12 EME se sont réunis le mardi 10 mai 2022 à 17 H 00 à SACOGI- SALLE AG 53 BIS BOULEVARD DE PICPUS 75012 PARIS, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

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

**MEMBRES PRESENTS :**

Total : 8 copropriétaires et 1057 tantièmes

**MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :**

COUSTY représentant SAMAMA (139) - CHUJKO (usufruitier) - DRAHY (Nu Propr (151)

Total : 2 copropriétaires et 290 tantièmes

*Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.*

**MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :**

DACHY Hélène (11) - DE LA PROMENADE (133) - DJEBALI Aïcha (3) - DU PASQUIER épouse ARTUR (126) - DU SOLEIL (140) - LANVIN Valérie (11) - MOREL Benoît (135) - PAGET BLANC (137)

Total : 8 copropriétaires et 696 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :

Tantièmes **1347** sur 2043

Copropriétaires **10** sur 18

**MEMBRES ARRIVES OU PARTIS EN COURS DE SEANCE**

MME DU PASQUIER épouse ARTUR (126) rejoint l'assemblée à 17 H 10.

SCI DU SOLEIL (140) rejoint l'assemblée à 17 H 30.

SOCIETE O.P.C.I. SOFIMMO (277) quitte l'assemblée à 17 H 33 pour la résolution 0009.05.

SOCIETE O.P.C.I. SOFIMMO (277) rejoint l'assemblée à 17 H 34.

SCI DE LA PROMENADE (133) rejoint l'assemblée à 18 H 06.

MR MOREL Benoît (135) rejoint l'assemblée à 18 H 06.

SCI DE LA PROMENADE (133) quitte l'assemblée à 19 H 45.

MR MOREL Benoît (135) quitte l'assemblée à 19 H 45.

### **1. Désignation du Président de séance**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1347 tantièmes.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance : M.COUSTY

**Votent pour** : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1347 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 8 copropriétaires totalisant 696 totalisant 696 tantièmes

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

### **2. Désignation du ou des scrutateurs**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1347 tantièmes.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateur : MME LASABATIE

**Votent pour** : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1347 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 8 copropriétaires totalisant 696 totalisant 696 tantièmes

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

### **3. Désignation du secrétaire de séance**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1347 tantièmes.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de séance : Mme FETTAL, représentant le cabinet SACOGI

**Votent pour** : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1347 tantièmes.

CR

EL CF

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 8 copropriétaires totalisant 696 totalisant 696 tantièmes

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

#### **4. Rapport du Conseil Syndical sur sa gestion pour l'exercice 2021**

Cette résolution est étudiée sans vote

**MME DU PASQUIER épouse ARTUR (126) rejoint l'assemblée à 17 H 10.**

#### **5. Approbation des comptes de charges et travaux du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1473 tantièmes.

L'Assemblée Générale, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 arrêtés à la somme de 86.913,79€ (budget voté de 85.000,00€)

L'assemblée générale approuve les cinq annexes comptables.

**Votent pour** : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1473 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 7 copropriétaires totalisant 570 totalisant 570 tantièmes

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

#### **6. Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2021**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1473 tantièmes.

L'assemblée générale après avoir délibéré, donne quitus plein et entier pour sa gestion au Cabinet SACOGI pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021

**Votent pour** : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 277 tantièmes.

CR

EL CF

O.P.C.I. SOFIMMO (277) (C)

**Votent contre** : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1070 tantièmes.

**S'abstiennent** : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 126 tantièmes

DU PASQUIER épouse ARTUR (126)

**Absents** : 7 copropriétaires totalisant 570 totalisant 570 tantièmes

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

### **7. Examen et approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1473 tantièmes.

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 85 000€ (inchangé).

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Mandat est donné au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, calculées sur la base de ce budget prévisionnel.

**Votent pour** : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1473 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 7 copropriétaires totalisant 570 totalisant 570 tantièmes

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

SCI DU SOLEIL (140) rejoint l'assemblée à 17 H 30.

### **8. Désignation du CABINET SACOGI en qualité de Syndic, fixation de la durée de son mandat et approbation de ses honoraires**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.



L'Assemblée Générale désigne comme syndic le Cabinet SACOGI dont le siège social est situé au 53 Bis Boulevard de Picpus - 75012 Paris, Titulaire de la carte professionnelle mention Gestion immobilière et Syndic n° CPI 7501 2016 000 013 298 délivrée le 21/06/2019 par la CCI de Paris Ile de France et garantie par la Caisse de Garantie FNAIM au 89, rue de la Boétie - 75008 PARIS.

Le Cabinet SACOGI est nommé pour une durée de vingt-quatre mois qui commencera le 10/05/2022 pour se terminer le 10/05/2024.

Les copropriétaires approuvent la mission, les honoraires et les modalités de gestion définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée pour un montant de 3.130,24 € HT soit 3.756,29 € TTC

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Votent pour** : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1379 tantièmes.

**Votent contre** : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 130 tantièmes.

LEGER Emmanuel & Loïse (130)

**S'abstiennent** : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 104 tantièmes

GESUALDO (52) - LASABATIE Elisabeth (52)

**Absents** : 6 copropriétaires totalisant 430 totalisant 430 tantièmes

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

## **9. Désignation ou renouvellement du Conseil Syndical**

### **9.1 Désignation de MME LASABATIE**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :

MME LASABATIE

**Votent pour** : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1613 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 6 copropriétaires totalisant 430 totalisant 430 tantièmes

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

### 9.2 Désignation de M.COUSTY

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :

M. COUSTY

**Votent pour** : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1613 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 6 copropriétaires totalisant 430 totalisant 430 tantièmes

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

### 9.3 Désignation de la SCI GUESALDO (M.DUSAUSOY)

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :

SCI GUESALDO - M.Dusausoy

**Votent pour** : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1613 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 6 copropriétaires totalisant 430 totalisant 430 tantièmes

CR

EL CF

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

#### **9.4 Désignation de M.LEGER**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :

M.LEGER

**Votent pour** : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1613 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 6 copropriétaires totalisant 430 totalisant 430 tantièmes

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

**SOCIETE O.P.C.I. SOFIMMO (277) quitte l'assemblée à 17 H 33 pour la résolution 0009.05.**

#### **9.5 Désignation de MME LACOSTE**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1336 tantièmes.

L'assemblée générale désigne comme membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de quinze mois le copropriétaire dont le nom suit :

MME LACOSTE

**Votent pour** : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1336 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 7 copropriétaires totalisant 707 totalisant 707 tantièmes



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

SOCIETE O.P.C.I. SOFIMMO (277) rejoint l'assemblée à 17 H 34.

**10. Autorisation de mandater le syndic avec le concours du conseil syndical pour consulter les sociétés pour procéder à la remise en état des quatre courettes**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, autorise le syndic avec le concours du conseil syndical pour consulter les sociétés pour procéder à la remise en état des quatre courettes de l'immeuble.

Les devis seront proposés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

**Votent pour** : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1613 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 6 copropriétaires totalisant 430 totalisant 430 tantièmes

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

SCI DE LA PROMENADE (133) rejoint l'assemblée à 18 H 06.

MR MOREL Benoît (135) rejoint l'assemblée à 18 H 06.

**11. A la demande du conseil syndical : autorisation concernant les travaux de réfection des poteaux de lucarne du 7ème étage**

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

Devis GONTIER, GOSSELIN, RYM, MENUISERIE PLAZIAT, HOLLEY DURAN

extrait du règlement de copropriété concernant les châssis qui sont privatifs

**11.1 SOCIETE HOLLEY DURAN**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1881 tantièmes.

L'assemblée générale après en avoir débattu, délibère et décide de réaliser les travaux de réfection du chassis du 7ème étage.

\*L'Assemblée générale décide que la société HOLLEY DURAN réalisera ces travaux pour un montant de 6.594,39€ TTC

\*L'assemblée générale décide de confier au syndic la gestion financière, administrative et comptable des travaux, et confirme que ses honoraires s'élèvent à 2% HT du montant des travaux HT soit 143,88€ TTC

Le montant total de 6.738,27€ TTC sera réparti entre les copropriétaires suivant la clé de répartition suivante :  
CHARGES COMMUNES GENERALES

40% exigibles le 01/06/2022

30% exigibles le 01/07/2022

30% exigibles le 01/09/2022

Quoiqu'il arrive et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilités resteront celles indiquées ci-dessus.

**Votent pour** : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 277 tantièmes.

O.P.C.I. SOFIMMO (277) (C)

**Votent contre** : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1604 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

## 11.2 GONTIER COUVERTURE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1881 tantièmes.

L'assemblée générale après en avoir débattu, délibère et décide de réaliser les travaux de réfection du chassis du 7ème étage.

\*L'Assemblée générale décide que la société GONTIER COUVERTURE réalisera ces travaux pour un montant de 29.223,19€ TTC

\*L'assemblée générale décide de confier au syndic la gestion financière, administrative et comptable des travaux, et confirme que ses honoraires s'élèvent à 2% HT du montant des travaux HT soit 531,33€ TTC

CR

EL 48

Le montant total de 29.754,52€ TTC sera réparti entre les copropriétaires suivant la clé de répartition suivante :  
CHARGES COMMUNES GENERALES

40% exigibles le 01/06/2022

30% exigibles le 01/07/2022

30% exigibles le 01/09/2022

Quoiqu'il arrive et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilités resteront celles indiquées ci-dessus.

**Votent pour** : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 277 tantièmes.

O.P.C.I. SOFIMMO (277) (C)

**Votent contre** : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1604 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

### 11.3 GOSSELIN

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1881 tantièmes.

L'assemblée générale après en avoir débattu, délibère et décide de réaliser les travaux de réfection du chassis du 7ème étage.

\*L'Assemblée générale décide que la société GOSSELIN réalisera ces travaux pour un montant de 8.454,27€ TTC

\*L'assemblée générale décide de confier au syndic la gestion financière, administrative et comptable des travaux, et confirme que ses honoraires s'élèvent à 2 % HT du montant des travaux HT soit 153,71€ TTC

Le montant total de 8.607,98€ TTC sera réparti entre les copropriétaires suivant la clé de répartition suivante :  
CHARGES COMMUNES GENERALES

40% exigibles le 01/06/2022

30% exigibles le 01/07/2022

30% exigibles le 01/09/2022

Quoiqu'il arrive et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilités resteront celles indiquées ci-dessus.

