

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

au Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, 173 avenue Paul Vaillant-Couturier

le MARDI 4 MAI 2021 à 13 H 30

UN APPARTEMENT à PIERREFITTE-SUR-SEINE (93)

**16 place Andrei Sakharov
Résidence Parc Avenue**

de **66,15 m²** (hors balcon). Au 1^{er} étage, escalier unique, depuis l'ascenseur, couloir de droite, porte gauche, comprenant : entrée, couloir avec placard, pièce à vivre, 2 chambres, cuisine, salle de bain, w.-c., **balcon de 6,10 m²** - Avec un **PARKING Occupé**

MISE A PRIX : 46.500 Euros

Caution bancaire ou chèque de banque : 4.650 Euros

Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser :

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY
où il a été déposé sous la Référence Greffe 20/06095

à la **SELARL ELOCA**, Avocats à PARIS 6^{ème}
128 boulevard Saint-Germain, **Tél. : 01 43 26 82 98**
de 10 h à 12 h, www.eloca.fr et sur avoventes.fr

à **Maître Sylvie LANGLAIS**
membre de la **SCP LANGLAIS - CHOPIN**
Avocat à MONTREUIL-SOUS-BOIS (93100), 7 bis rue de Vincennes

VISITE sur place
le LUNDI 26 AVRIL 2021 de 9 h 30 à 10 h 15

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT ET OUTRE LES CHARGES ET CONDITIONS CI-DESSOUS, LES ENCHERES SERONT REÇUES SUR LA MISE A PRIX DE QUARANTE SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (46 500 €) :

A PIERREFITTE (93) - 16 place Sakharov - ZAC GUEROUX

Un appartement de 3 pièces principales au 1er étage avec un parking

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 Euros, dont le siège social est sis 19 rue des Capucines 75001 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS identifié sous le SIREN n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat Maître Jérôme HOCQUARD, membre associé de la Société Civile Professionnelle d'avocats HOCQUARD & ASSOCIES, Avocat inscrit au barreau de Paris, y demeurant 128 boulevard Saint Germain, 75006 PARIS,

Maître Sylvie LANGLAIS, avocat inscrit au Barreau de SEINE SAINT DENIS demeurant à MONTREUIL (93100) 7 bis rue de Vincennes,

dont la constitution a déjà été faite et qui occupe pour lui sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître AEGERTER-OLIVIER, notaire associée à PIERREFITTE (93), le 21 juin 2004 contenant vente par Monsieur et Madame GRANDET et prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur RIBANI et Madame RAZANANORO avec affectation hypothécaire

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré le 13 janvier 2020 par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissiers de Justice à BAGNOLET (93), fait notifier commandement à :

Monsieur Mourad RIBANI, né le 15 novembre 1975 à EPINAY-SUR-SEINE (93, de nationalité française, célibataire, demeurant 16 place Andréi Sakharov 93380 PIERREFITTE SUR SEINE

Et à Madame Sahondra Francesca RAZANANORO, née le 10 novembre 1976 à DIEGO SUAREZ (Madagascar), de nationalité française, célibataire, demeurant 16 place Andréi Sakharov 93380 PIERREFITTE SUR SEINE

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié,

la somme sauf mémoire de **QUARANTE SIX MILLE CENT TRENTE SEPT EUROS SOIXANTE SEIZE CENTIMES (46 137,76 €)**

selon décompte de créance arrêté au 17 mai 2019

PRET FONCIER TENDANCE J TEMPO 3 N°00 8326519 99 X, prêt à taux révisable à chaque période de 3 ans selon les modalités du BTAN 3 ans majoré d'une partie fixe de 1,60%.

Le taux des intérêts moratoires s'élève actuellement à 1,30 % l'an.

- capital restant dû au 28/03/2019.....	46 647,62 €
- solde débiteur au 28/03/2019.....	12 135,67 €
- somme due à la date d'exigibilité au 28/03/2019	58 783,29 €
- indemnité d'exigibilité 7% sur 58 783,29 €	4 114,83 €
- assurance : 64,08 € x 10.....	640,80 €
- intérêts :	543,22 €
- versements :	- 17944,38 €
- Frais de procédure	mémoire

TOTAL DU AU 31/12/2019.....46 137,76 €

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE BOBIGNY 2 pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE BOBIGNY 2, le 6 mars 2020 volume 9304P02 2020S46.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'acte de vente établi par Maître AEGERTER-OLIVIER, notaire associée à PIERREFITTE (93), le 21 juin 2004 et du procès-verbal de description établi par Maître ALLAIRE, Huissier de Justice à BAGNOLET (93), le 31 janvier 2020.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier situé à PIERREFITTE-SUR-SEINE (93380), 16 place Sakharov ZAC GUEROUX, cadastré section T n° 234 pour 11 ares 32 ca

Les biens et droits immobiliers suivants, à savoir :

LE LOT NUMERO ONZE (11) :

Au premier étage, escalier unique, depuis l'ascenseur, couloir de droite, porte gauche, un appartement portant le n°115 comprenant : entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, dégagement avec placard, WC, balcon

Et les 343/10000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65) :

Au sous-sol, un parking portant le n°31

Et les 21/10000^{èmes} des parties communes générales.