CR

EL UF

**Votent pour** : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 277 tantièmes.

O.P.C.I. SOFIMMO (277) (C)

**Votent contre** : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1604 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

#### **11.4 MENUISERIE PLAZIAT**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1881 tantièmes.

L'Assemblée générale après en avoir débattu, délibère et décide de réaliser les travaux de réfection du chassis du 7ème étage

\*L'Assemblée générale décide que la société MENUISERIE PLAZIAT réalisera ces travaux pour un montant de 11.088€ TTC

\*L'assemblée générale décide de confier au syndic la gestion financière, administrative et comptable des travaux, et confirme que ses honoraires s'élèvent à 2 % HT du montant des travaux HT soit 241,92€ TTC

Le montant total de 11.329,92€ TTC sera réparti entre les copropriétaires suivant la clé de répartition suivante :  
CHARGES COMMUNES GENERALES

40% exigibles le 01/06/2022

30% exigibles le 01/07/2022

30% exigibles le 01/09/2022

Quoiqu'il arrive et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilités resteront celles indiquées ci-dessus.

**Votent pour** : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 277 tantièmes.

O.P.C.I. SOFIMMO (277) (C)

**Votent contre** : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1604 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

OR

EL UF

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

### **11.5 RYM**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1881 tantièmes.

L'assemblée générale après en avoir débattu, délibère et décide de réaliser les travaux de réfection des poteaux de lucarne du 7ème étage.

Il sera demandé à RYM de repasser sur site pour affiner son devis concernant le nombre de fenêtres à traiter.

\*L'Assemblée générale décide que la société RYM réalisera ces travaux pour un montant maximum de 3 520€ TTC

\*L'assemblée générale décide de confier au syndic la gestion financière, administrative et comptable des travaux, et confirme que ses honoraires s'élèvent à 2% HT du montant des travaux HT soit 76,80€ TTC

Le montant total de 3 596,80€ TTC sera réparti entre les copropriétaires suivant la clé de répartition suivante :  
CHARGES COMMUNES GENERALES

50% exigibles le 01/07/2022

50% exigibles le 01/10/2022

Quoiqu'il arrive et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilités resteront celles indiquées ci-dessus.

**Votent pour** : 14 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1881 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

### **12. Décision à prendre pour la remise en état de l'entrée suite à un ancien dégât des eaux** Devis ALAZARD, BTPI et MB PEINTURE joint

#### **12.1 SOCIETE ALAZARD**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1881 tantièmes.

*CR*

*EL TF*

L'assemblée générale après en avoir débattu, délibère et décide de réaliser les travaux de remise en état du hall suite à un ancien dégât des eaux.

\*L'Assemblée générale décide que la société ALAZARD réalisera ces travaux pour un montant de 828,43€ TTC

Devis à actualiser - une augmentation est à prévoir.

Le montant total de 851,03€ TTC sera réparti entre les copropriétaires suivant la clé de répartition suivante : CHARGES COMMUNES GENERALES et intégré dans les charges courantes.

**Votent pour** : 14 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1881 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

## 12.2 SOCIETE BTPI

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1881 tantièmes.

L'assemblée générale après en avoir débattu, délibère et décide de réaliser les travaux de remise en état du hall suite à un ancien dégât des eaux.

\*L'Assemblée générale décide que la société BTPI réalisera ces travaux pour un montant de 4.994€ TTC

Devis à actualiser - une augmentation est à prévoir.

\*L'assemblée générale décide de confier au syndic la gestion financière, administrative et comptable des travaux, et confirme que ses honoraires s'élèvent à 3% HT du montant des travaux HT soit 163.44€ TTC

Le montant total de 5.157,44€ TTC sera réparti entre les copropriétaires suivant la clé de répartition suivante : CHARGES COMMUNES GENERALES

50% exigibles le 01/09/2022

50% exigibles le 01/11/2022

Quoiqu'il arrive et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilités resteront celles indiquées ci-dessus.

**Votent pour** : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 277 tantièmes.

O.P.C.I. SOFIMMO (277) (C)

**Votent contre** : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1604 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

### **12.3 SOCIETE MB PEINTURE**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1449 tantièmes.

L'assemblée générale après en avoir débattu, délibère et décide de réaliser les travaux de remise en état du hall suite à un ancien dégât des eaux.

\*L'Assemblée générale décide que la société GOSELIN réalisera ces travaux pour un montant de 3.454,54€ TTC

Devis à actualiser - une augmentation est à prévoir.

\*L'assemblée générale décide de confier au syndic la gestion financière, administrative et comptable des travaux, et confirme que ses honoraires s'élèvent à 3 % HT du montant des travaux HT soit 113,06€ TTC

Le montant total de 3.567,60€ TTC sera réparti entre les copropriétaires suivant la clé de répartition suivante :  
CHARGES COMMUNES GENERALES

50% exigibles le 01/09/2022

50% exigibles le 01/11/2022

Quoiqu'il arrive et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilités resteront celles indiquées ci-dessus.

**Votent pour** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**Votent contre** : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1449 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 1 copropriétaires totalisant 137 totalisant 137 tantièmes

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

### **13. Décision à prendre pour la mise à disposition d'un téléphone portable pour la gardienne et la souscription d'un abonnement**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

CR

EL EF

Montant du forfait à prévoir : 20€/mois.

L'assemblée générale décide de mettre à disposition un téléphone portable et de souscrire un abonnement téléphonique pour la gardienne.

L'assemblée donne mandat au syndic et au conseil syndical pour souscrire l'abonnement de la gardienne.

le choix du téléphone et de l'abonnement sera soumis au conseil syndical avant achat et souscription.

**Votent pour** : 14 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1881 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

#### **14. Point d'information sur les travaux de réfection partielle de la toiture**

Cette résolution est étudiée sans vote

Mandat avait été donné au CS de choisir l'architecte qui réalisera l'étude pour ces travaux.

Mme DUVERNAY n'a pas fourni un travail satisfaisant et MME Duvernay a décidé de mettre fin à sa mission.

La somme de 1056€ correspondant à son 1er acompte pour lancer l'étude a été réglé.

Nous avons refusé le règlement de la somme complémentaire de 660€ demandé par Mme DUVERNAY, sur demande du CS.

Le syndic a sollicité d'autres architectes, que le conseil syndical souhaite rencontrer pour choisir avec soin celui qui réalisera ce dossier étude.

Petite remarque du CS : le renchérissement très important du prix des matériaux (bois,zinc,ardoises...) actuellement constaté conduit à s'interroger sur l'opportunité d'engager ces travaux à court terme.

#### **15. Demande de M.BOUTROS: autorisation pour réaliser les travaux de couverture sur parties communes pour réduire l'humidité en provenance du ravalement de la courette arrière du bâtiment à ses frais**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

demande de M.Boutros jointe.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'autoriser M.BOUTROS à réaliser les travaux de couverture (verrière) sur parties communes pour réduire l'humidité en provenance du ravalement de la courette arrière du bâtiment à ses frais exclusifs aux conditions suivantes:

- le devis devra être soumis au syndic avant engagement des travaux
- les travaux devront être réalisés dans les règles de l'Art par une société habilitée
- l'attestation d'assurance de la société qui réalisera les travaux devra être envoyée au syndic avant le démarrage des travaux
- le demandeur restera responsable des dommages engendrés du fait de ces travaux

COMMENTAIRE :L'assemblée générale déplore qu'aucun projet (aucun élément technique ni même de devis) ne soit présentés par M.Boutros en assemblée générale.

Il est demandé à M.BOUTROS de faire une recherche de fuite pour trouver l'origine de cette humidité.

**Votent pour :** 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 277 tantièmes.

O.P.C.I. SOFIMMO (277) (C)

**Votent contre :** 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1604 tantièmes.

**S'abstiennent :** 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents :** 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

### **16. A la demande de la SCI 4L : division de son lot n°10 en deux lots distincts 63 et 64**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

Courrier de la SCI 4L et projet du géomètre joint.

L'assemblée générale, après délibéré décide d'autoriser le demandeur à diviser son lot n°10 en deux lots distincts 63 et 64 aux conditions suivantes :

- le demandeur devra soumettre lors d'une prochaine assemblée générale le projet du géomètre concernant le modificatif de l'état descriptif de division
- le demandeur devra publier le modificatif du règlement de copropriété à sa charge auprès du notaire de son choix avant la fin des travaux
- le demandeur restera responsable de tout dommages liés aux travaux réalisés
- les travaux devront être réalisés dans les règles de l'Art par une société habilitée (attestation d'assurance à fournir au syndic)

CR

EL CF

- les activités exercées dans ces deux lots devront être conformes à la destination de l'immeuble et permis par le règlement de copropriété

**Votent pour** : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1242 tantièmes.

**Votent contre** : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 321 tantièmes.

GESUALDO (52) - LEGER Emmanuel & Loïse (130)

COUSTY représentant SAMAMA (139)

**S'abstiennent** : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 318 tantièmes

COUSTY (140) - DU PASQUIER épouse ARTUR (126) - LASABATIE Elisabeth (52)

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

**17. A la demande de SCI DU SOLEIL -lot 7: autorisation de scission de son lot en deux lots distincts**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

Courrier de la SCI 4L et projet joint.

Attention: Projet du géomètre non réalisé

L'assemblée générale, après délibéré décide d'autoriser le demandeur à diviser son lot n°7 en deux lots distincts aux conditions suivantes :

- un géomètre devra impérativement être mandaté par le demandeur à ses frais avant la division du lot
- le projet du géomètre devra être transmis au syndic pour information avant publication
- le demandeur devra publier le modificatif du règlement de copropriété à sa charge auprès du notaire de son choix avant la fin des travaux
- le demandeur restera responsable de tout dommages liés aux travaux réalisés
- les travaux devront être réalisés dans les règles de l'Art par une société habilitée (attestation d'assurance à fournir au syndic)
- les activités exercées dans ces deux lots devront être conformes à la destination de l'immeuble et permis par le règlement de copropriété

**Votent pour** : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1242 tantièmes.

**Votent contre** : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 321 tantièmes.

GESUALDO (52) - LEGER Emmanuel & Loïse (130)

COUSTY représentant SAMAMA (139)

**S'abstiennent** : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 318 tantièmes

COUSTY (140) - DU PASQUIER épouse ARTUR (126) - LASABATIE Elisabeth (52)

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

**18. A la demande de M.LEGER&MME MALARME LEGER(lot 13): point d'information sur la situation intenable dans l'immeuble liée aux AIRBNB du 3ème étage et aux fêtes du 7ème étage droite (escalier de service)**

Cette résolution est étudiée sans vote

courrier joint.

"allers-retours incessants, fêtes nocturnes les weekends, odeur de tabac dans l'escalier, poubelles déversées à côté du local poubelle, cadavres de bouteilles, linge déposé dans les parties communes, sonneries à toute heure à l'interphone d'occupants AirBnB."

**19. Décision à prendre concernant les travaux réalisés aux 3 ème et 4ème étage ( propriétaires M.MOREL et SCI DE LA PROMENADE)**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

La nature et le descriptif des travaux réalisés n'ont pas été communiqués à la copropriété, nonobstant de nombreuses demandes. Ces travaux étant susceptibles d'avoir affecté la structure porteuse de l'immeuble, il est demandé qu'une expertise soit diligentée, aux frais des copropriétaires des 3ième et 4ième étages (gauche), afin de déterminer la nature de ces travaux et leur incidence sur la tenue de l'immeuble.

COMMENTAIRE: M.Morel, présent lors de l'AG s'engage à fournir au syndic , les plans des travaux confirmant qu'aucun mur porteur / structure porteuse n'ont été démolis ainsi qu'un écrit de l'architecte qui a suivi les travaux certifiant ce point.

A défaut, de retour avant le 30/05/2022 :

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de missionner un bureau d'étude ou architecte afin de déterminer la nature de ces travaux et leur incidence sur la structure de l'immeuble.

Dans le cas où ces travaux auraient un impact sur la structure de l'immeuble ou qu'ils aient été entrepris sans autorisation (pour les travaux nécessitant l'accord de l'AG), l'assemblée générale demande au syndic d'imputer les frais de l'intervenant (bureau d'étude ou architecte) sur le compte du propriétaire en cause.

**Votent pour** : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1613 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 268 tantièmes

DE LA PROMENADE (133) - MOREL Benoît (135)

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

**20. Décision à prendre concernant la procédure à engager à l'encontre de la SCI LA PROMENADE pour nuisances, troubles de voisinage et exercice d'une activité non conforme au RCP et à la destination**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1881 tantièmes.

Information du conseil syndical : L'appartement du 3ième étage gauche fait actuellement l'objet de locations de type Airbnb. Cette activité, de nature commerciale est interdite par le règlement de copropriété. Elle génère de nombreuses nuisances (bruits gênants, fêtes nocturnes, dépôts d'ordures ou objets divers dans les parties communes, dérangements intempestifs des résidents, ...)

Il est, à nouveau demandé au propriétaire, qu'il soit mis fin sans délai à cette activité.

Le syndicat des copropriétaires décide d'entreprendre toutes actions nécessaires, y compris judiciaires en retenant les services d'un(e) avocat(e) spécialisé(e), pour faire cesser cette activité, tant au 3ième étage qu'au 4ième si elle devait y être également exercée et plus généralement à toute activité de cette nature (de type Airbnb) au sein de l'immeuble.

L'assemblée générale, après avoir délibéré :

- Autorise le syndic à entamer une action judiciaire à l'encontre de la SCI LA PROMENADE pour les raisons suivantes : troubles de voisinages, nuisances diverses, exercice d'une activité non conforme au règlement de copropriété, activité non conforme avec la destination de l'immeuble
- donne mandat au syndic de représenter la copropriété devant toute juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'oeuvre, huissier...) à la défense des intérêts de la copropriété;
- prend acte que , conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure à chaque assemblée générale;
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.
- donne mandat au conseil syndical pour le choix de l'avocate qui défendra les intérêts du syndicat des copropriétaires.

Les frais initiaux à cette procédure sont estimés à 3 000€ TTC.



Cette somme sera appelé en CHARGES COMMUNES GENERALES de la manière suivante:

- 50% exigible le 01/07/2022
- 25% exigible le 01/10/2022
- 25% exigible le 01/12/2022

**Votent pour** : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1613 tantièmes.

**Votent contre** : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 268 tantièmes.

DE LA PROMENADE (133) - MOREL Benoît (135)

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

**21. A la demande de la SCI DE LA PROMENADE - lot n°6 (appartement 3ème étage): fourniture d'un code spécifique pour l'usage exclusif de son lot**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

La SCI DE LA PROMENADE propose au syndicat des copropriétaires:

" La fourniture d'un code spécifique destiné à l'usage exclusif des occupants du lot n° 6, propriété de la SCI de la PROMENADE

Explications préalables

La SCI de la PROMENADE explique que les résidants sont parfois dérangés par les occupants de son appartement qui méconnaissent le code d'accès à l'immeuble, lequel est gardé confidentiel pour des raisons évidentes liées à la sécurité des occupants.

Dans ces conditions, et pour garantir définitivement et en permanence la tranquillité des résidants, la SCI de la PROMENADE demande depuis plusieurs semaines la possibilité que lui soit affecté un code qui lui sera propre, qu'elle remettra aux occupants de son lot, afin qu'ils puissent accéder à l'immeuble.

Ce code sera changé très régulièrement, la création et les changements successifs, non communiqués aux résidants, étant pris en charge financièrement par la SCI de la PROMENADE.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, accepte qu'un code spécifique lui soit affecté permettant l'accès à l'immeuble aux conditions suivantes :

- Ce code ne sera pas transmis aux résidants. Il sera changé régulièrement, à l'initiative de la SCI de la PROMENADE.

- La création et les changements de code seront financés par la SCI de la PROMENADE.

**Votent pour** : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 545 tantièmes.

DE LA PROMENADE (133) - MOREL Benoît (135) - O.P.C.I. SOFIMMO (277) (C)

**Votent contre** : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1336 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

**22. A la demande de M. LEGER et Mme MALARME LEGER (lot 13): Décision à prendre pour la fermeture de la porte sur rue de l'immeuble 24h/24 et 7j/7**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

Courrier joint.

Information: le syndic précise à l'assemblée que la fermeture de l'immeuble est possible uniquement si elle ne nuit pas aux activités régulièrement exercées dans l'immeuble.

Extrait courrier :

" Pour donner suite aux nombreux squats et allers et venues dans l'immeuble, proposition pour la sécurité de l'immeuble (et la tranquillité de la gardienne) de fermer la porte cochère 24/24 et 7/7.

Proposition de communiquer aux clients des professions libérales un autre code que celui de l'immeuble valable uniquement sur les horaires d'ouverture des cabinets médicaux (du lundi jusqu'au samedi 12h avec désactivation tous les soirs à 20h par exemple).

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de fermer la porte sur rue 24h/24 et 7j/7.

**Votent pour** : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 903 tantièmes.

DU PASQUIER épouse ARTUR (126) - GESUALDO (52) - LACOSTE Anne Françoise (127) - LASABATIE Elisabeth (52) - LEGER Emmanuel & Loïse (130) - O.P.C.I. SOFIMMO (277) (C) - ZAKLAMA ET BOUTROS (139)

**Votent contre** : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 687 tantièmes.

**S'abstiennent** : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 291 tantièmes

COUSTY (140) représentant CHUJKO (usufruitier) - DRAHY (Nu Propr) (151)

**Absents** : 4 copropriétaires totalisant 162 totalisant 162 tantièmes

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

CR

EL<sup>TF</sup>

SCI DE LA PROMENADE (133) quitte l'assemblée à 19 H 45.

MR MOREL Benoît (135) quitte l'assemblée à 19 H 45.

**23. A la demande de M. LEGER et Mme MALARME LEGER (lot 13): Décision de retirer les plaques médicales non utilisées sur la façade aux frais des responsables**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 2043 tantièmes.

Courrier joint.

Extrait du courrier :

"décision de retirer les plaques médicales non utilisées, de remettre en état le hall (après la porte du SAS) et le mur sur rue et de facturer cette remise en état au prorata des propriétaires ayant mis leurs plaques et ne les ayant pas retiré après notification du Syndic et malgré la résolution de la dernière AG.

Par ailleurs, il n'est plus supportable que la patientèle sonne chez nous en pleine journée. Un système doit être mis en place par les professions libérales."

L'assemblée générale, décide de retirer les plaques médicales non utilisées sur la façade aux frais des responsables.

COMMENTAIRE : mettre à jour les étiquettes nominative et retirer les plaques inutilisées à l'intérieur et à l'extérieur. Il faudra faire établir un devis pour remettre en état le pan de mur ensuite.

**Votent pour** : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1613 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 6 copropriétaires totalisant 430 totalisant 430 tantièmes

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

**24. A la demande de M. LEGER et Mme MALARME LEGER: fermeture des caves non utilisées par cadenas pour éviter les dépôts d'encombrants**

Cette résolution n'est pas étudiée

Courrier joint.

INFORMATION SYNDIC: légalement, nous ne pouvons en notre qualité de syndic, prendre l'initiative de fermer des caves privatives sans l'autorisation du propriétaire concerné.

Chaque propriétaire est responsable de ce qui se trouve dans sa cave et il leur incombe de veiller à ce que leur cave soit fermée et à mettre aux encombrants les objets qui s'y trouvent à leur charge.

Dans le cas où cette résolution serait acceptée, le syndic ne réalisera pas cette mission.

L'assemblée générale, prend note de l'information donnée par le syndic et accepte de fermer les caves non utilisées par cadenas pour éviter le dépôt d'encombrants.

## **25. A la demande de M. LEGER et Mme MALARME LEGER (lot 13)**

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

Courrier joint + plans et photographie)

A la demande de M.LEGER et MME MALARME LEGER, il est décidé le report de cette résolution lors d'une AG ultérieure dans laquelle il sera présenté le métré exact et le prix de rachat.

### **25.1 Autorisation de rattachement d'un lot issu des parties communes à l'appartement de M.LEGER et MME MALARME LEGER**

Cette résolution n'est pas étudiée

"M.LEGER et MME LEGER MALARME sont propriétaires de l'appartement au 6ème étage droite du 4 rue de Lyon (n°13)/

Ils demandent à la copropriété de bien vouloir les autoriser à rattacher un lot d'environ 1m<sup>2</sup> issu des parties communes situé entre les anciens WC de l'escalier de service qui leur appartiennent et leur porte d'entrée (voir photographie et plan)"

L'AG autorise les demandeur à intégrer cette parties communes à leur appartement aux conditions suivantes :

- un géomètre devra être mandaté par les demandeur pour créer le lot partie communes en partie privative et l'inclure dans leur lot actuel à leurs frais
- le modificatif du règlement de copropriété devra être réalisé et publié par le notaire de leur choix à leurs frais
- les travaux nécessaires sont réalisés à leurs frais et dans les règles de l'Art par une société habilité
- les demandeurs seront tenus responsables de tout dommages engendrées par ce rattachement de lot

### **25.2 Cession du lot de copropriété (issu des parties communes) au profit de M.Emmanuel LEGER et MME Louise MALARME LEGER**

Cette résolution n'est pas étudiée

CR

EL LF

"Après discussion, les propriétaires décident de céder ce lot au profit de M.Emmanuel LEGER et MME Louise MALARME LEGER.

Cette cession aura lieu à titre gracieux étant donné que les annexions similaires ont été réalisés sur l'ensemble des autres appartements il ya plus de 20 ans."

### **25.3 Autorisation donnée aux demandeurs pour établir le modificatif au règlement de copropriété**

Cette résolution n'est pas étudiée

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'autoriser les demandeurs M.LEGER et Mme MALARME LEGER à modifier le règlement de copropriété après avoir mandaté un géomètre pour revoir la grille de répartition de charges constatant :

- "- la création du lot issu des parties communes
- la cession du dernier lot au profit des demandeurs et la réunion de leurs appartement

Suivant acte à recevoir par le notaire au choix de M. et MME MALARME LEGER à leurs frais exclusifs.

### **25.4 Autorisation de donner tout pouvoir au syndic à l'effet de signer tout acte authentique de modification de l'état descriptif de division au règlement de copropriété**

Cette résolution n'est pas étudiée

L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne tout pouvoir au syndic pour signer tout acte authentique de modification de l'état descriptif de division au règlement de copropriété et toute vente au profit de M.Emmanuel LEGER et MME Louise MALARME LEGER.

### **26. Autorisation donnée au syndic d'adresser les courriers recommandés par voie électronique**

Cette résolution est étudiée sans vote

L'article 42-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 65 prévoit que les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, peuvent valablement être adressées par voie électronique.

Le décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015 a pour but d'adapter le droit de la copropriété à l'évolution des moyens de communication en ouvrant la possibilité de procéder à des notifications et mise en demeure par voie électronique et ce, sans surcoût privatif.

Il est important de noter que les frais d'envoi d'un courrier recommandé électronique est moins élevé que le courrier recommandé par voie postale.

Les copropriétaires qui souhaitent recevoir les notifications assemblée générales (convocation et procès verbal) ainsi que les mises en demeure par courrier recommandé électronique doivent l'indiquer au syndic lors de l'assemblée générale au cours de cette résolution :

M.LEGER & MME MALARME LEGER

MME LACOSTE

lesdits copropriétaires devront ensuite notifier au syndic leur adresse électronique (mail) par courriel ou par courrier.

Les copropriétaires ne s'étant pas manifestés lors de l'AG mais qui souhaitent adhérer à l'envoi des recommandés par voie électronique devront renvoyer au syndic par courrier recommandés le formulaire d'adhésion qui sera joint au procès-verbal.

## **27. Autorisation aux services de Police et de Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 1613 tantièmes.

L'assemblée générale autorise la Police ou la Gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

La présente résolution sera notifiée aux autorités sus visées pour faire valoir ce que de droit.

Cette autorisation à un caractère permanent.

**Votent pour** : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1613 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 6 copropriétaires totalisant 430 totalisant 430 tantièmes

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

## **28. Questions diverses**

Cette résolution est étudiée sans vote

- liste des copropriétaires débiteurs
- mise à jour du tableau à côté de l'interphone

- il est demandé aux propriétaires des caves de vider leur caves (encombrants) et de les fermer pour éviter tout dépôt sauvage (principalement aux propriétaires des caves n° 7, 9 et 11)
- mise en concurrence du contrat SIAT (entretien de la chaufferie) à réaliser
- mise en concurrence du contrat d'assurance à prévoir
- devis à demander à des chauffagistes pour le remplacement des soupapes au dernier étage qui engendrent des nuisances
- nuisances sonores conséquentes dans l'immeuble engendrées par l'appartement du 3ème étage (location AIRBNB) et celui du 7ème étage dans l'escalier de service

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **20 H 37**.

### **NOTIFICATION DE LA DECISION**

*Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:*

*"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."*

*De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :*

*"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."*

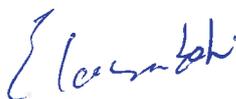
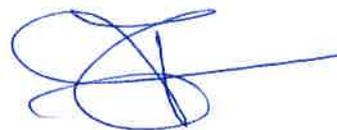
**Fait à PARIS**

**Le 10/05/2022**

**Le président de séance**

**Le scrutateur**

**Le secrétaire de séance**



**D**iagnostic  
**E**nvironnement  
**P**révention

# Dossier Technique Amiante

**4 Rue de LYON – 75012 PARIS**



**Date d'émission : 16/07/13**

## SOMMAIRE

### Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

1. Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA
2. Rapports de repérage
3. Liste des locaux ayant donné lieu au repérage
4. Identification de matériaux et produits contenant de l'amiante
  - a) - Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
  - b) - Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
5. Les évaluations périodiques
  - a) - Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
  - b) - Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
6. Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires
  - a) - Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
  - b) - Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
7. Recommandations générales de sécurité du Dossier Technique Amiante
8. Plans et/ou photos et/ou croquis

### Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante

- I. Programme de repérage de l'amiante, matériaux mentionnés aux articles R.1334-21 et R. 1334-22
- II. Listes des locaux visités
- III. Locaux encombrés ou fermés lors de notre visite
- IV. Observations
  - a) Investigations complémentaires à réaliser
  - b) Observations complémentaires
- V. Dispositif réglementaire
- VI. Méthodologie
- VII. Résultats du repérage des matériaux et produits de la liste A
- VIII. Résultats du repérage des matériaux et produits de la liste B
- IX. Conclusions générales
  - a) Matériaux et produits - liste A
  - b) Matériaux et produits - liste B
- X. Annexes (non paginées)
  - Comptes rendus d'analyses
  - Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A
  - Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B
  - Plan
  - Attestation d'assurance
  - Attestation de compétence

## **FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)**

*Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner.*

*Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.*

*La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduits à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.*

Date de création : 16/07/13

Historique des dates de mises à jour : 16/07/13

Référence du présent DTA : 247944

### **1 – Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA**

#### **Propriétaire ou son représentant :**

Date de la commande : 02/12/11

Nom : SACOGI

Adresse : 37 Avenue de SAINT MANDE - 75012 PARIS

Immeuble bâti pour lequel le DTA a été constitué (préciser son nom exact et sa localisation le cas échéant) : 4 Rue de LYON – 75012 PARIS

Date du permis de construire : Non communiquée ...

Ou année de construction :

#### **Détenteur du dossier technique amiante (à compléter par le détenteur)**

Nom : SACOGI

Fonction :

Service :

Adresse complète : 37 Avenue de SAINT MANDE - 75012 PARIS

Téléphone :

#### **Modalités de consultation de ce dossier (à compléter par le détenteur)**

Lieu (dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé) :

Horaires :

Contact, si différent du détenteur du dossier :

**2 – RAPPORTS DE REPERAGE**

Numéro de référence du rapport	Date du rapport de repérage	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage
40037	21/01/98	D. E. P. – GGI	Rapport selon décret 96/97
3773	25/11/99	D. E. P. – JQU	Rapport selon décret 96/97
189539	22/09/05	D. E. P. – SDE	Dossier Technique Amiante

**3 – LISTE DES LOCAUX AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE**

Référence du rapport de repérage : 247944

Cage	Niveau	Liste des parties de l'immeuble bâti visitées	Liste des parties de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite <sup>2</sup>	Motif de non visite
4 Maître	RDC->7	Cabine ASC, Façades, Gaine ASC, Palier et escalier		
	Combles		Combles	Étanche
	RDC	Cabine ASC, Gaine ASC, Hall, Loge		
	Toiture	Toiture		
4 Service	RDC->6	Façades, Gaine Technique, Palier et escalier		
	-1	C.P.C.U., Cave à eau, Couloir, Dégagement, Machinerie ASC		
	Combles		Combles	Étanche
	RDC	Couloir, Dégagement		
	Toiture	Toiture		
	7	Couloir, Dégagement, Gaine Technique, WC		

<sup>2</sup> : Les obligations réglementaires prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12/12/12.

**Liste des localisations contenant des matériaux et n'ayant pu être visitées**

Matériau ou produit	Localisation	Date du repérage	Motif de non visite
Calorifugeage 5	Cage 4 – Cave à eau niv. -1	12/07/13	Supprimé : déposé
Calorifugeage 5	Cage 4 – CPCU niv. -1	12/07/13	Non visible : recouvert ou déposé
Calorifugeage 5	Cage 4 – Couloirs et dégagements niv. -1	12/07/13	Supprimé : déposé
Conduit de fluide (intérieur) 10 – Conduit amiante ciment ventilation	Cage 4 – CPCU niv. -1	12/07/13	Non visible : recouvert ou déposé

**4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE****4 a) - Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.**

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	Mesures obligatoires associées <sup>1</sup>
Néant				

<sup>1</sup> Matériaux liste A :

N=1 : Bon état de conservation, une évaluation périodique de l'état de conservation, tous les trois ans est obligatoire en application de l'article R.1334-27

N=2 : Etat intermédiaire de dégradation, une mesure d'empoussièrement est obligatoire en application de l'article R.1334-27

N=3 : Matériaux dégradés, des travaux de retrait ou de confinement des matériaux contenant de l'amiante s'imposent en application de l'article R.1334-27

Selon l'alinéa 9 de l'article 6 de l'arrêté du 12/12/12, il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

**4 b) - Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.**

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	Etat de conservation	Mesures préconisées par l'opérateur <sup>2</sup>
12/07/13	DTA	Matériau n° 7 : Conduit de fluide (intérieur) – Conduit amiante ciment ventilation	Cage 4 Service – CPCU niv. -1	Non dégradé	EP <sup>2</sup>
12/07/13	DTA	Matériau n° 9 : Conduit de fluide (intérieur) – Conduit amiante ciment eaux usées	Cage 4 Service – Couloir niv. RDC	Non dégradé	EP <sup>2</sup>
12/07/13	DTA	Matériau n° 11 : Accessoire de couverture – Chapeau amiante ciment	Cage 4 Maître – Toiture niv. Toiture	Non dégradé	EP <sup>2</sup>
12/07/13	DTA	Matériau n° 12 : Conduit en amiante ciment (EP, EU, Fumées extérieurs) – Conduit amiante ciment fumées	Cage 4 Maître – Toiture niv. Toiture	Non dégradé	EP <sup>2</sup>

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	Etat de conservation	Mesures préconisées par l'opérateur <sup>2</sup>
12/07/13	DTA	Matériau n° 13 : Coffrage perdu (Parois verticales intérieures) – Coffrage perdu amiante ciment	Cage 4 Service – Cave à eau niv. -1	Non dégradé	EP

<sup>2</sup> Matériaux liste B :

Conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage.

Recommandations définies à l'article 5 du présent arrêté :

EP : Evaluation périodique ; AC1 : Action Corrective de 1er niveau ; AC2 : Action Corrective de 2nd niveau

## **5 – EVALUATIONS PERIODIQUES**

### **5 a) - Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.**

Date de la visite	Matériau ou produit concerné	Localisation	Mesures d'empoussièrement

*\* L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans.  
Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.*

### **5 b) - Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.**

Date de la visite	Matériau ou produit concerné	Localisation	Mesures d'empoussièrement

**6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES**

**6 a) - Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.**

Matériau ou produit	Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	Nature des travaux ou des mesures conservatoires	Date des travaux ou des mesures conservatoires	Entreprises intervenantes	Indiquer les résultats de l'examen visuel et des mesures d'empoussièrement (art. R. 1334-29-3 du code de la santé publique)

**6 b) - Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.**

Matériau ou produit	Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	Nature des travaux ou des mesures conservatoires	Date des travaux ou des mesures conservatoires	Entreprises intervenantes	Indiquer les résultats de l'examen visuel et des mesures d'empoussièrement (art. R. 1334-29-3 du code de la santé publique)

**7 – RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**

Ci-jointes

**8 – PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS**

Se reporter au rapport de repérage.

## RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition 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 le bâtiment.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation, ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

### 1. Informations générales

#### a) Dangerosité de l'amiante :

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants, ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

#### b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation :

L'amiante a été intégrée dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante, en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les professionnels pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

### 2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels formés dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

### 3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières lors d'interventions ponctuelles non répétées, comme par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, comme par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : [www.amiante.inrs.fr](http://www.amiante.inrs.fr)

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchet à proximité immédiat de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

#### 4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

##### a) Conditionnement des déchets :

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

##### b). Apport en déchèterie :

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

##### c). Filières d'élimination des déchets :

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

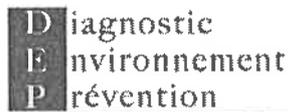
##### d). Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante :

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante liés et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : [www.sinoc.org](http://www.sinoc.org).

##### e). Traçabilité :

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.



**RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE A INTEGRER AU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**

*Selon le code de la santé publique, la Norme NF X 46-020 du 26 décembre 2008 et le décret 2011 - 629*

**4 Rue de LYON  
75012 PARIS**

**Dénomination de la partie d'immeuble inspectée :**

Fonction principale du ou des bâtiment(s) : Habitation

- CAGE 4 : Maître R+7

- CAGE 4 : Service -IR+7

Loge : OUI

**Conclusion : dans le cadre de la mission de repérage décrite en tête de rapport**

**Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.**

Commanditaire :	Cabinet SACOGI 37 Avenue de SAINT MANDE- 75012 PARIS
Mission :	Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante selon le décret 2011-629 – Listes A & B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique
Date de visite :	12/07/13
Diagnostic réalisé par :	DEP - Vincent RIBAUEAU Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : SQI – Les Quadrants - 3 avenue du Centre - Guyancourt - 78182 QUENTIN EN YVELINES CEDEX, le 01/03/13. Numéro de certification : DTI/1303-003.
Référence rapport :	247944 / 75012LYON000400
Accompagnateur :	"Pas d'accompagnateur"
Chef de projet :	M. Guillaume RAVANT
Laboratoire accrédité :	Néant
Assurance en responsabilité civile professionnelle :	ALLIANZ IARD n° 100234/433 70 182

Rédacteur : Maeva MANKOURE

Vérificateur : Vincent RIBAUEAU  
Signature

**I – PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE, MATERIAUX MENTIONNES AUX ARTICLES R.1134-21 ET R.1334-22**

Liste A mentionnée à l'article R.1334-20

COMPOSANT À SONDER OU VÉRIFIER	PRÉSENCE	AMIANTE
Flocages	NON	NON
Calorifugeages	OUI	NON
Faux plafonds	NON	NON

Liste B mentionnée à l'article R.1334-21

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER	PRÉSENCE	AMIANTE
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	OUI	OUI
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons	NON	NON
2. Planchers et plafonds			
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés	NON	NON
Planchers	Dalles de sol	NON	NON
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs			
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits, enveloppes de calorifuges	OUI	OUI
Clapets / volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage	NON	NON
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)	NON	NON
Vide-ordures	Conduits	NON	NON
4. Éléments extérieurs			
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux	OUI	OUI
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)	NON	NON
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux-pluviales, eaux usées, conduits de fumée	OUI	OUI

## II – LISTE DES LOCAUX VISITES

Cage	Niveau	Localisation
4 Maître	RDC->7	Cabine ASC, Façades, Gaine ASC, Palier et escalier
	RDC	Cabine ASC, Gaine ASC, Hall, Loge
	Toiture	Toiture
4 Service	RDC->6	Façades, Gaine Technique, Palier et escalier
	-1	C.P.C.U., Cave à eau, Couloir, Dégagement, Machinerie ASC
	RDC	Couloir, Dégagement
	Toiture	Toiture
	7	Couloir, Dégagement, Gaine Technique, WC

## III – LOCAUX ENCOMBRES OU FERMES LORS DE NOTRE VISITE

Cage	Niveau	Localisation	Motif
4 Maître	Combles	Combles	Étanche
4 Service	Combles	Combles	Étanche

## IV – OBSERVATIONS

### **a) - Investigations complémentaires à réaliser**

Lever les réserves sur les locaux non visités (cf. chap. III).

### **b) - Observations complémentaires**

Présence de matériau de type *Entourage poteau fib* dans le(s) local (aux) :

– Cage 4 : Cave à eau du niveau -1

Présence de matériau de type *Matériau Hors Liste* dans le(s) local (aux) :

– Cage 4 : Couloir niv. -1

– Cage 4 : CPCU niv. -1

– Cage 4 : Cave à eau niv. -1

## **V – DISPOSITIF REGLEMENTAIRE**

---

Depuis plusieurs années, un programme d'actions contre les risques sanitaires liés aux expositions à l'amiante a été mis en œuvre par les pouvoirs publics, en raison du caractère cancérigène des fibres d'amiante lorsqu'elles sont inhalées. Les mesures de protection des travailleurs exposés professionnellement aux poussières d'amiante ont ainsi été renforcées et une interdiction générale de fabrication et de mise sur le marché des produits contenant de l'amiante a été instaurée. L'amiante ayant été utilisé dans de nombreux domaines de la construction en raison notamment de ses propriétés de résistance au feu et d'isolation-thermique, un dispositif réglementaire a été mis en place afin d'assurer la protection de la population générale vis à vis des risques d'exposition à l'amiante dans les bâtiments.

Le décret 96/97 du 6 février 1996 modifié en 1997 faisait obligation aux propriétaires de la plupart des immeubles de rechercher la présence de flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante, matériaux particulièrement fragiles, et d'évaluer leur état de conservation afin de déterminer si des travaux de retrait ou de recouvrement s'avéraient nécessaires et protéger ainsi les usagers des immeubles.

Cette première étape a permis de traiter en priorité les situations d'exposition les plus importantes et les plus urgentes.

Cinq ans après la mise en œuvre de ce dispositif réglementaire visant la surveillance et la résorption des situations les plus à risque, les pouvoirs publics ont décidé d'engager une seconde étape dans la réduction des expositions à l'amiante dans les bâtiments. Cette nouvelle étape se traduit par une nouvelle obligation de repérage portant sur un plus grand nombre de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, et par la création du Dossier Technique Amiante (DTA).

En effet, de nombreux matériaux qui ne libèrent pas spontanément des fibres, sont néanmoins susceptibles de générer des expositions à l'amiante dans les conditions normales d'utilisation des bâtiments et particulièrement lors des opérations d'entretien et de maintenance. Il s'agit donc de renforcer la protection des usagers des immeubles mais aussi des travailleurs appelés à y intervenir, en développant une démarche d'identification et de gestion de ces matériaux. Leur repérage serait toutefois insuffisant s'il n'était pas associé au respect de règles de sécurité à mettre en œuvre lors d'interventions sur ces matériaux et à l'information des occupants des immeubles et des travailleurs appelés à y intervenir.

En 2011, le dispositif réglementaire a été à nouveau renforcé, et la liste des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante devant être repérés a été allongée.

Derniers textes réglementaires :

- Décret n°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, et ses arrêtés d'application.

La réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis fixe une obligation pour les propriétaires de certains immeubles bâtis de constituer et tenir à jour un dossier technique amiante (DTA). La composition du DTA est définie à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique dans sa rédaction issue du décret n°2011-629 du 3 juin 2011.

## **VI – METHODOLOGIE**

---

### **Matériaux et produits de la liste A :**

Lors de la phase de recherche de la présence de matériaux et produits de la liste A, l'opérateur de repérage recherche et identifie les matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, accessibles sans travaux destructifs.

A cette fin, il examine de façon exhaustive tous les locaux qui constituent le bâtiment. Lorsque pour certains locaux les autorisations d'accès s'avèrent inopérantes, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs. Il émet les réserves correspondantes par écrit au propriétaire et lui préconise les investigations complémentaires qui devront être réalisées.

L'opérateur de repérage identifie et localise parmi les matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, ceux qui contiennent de l'amiante.

A cette fin, il conclut, pour chacun des matériaux ou produits repérés, et en fonction des informations et des moyens dont il dispose et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, quant à la présence d'amiante dans ces matériaux et produits.

En cas de doute, il détermine les matériaux et produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R.1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de ces matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité. Les prélèvements sont effectués sur toute l'épaisseur du matériau. L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés. À réception des résultats d'analyse, l'opérateur de repérage veille à la cohérence des résultats.

L'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Il le mentionne dans le rapport de repérage et, de manière précise et visible, sur les plans ou croquis. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou l'absence d'amiante.

L'opérateur de repérage évalue par zone homogène ou local, l'état de conservation de chaque matériau ou produit contenant de l'amiante.

Cet état de conservation est caractérisé par un score 1, 2 ou 3, en application des grilles d'évaluation définies.

Le score 1 fait obligation de procéder à une nouvelle évaluation de l'état de conservation sous 36 mois.

Le score 2 fait obligation de mesurer le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère : si le résultat de la mesure est inférieur à 5 fibres/litre d'air, il faudra procéder à une nouvelle évaluation de l'état de conservation sous 36 mois ; si le résultat est supérieur ou égal à 5 fibres/litre d'air, il faudra procéder à la mise en œuvre de mesures conservatoires immédiates puis au retrait ou à l'encoffrement du matériau amianté sous 36 mois.

Le score 3 fait obligation de mettre en œuvre des mesures conservatoires immédiates puis de procéder au retrait ou à l'encoffrement du matériau amianté sous 36 mois.

### **Matériaux et produits de la liste B :**

L'opérateur de repérage recherche et identifie les matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique accessibles sans travaux destructifs.

A cette fin, il examine de façon exhaustive tous les locaux qui constituent le bâtiment. Lorsque pour certains locaux les autorisations d'accès s'avèrent inopérantes, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs. Il émet les réserves correspondantes par écrit au propriétaire et lui préconise les investigations complémentaires qui devront être réalisées.

L'opérateur de repérage identifie et localise parmi les matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, ceux qui contiennent de l'amiante.

A cette fin, il conclut, pour chacun des matériaux ou produits repérés, et en fonction des informations et des moyens dont il dispose et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, quant à la présence d'amiante dans ces matériaux et produits.

En cas de doute, il détermine les matériaux ou produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R.1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de ces matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité. L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés. À réception des résultats d'analyse, l'opérateur de repérage veille à la cohérence des résultats.

L'opérateur conclut définitivement à l'absence ou à la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Il le mentionne dans le rapport de repérage et, de manière précise et visible, sur les plans ou croquis. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit, son jugement d'expert) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou l'absence d'amiante.

L'opérateur de repérage évalue par zone homogène ou par local et pour chaque matériau ou produit contenant de l'amiante :

- leur état de conservation au moment du repérage ;
- le risque de dégradation lié à leur environnement, dans les conditions actuelles d'utilisation des locaux de la zone homogène.

Pour réaliser son évaluation, l'opérateur de repérage s'appuie sur les critères et la grille d'évaluation définis en annexe des arrêtés des 12/12/12 et 21/12/12.

Pour définir ses recommandations, l'opérateur de repérage s'appuie sur la méthode proposée en annexe I de l'arrêté du 21/12/12 et recommande :

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 associée, lorsque nécessaire, un rappel de l'obligation de faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou pour les autres opérations de maintenance. 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 œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;

c) veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux ou 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 à 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 œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

Ces recommandations ne préjugent pas d'une hiérarchisation éventuelle des actions à mettre en œuvre dont la responsabilité est du ressort du propriétaire.

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.

**VII – RESULTATS DU REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS – LISTE A**

**Cage : 4 Maître**

Niveau	Localisation	Matériau	N°	Prél.	Amiante	Photographie
Néant						

**Cage : 4 Service**

Niveau	Localisation	Matériau	N°	Prél.	Amiante	Photographie
-1	CPCU	Calorifugeage	1	NON	NON	
-1	CPCU	Calorifugeage	2	OUI	NON	
-1	CPCU	Calorifugeage	3	OUI	NON	
-1	CPCU	Calorifugeage	4	OUI	NON	
-1	Couloirs et dégagements	Calorifugeage	1	OUI	NON	
-1	Couloirs et dégagements	Calorifugeage	2	NON	NON	
RDC	Hall	Calorifugeage	3	NON	NON	
-1	Cave à eau	Calorifugeage	1	NON	NON	
-1	Couloirs et dégagements	Calorifugeage	3	NON	NON	
1 et 6	Escalier	Calorifugeage	3	NON	NON	

Les comptes rendus d'analyses des matériaux n° 1, 2, 3 et 4 sont annexés au rapport de repérage de la société DEP en date du 22/09/05

**VIII – RESULTATS DU REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS – LISTE B**

**Cage : 4 Maître**

Niveau	Localisation	Matériau	N°	Prél.	Amiante	Photographie
Toiture	Toiture	Accessoire de couverture – Chapeau amiante ciment	11	NON	OUI	
Toiture	Toiture	Conduit en amiante ciment (EP, EU, Fumées extérieurs) – Conduit amiante ciment fumées	12	NON	OUI	

**Cage : 4 Service**

Niveau	Localisation	Matériau	N°	Prél.	Amiante	Photographie
-1	CPCU	Conduit de fluide (intérieur) – Conduit amiante ciment ventilation	7	NON	OUI	
RDC	Couloir	Conduit de fluide (intérieur) – Conduit amiante ciment eaux usées	9	NON	OUI	

Niveau	Localisation	Matériau	N°	Prél.	Amiante	Photographie
-1	Cave à eau	Coffrage perdu (Parois verticales intérieures) – Coffrage perdu amiante ciment	13	NON	OUI	

NOTA :

Sur décision de l'opérateur de repérage, les matériaux n° 7, 9, 11, 12 et 13 n'ont pas fait l'objet de prélèvement ; en effet la présence d'amiante est réputée dans ce type de matériau.

## IX – CONCLUSIONS GENERALES

### a) Matériaux et produits de la liste A :

Matériau et produit	Localisation précise	Score
Néant		

### b) Matériaux et produits de la liste B :

Matériau et produit	Localisation précise	Etat de conservation	Mesures préconisées par l'opérateur	Préconisations
Matériau n° 7 : Conduit de fluide (intérieur) – Conduit amiante ciment ventilation	Cage 4 Service – CPCU niv. -1	Non dégradé	EP	Evaluation périodique à réaliser dans un délai de 3 ans
Matériau n° 9 : Conduit de fluide (intérieur) – Conduit amiante ciment eaux usées	Cage 4 Service – Couloir niv. RDC	Non dégradé	EP	Evaluation périodique à réaliser dans un délai de 3 ans
Matériau n° 11 : Accessoire de couverture – Chapeau amiante ciment	Cage 4 Maître – Toiture niv. Toiture	Non dégradé	EP	Evaluation périodique à réaliser dans un délai de 3 ans
Matériau n° 12 : Conduit en amiante ciment (EP, EU, Fumées extérieurs) – Conduit amiante ciment fumées	Cage 4 Maître – Toiture niv. Toiture	Non dégradé	EP	Evaluation périodique à réaliser dans un délai de 3 ans
Matériau n° 13 : Coffrage perdu (Parois verticales intérieures) – Coffrage perdu amiante ciment	Cage 4 Service – Cave à eau niv. -1	Non dégradé	EP	Evaluation périodique à réaliser dans un délai de 3 ans

*Recommandations définies à l'article 5 de l'arrêté du 12/12/12 :*

*EP - Évaluation périodique; AC1 – Action Corrective de 1<sup>er</sup> niveau; AC2 – Action corrective de 2<sup>nd</sup> niveau.*

**X – ANNEXES (NON PAGINEES)**

---

- Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B
- Plan(s)
- Attestation d'assurance
- Attestation de compétence

## ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

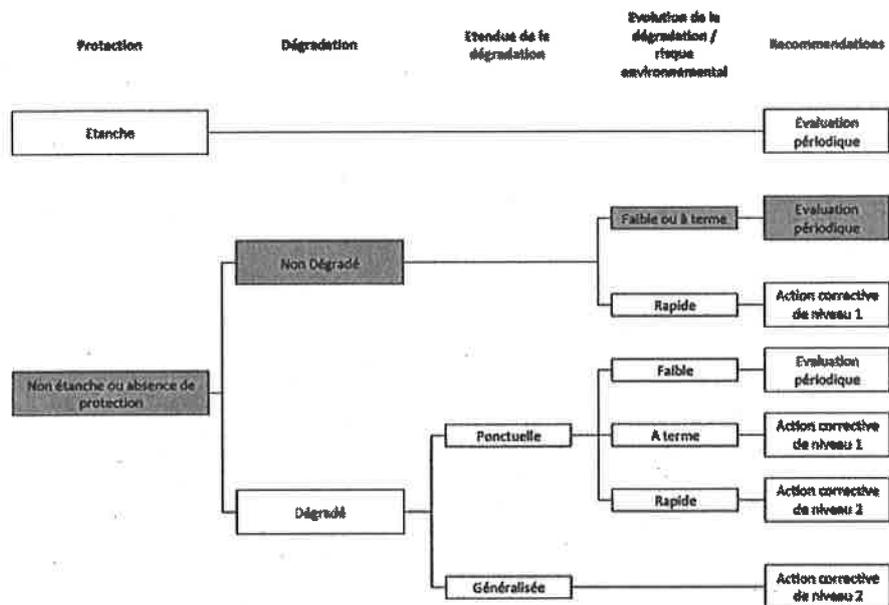
Matériau n°11 : Accessoire de couverture – Chapeau amiante ciment :  
 – Cage 4 Maître : Toiture, niveau Toiture

Matériau n°12 : Conduit en amiante ciment (EP, EU, Fumées extérieurs) – Conduit amiante ciment fumées :  
 – Cage 4 Maître : Toiture, niveau Toiture

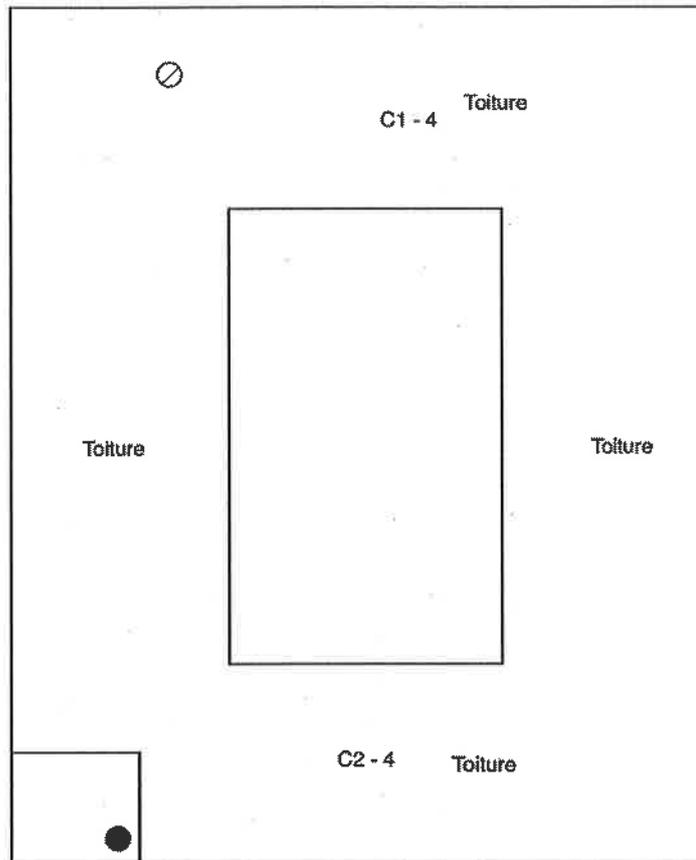
Matériau n°13 : Coffrage perdu (Parois verticales intérieures) – Coffrage perdu amiante ciment :  
 – Cage 4 Service : Cave à eau, niveau -1

Matériau n°7 : Conduit de fluide (intérieur) – Conduit amiante ciment ventilation :  
 – Cage 4 Service : CPCU, niveau -1

Matériau n°9 : Conduit de fluide (intérieur) – Conduit amiante ciment eaux usées :  
 – Cage 4 Service : Couloir, niveau RDC



Rue



⊗ a 11 Accessoire de couverture Score EP

● a 12 Conduit en amiante ciment (EPEU, Fumées extérieurs) Score EP

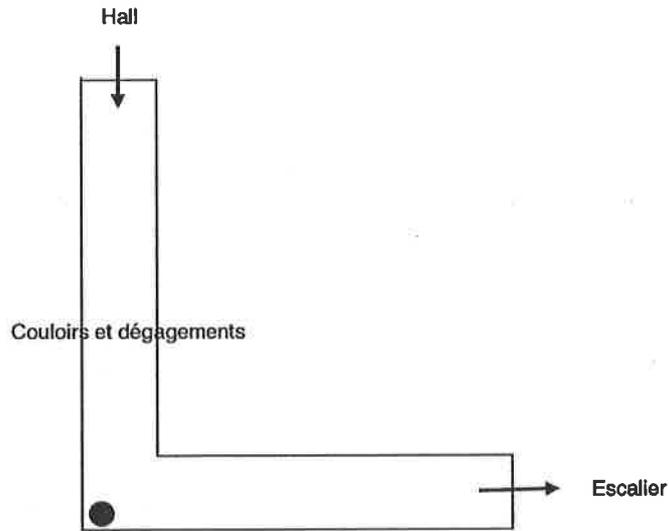
LEGENDE	
⊗	● Prélèvement Refusé
a	● Prélèvement Matériau Amianté
Pa	● Prélèvement Matériau Non Amianté
a	● Idem ou Réputé Amianté

● Prélèvement pour analyse

1

TOITURE

4, Rue de LYON  
75012 PARIS

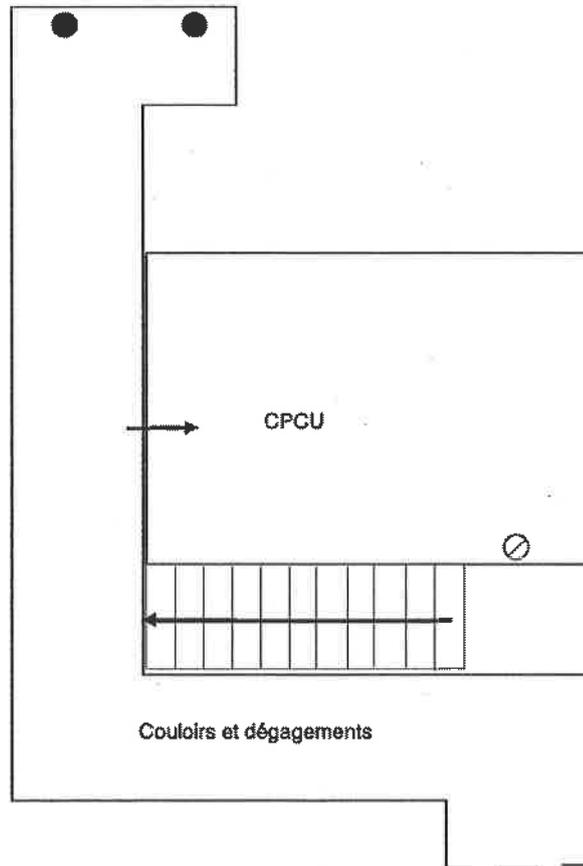


● **a** 9 Conduit de fluide (Intérieur) Score EP

<i>LEGENDE</i>	
●	Prélèvement Refusé
<b>a</b> ●	Prélèvement Matériau Amianté
<b>a</b> ●	Prélèvement Matériau Non Amianté
<b>a</b> ●	Idem ou Réputé Amianté
●	Prélèvement pour analyse

2  
RDC  
4, Rue de LYON  
75012 PARIS

C2 - 4



○ a 13 Coffrage perdu (Parois verticales intérieures) Score EP

● a 7 Conduit de fluide (Intérieur) Score EP

LEGENDE	
●	Prélèvement Refusé
a	Prélèvement Matériau Amianté
Pa	Prélèvement Matériau Non Amianté
a	Idem ou Réputé Amianté

● Prélèvement pour analyse

3

NIVEAU -1

4, Rue de LYON  
75012 PARIS

**Bernard LOISY**  
*Agent Général*

Assurances de Particuliers  
 Professions libérales et Entreprises  
 34, rue de l'Orangerie  
 78000 Versailles  
 Tél 01 39 50 07 26  
 Fax 01 39 50 28 87  
 ORIAS : 07022078 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)  
 ACAM : 61, rue Talibout - 75436 Paris Cedex 09

**ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE**

**ALLIANZ IARD, COMPAGNIE D'ASSURANCES** dont le siège social est situé 87, Rue de Richelieu, 75002 Paris, certifie que :

**SAS DEP - Diagnostic Environnement**  
 9, rue Edmond Michelet  
 Z.A. Fontaine du Vaisseau  
 93360 Neuilly Plaisance

Est garantie par un contrat **RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE** :  
 n° 100234/ 43 370 182

Ce contrat a pour objet de garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile qu'il peut encourir à l'égard des tiers du fait des activités déclarées aux dispositions particulières, à savoir :

Recherche d'amiante selon la législation et réglementation en vigueur.

Diagnostic et contrôle dans le cadre de la réglementation amiante selon les décrets parus ou à paraître, sans réalisation de travaux mais avec les prélèvements pour analyse (diagnostic en parties communes et privatives)

Diagnostica parasitaires (Diagnostics termites et autres xylophages)

Diagnostic plomb :

- CREP Constat de risque d'exposition au plomb
- Diagnostic plomb dans l'eau destinée à la consommation humaine y compris dans les tours aéro réfrigérantes (Evaluation du risque sanitaire lié au paramètre plomb dans les réseaux communs de distribution d'eau potable selon la norme NF P 41-021 ou toute autre norme qui lui serait substituée)
- Diagnostic adapté aux différentes situations (vente, principe de précaution et décent, diagnostic avant travaux.
- Surveillance annuelle des risques diagnostiqués.
- Recommandation en terme de travaux à réaliser (délais, type de travaux...)

Contrôle légionelle : Diagnostic légionelle dans les réseaux d'eau chaude sanitaire et les tours aéro réfrigérantes dans le cadre de l'arrêté du 13/12/2004.

Les analyses sont réalisées par un laboratoire agréé.

Diagnostic de Performance Energétique dans le cadre du décret N°2006-1147 du 14 septembre 2006

Evaluation des risques professionnels dans le cadre du document (aide à la rédaction du document unique : établissement d'un dossier à partir des informations données par le client de documents permettant à ce dernier de réaliser et de valider le document unique, actualisation annuelle de ces dossiers)

Diagnostic qualité sécurité des installations intérieures de gaz chez les particuliers.

- Diagnostic en habitation pour le compte de GAZ de France l'activité est réalisée selon les recommandations de GAZ DE France, conformément au référentiel NF EN ISO/CEI 17020 ou tout autre référentiel qui lui serait substitué,

Conseil en matière de travaux à effectuer en cas de danger grave et immédiat, et d'aide au financement de ces travaux.

Diagnostic réglementaire des installations intérieures de gaz des locaux à usage d'habitation.

Métré des locaux selon la loi dite CARREZ( loi 96/1107 du 18 décembre 1996 et décret N°97/532 du 23 mai 1997)

Etats des lieux

Etablissement d'états des lieux relatifs à la conformité des logements aux normes de surface et d'habitabilité dans le cadre du prêt à taux zéro

Diagnostic des installations électriques chez les particuliers

Dossier Diagnostic technique(DDT) selon ordonnance 2005-655 du 08 juin 2005 ( location et ventes)

Audits et attestations d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Diagnostics techniques avant mise en copropriété dans le cadre de la loi SRU

Etat des risques naturels et technologiques ( ERNT) dans le cadre du décret 2005-134 du 15 février 2005

Vérifications techniques réglementaires au titre de la protection contre les risques de panique et incendie dans les ERP ou les ERT, dans le cadre de l'agrément délivré par le ministère de l'intérieur et du certificat d'accréditation N°3-049

Vérifications réglementaires de toutes installations électriques, à caractère périodique et initial, première mise en service, mise en demeure, dans les ERP-IGH et bâtiments industriels

Vérifications Consuel (décret du 14 / 12 /1972)  
Contrôles des installations électriques par thermographie infrarouge, déclaration Q18 et Q19 selon documents techniques D18 et D19 de l'APSAD,

Vérifications réglementaires sur les appareils et engins de levage,

Vérifications réglementaires d'appareils à pression des gaz,

Mesures de bruit,

Audit technique complet et de mise en sécurité des ascenseurs et des escalators dans le cadre réglementaire en vigueur ( loi SAE), dans les ERP et IGH, portes et portails, A L'EXCLUSION DE TOUTE ACTIVITE DE MAITRISE D'ŒUVRE ET/OU DE PRECONISATION OU REALISATION DE TRAVAUX DE QUELQUE NATURE QUE CE SOIT (INSTALLATION, ENTRETIEN, MAINTENANCE...)

Contrôles réglementaires des portes et portails automatiques Attestation de contrôle en vue de crédit d'impôts des pompes à chaleur AIR / AIR.

Contrôle et vérification de compactage de remblais et de tranchées par pénétromètre, Inspections télévisées de réseaux,

Contrôle d'étanchéité des canalisations et regards, à l'air, à l'eau,

Visites et examen approfondis périodiques des installations consommant de l'énergie thermique dans le cadre de l'agrément délivré au titre du décret du 16/09/98,

Contrôle et diagnostic sécurité dans le cadre de l'arrêté du 02 08 1977 portant sur les installations de gaz combustibles situés à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

La présente attestation valable du 1 Janvier 2013 au 31 Décembre 2013, ne peut engager ALLIANZ IARD en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Toute adjonction autre que le cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Fait à Versailles, le 18 Janvier 2013.

**Bernard LOISY**  
Agent Général



Conformément à l'article L.112-3 du Code des Assurances, la présente Attestation vaut présomption de garantie



**SOCOTEC**  
CERTIFICATION

# CERTIFICAT

N° **DTI / 1303-003**

Certifié par la présente que :

**VINCENT RIBAUDEAU**

a passé avec succès les examens relatifs à la certification de ses compétences

DOMAINE TECHNIQUE  
AMIANTE

TITULE D'UN DES TYPES DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTIER  
Méthodes de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

DEBUT DE VALIDITE : 01/03/2018  
FIN DE VALIDITE : 28/02/2018

qui ont été réalisés par Socotec Certification conformément aux savoirs compétences :

\* Avec un 21 points sur 2000, nous reconnaissons les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiantier dans les amiables tréte et les zones d'accréditation des opérateurs de certification

Directeur Général  
de SOCOTEC Certification

ERIC LEROY



CERTIFICATION  
PROFESSEURS  
à RECONNAISSANCE  
NATIONALE

ACCREDITATION  
N° 4448  
PORTÉE  
DISPOSIBLE SUR  
WWW.COFRAC.FR

Ce certificat n'a qu'une valeur indicative. La validité réelle d'un certificat SOCOTEC Certification est matérialisée par la présence dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de SOCOTEC Certification à l'adresse [www.socotec-certification.com](http://www.socotec-certification.com)  
Socotec Certification - SAS au capital de 40 000 euros - RCS Versailles 490 984 309 - Les Quadrants - 3 avenue de Centre - Guyancourt - CS 20732 - 78182 Saint-Quentin-en-Yvelines Cedex - [www.socotec-certification.com](http://www.socotec-certification.com)

**Mandataire:**  
CABINET SACOGI

**Propriétaire du site:**  
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

RECU LE  
22 JUL. 2019



**Site** 4 RUE DE LYON  
75012 - PARIS

Date(s) de visite(s) : 17/07/2019  
Date(s) de l'audit précédent : 01/10/2018

**Désignation du bien**

Bien immobilier concerné	4 RUE DE LYON 75012 - PARIS
Bien de type :	parties communes (copropriété)
Composition du site :	<b>Bâtiment sur 1 niveau de sous-sol :</b> - cages d'escalier: principale de 7 étages, service de 7 étages - loge, cave
Accompagnateur présent lors de la visite	Sans accompagnateur

## AUDIT DE SURVEILLANCE TERMITES

DANS LOCAUX ET CIRCULATIONS COMMUNS

**CONCLUSION DU CONSTAT :**

**Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.**

## A. GÉNÉRALITÉS

Les insectes xylophages, les termites en particulier, occasionnent des dégâts considérables dans les bâtiments dont ils dégradent le bois et ses dérivés tels que les papiers, cartons, textiles, pour se nourrir. Les termites aiment chaleur et humidité, mais craignent la lumière. Comme ils apprécient la chaleur, le climat artificiel de nos villes leur convient: le chauffage interurbain, l'isolation des bâtiments sont autant de facteurs favorables à leur développement.

Normalement, le termite ne se nourrit pas de végétaux vivants toutefois, en zone urbaine, le bois sec étant relativement rare, les arbres vivants peuvent être attaqués comme le prouvent les fortes infestations relevées sur les plantations des grands boulevards parisiens.

Les termites arrivent par le sol. Un diagnostic termite du terrain s'impose donc avant toute investigation à l'intérieur du bâti.

Au cours de ces dix dernières années, le développement des zones infestées par les termites est important et on compte aujourd'hui plus de 55 départements infestés sur le territoire français.

### Description de l'intervention

Il s'agit d'un travail de spécialiste fondé sur:

inspection visuelle non destructive des ouvrages du bâtiment (murs, plafonds, huisseries, marches et contremarches, plinthes), de leurs éléments constitutifs et de leurs habillages (en particulier ceux contenant de la cellulose tel le bois, le papier)

Détection et repérage de tous les indices ou traces d'infestation par les termites (cordonnets, galeries, dégâts, etc...) par sondage à l'aide d'une pointe fine de tous les éléments de bois situés près du sol et au contact des maçonneries.

photographie éventuelle des parties infestées

pose du certificat de passage en partie commune

outils employés : lampe torche, pointe fine, sondage

Notre intervention consiste par ailleurs à recenser dans les parties communes basses directement accessibles les indices pouvant favoriser une infestation par les termites:

- la nature des huisseries et boiseries (dormants et linteau de porte, plinthes, etc.)
- la présence d'encombrants cellulosiques (meubles, cartons, bois, textiles, etc.)
- la nature du sol (terre battue, etc.)
- l'humidité des sols et des bois
- l'humidité ambiante
- la présence de traitement anti-termite dans les immeubles voisins

### Rappel réglementaire

Extrait du code de la santé publique : « L'occupant d'un immeuble contaminé doit en faire la déclaration à la mairie dès qu'il en a connaissance. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes des immeubles... »

### Limite de la prestation

Notre intervention se limite aux parties communes situées dans les locaux communs directement accessibles tels que les circulations communes horizontales et verticales; les locaux communs, l'extérieur des bâtiments à usage communs (cours, jardins, etc...) dans une limite de 10m autour des bâtiments à l'intérieur des limites de propriété.

Sont exclus de la présente mission ; les parties communes situées à l'intérieur des parties privatives (appartements, caves, boxes, débarras, chambres de service, etc...) et les parties communes accessibles seulement par des parties privatives ou à usages privatifs (courettes, jardins privatifs etc...)



Par ailleurs notre diagnostic n'est en aucun cas un diagnostic de structure et n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux et ne peut être utilisé comme tel.

Ainsi toutes dégradations importantes d'insectes à larves xylophages identifiés sur un ou plusieurs éléments structurels (poutres, charpentes, etc..) ne sont fournis qu'à titre informatif et ne préjugent en rien de leurs solidités.

Il conviendra de vous rapprocher d'un spécialiste structure pour effectuer ces vérifications »

Nota: Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite

### Glossaire

Définition de « dégradation importante » d'insectes à larves xylophages : « Ouvrages ou parties d'ouvrages dégradés à + de 50% (20% pour les éléments structurels) et nécessitant une action de type traitement ou de type remplacement, cette dernière action ne concernant que les éléments non structurels, car seul un spécialiste des structures pourra recommander un remplacement de ces éléments. »

## B. Identification des Bâtiments et parties de bâtiments visités et résultats du repérage

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages accessibles examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
<b>Bâtiment</b> cage d'escalier principale de 7 étages: Couloir RDC	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> cage d'escalier principale de 7 étages: Escalier/palier Rdc à +7	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> cage d'escalier principale de 7 étages: Hall	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> cage d'escalier service de 7 étages: Placard +7	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> cage d'escalier service de 7 étages: Placard rdc	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> cage d'escalier service de 7 étages: Couloir +7	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> cage d'escalier service de 7 étages: Escalier/palier Rdc à +7	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> cave: Couloir de caves/dégagements -1	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> cave: Escalier caves -1 à Rdc	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> cave: Chaufferie -1	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> cave: Local eau -1	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> loge: Chambre	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> loge: Cuisine	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Bâtiment</b> loge: sde	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages accessibles examinés	Résultats du diagnostic d'infestation
Bâtiment loge: Séjour	Ensemble des ouvrages	Absence d'indices d'infestation de termites

Nota 1 : dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation. Pour faciliter cette déclaration, un modèle de déclaration peut vous être fourni sur demande.

## C. Identification des bâtiments, des parties de bâtiments non visités et des Parties d'ouvrages non accessibles

### Locaux non visités:

Localisation	Motif
Bâtiment cage d'escalier principale de 7 étages: Local machinerie ascenseur +7	Zone d'accès réglementé
Bâtiment cave: Local machinerie ascenseur -1	Zone d'accès réglementé

### Parties d'ouvrages non accessibles:

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages accessibles examinés	Motif
Bâtiment cage d'escalier principale de 7 étages: Escalier/palier Rdc à +7	Sol	Revêtu d'un tapis central

## D. Constatations diverses

- Présence de dégradations superficielles occasionnées par des agents de dégradations du bois (insectes à larves xylophages et/ou champignons lignivores) au sous sol

## E. Recensement des éléments propices à une infestation de termites

- Néant

## F. Recommandations

- Une surveillance annuelle s'avère nécessaire, compte tenu de la prolifération actuelle des termites en Ile de France ainsi que de l'existence d'éléments précurseurs défavorables

Rédigé à Paris, le 17/07/2019,  
Par M. AKCHICHE Rabah  
pour le compte de EBA



Liste des annexes :

- 58437\_DDT\_DRAİ\_Johan (Copie)
- 58437\_Termite\_DRAHY
- Carrez
- DPE
- 58437 ERP 4 RUE DE LYON 75012 PARIS ERRIAL\_Parcelle\_000-EM-44@75112\_13062022
- Modèle 1 (Copie)
- Note d'urbanisme
- RCP.PDF
- Modificatif EDD 1999.PDF
- Modif EDD 2000.PDF
- Modif EDD 2013.PDF
- 125 ATTESTATION MISE A JOUR REGISTRE COPROPRIETE 2021
- 125 FICHE SYNTHETIQUE 2021
- Compte de gestion 2021 et budget prévisionnel.PDF
- Travaux hors budget 2021.PDF
- TRavaux non clôturés en 2021.PDF
- Carnet d'entretien.PDF
- Réédition des comptes 2021.PDF
- Etat des charges de la copropriété.PDF
- Contrat de syndic 2019.PDF
- 20220613140556
- 125- AG 2019
- 125- AG 2020
- PV 2021
- PV 10 MAI 2022.PDF
- Amiante PC.PDF
- TERMITES PC.PDF