Observation : Un procès-verbal de description établi le 31 janvier 2020 par Maître ALLAIRE, Huissier de Justice à BAGNOLET (93), se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître FOUQUET, notaire à GONESSE, le 9 novembre 1995, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC, le 19 décembre 1995 volume 1995P numéro 5106.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la Loi du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le Chapitre II de la Loi du 28 juin 1938 intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite d'un acte de vente reçu par Maître AEGERTER-OLIVIER, notaire associée à PIERREFITTE (93), en date du 21 juin 2004, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de BOBIGNY le 20 août 2004 volume 2004P n°5336

En vertu duquel les biens et droits immobiliers appartiennent à :

Monsieur Mourad RIBANI, né le 15 novembre 1975 à EPINAY-SUR-SEINE (93, de nationalité française, célibataire, demeurant 16 place Andréi Sakharov 93380 PIERREFITTE SUR SEINE

Et Madame Sahondra Francesca RAZANANORO, née le 10 novembre 1976 à DIEGO SUAREZ (Madagascar), de nationalité française, célibataire, demeurant 16 place Andréi Sakharov 93380 PIERREFITTE SUR SEINE

Pour les avoir acquis chacun pour moitié de :

Monsieur Roger Maurice GRANDET, né à Paris (75010), le 12 juin 1931, de nationalité française,

et de Madame Renée Marcelle BENETEAU, née à CRITEUIL-LA-MAGDELEINE (16100), le 10 janvier 1934, de nationalité française, son épouse,

mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-DENIS (93200), le 5 juin 1954

moyennant le prix de 111 500 € payé en totalité au moyen des deniers empruntés auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE intervenant à l'acte.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code Monétaire et Financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'avocat postulant, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, seront versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication conformément à l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

FAIT A MONTREUIL, LE

Maître Sylvie LANGLAIS,

Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls

ANNEXE 1

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Maître Sylvie LANGLAIS, Avocat du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- le procès-verbal de description dressé le 31 janvier 2020 par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissiers de Justice à BAGNOLET (93) ,

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE TRENTE-ET-UN JANVIER

Je Fabienne ALLAIRE, membre de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT » titulaire d'un office d'Huissier de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 150, avenue Gambetta, soussignée,

A LA DEMANDE DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE société anonyme au capital de 1 331 400 718,80 euros dont le siège social est 19, rue des Capucines (75001) PARIS, identifiée sous le numéro 542 029 848 au RCS de PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat :

Maître Jérôme HOCQUARD
Membre de la SCPA HOCQUARD & ASSOCIES
Avocat au Barreau de Paris
128 boulevard Saint Germain
75006 PARIS

AGISSANT EN VERTU :

- de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître AEGERTER-OLIVIER, Notaire associée à PIERREFITTE (93) le 21 juin 2004 contenant vente par Monsieur et Madame GRANDET et prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur RIBANI et Madame RAZANANORO avec affectation hypothécaire.
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière.

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis dépendant d'un ensemble immobilier sis à PIERREFITTE SUR SEINE (93380) 16, place Andreï Sakharov - ZAC Guéroux, à savoir :

- le lot 11 : au premier étage, escalier unique, depuis l'ascenseur, couloir de droite, porte gauche, un appartement portant le numéro 115 comprenant : séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, dégagement avec placard, WC, entrée, balcon,
- le lot 65 : au sous-sol un parking portant le numéro 31.

Et conformément aux dispositions des articles :

R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L.322-2. »

L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L.142-1 et L.142-2. »

J'AI PROCÉDE COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour sur la commune de PIERREFITTE SUR SEINE (93380) résidence Parc Avenue - 16, place Sakharov, premier étage porte 115, où là étant, en présence de :

- un serrurier de la société BAGNOLET OUVERTURE,
- Monsieur Christophe BRUGAT, témoin,
- Monsieur Larbi BENCHALAL, témoin,

J'ai procédé comme suit à mes constatations :

Sur place je suis reçue par la fille de Monsieur et Madame RIBANI - RZZANANORO.

COULOIR

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié collé, lazuré.

Les murs et le plafond sont peints. Un point lumineux est en place.

Il existe un placard de rangement.

Dans la seconde partie du couloir le sol est recouvert de dalles stratifiées imitation parquet, les murs sont recouverts de papier peint et le plafond est peint. Un point lumineux est en place au plafond.

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285

Le tout est en bon état.

A main droite en entrant se trouve le tableau électrique.

SALLE DE BAINS

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié collé, lazuré.

Les murs et le plafond sont peints.

L'équipement sanitaire comprend une baignoire avec flexible, douchette ; un lavabo avec robinet mélangeur.

Une bouche d'aération est en place en partie haute de même qu'un point lumineux et un convecteur électrique Atlantic.

Des traces d'infiltrations d'eau sont visibles dans cette pièce.

CHAMBRE A MAIN DROITE

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié collé, lazuré.

Les murs et le plafond sont peints. Un point lumineux est en place au plafond.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à un vantail.

Le chauffage est dispensé par un convecteur électrique.

DEUXIEME CHAMBRE

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié collé, lazuré.

Les murs et le plafond sont peints. Un point lumineux est en place au plafond.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à un vantail, châssis PVC, volets PVC,

Le chauffage est dispensé par un convecteur électrique.

CUISINE FACE A L'ENTREE

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285

Le plafond est peint.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à un vantail, châssis PVC, volets PVC.

Le chauffage est dispensé par un convecteur électrique.

Des éléments hauts et bas de rangement sont en place avec appareils électroménagers intégrés.

Un placard contenant le ballon d'eau chaude est en place.

TOILETTES

On y accède par une porte pleine.

Le sol est carrelé.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Il existe un faux plafond avec spots intégrés.

Dans cette pièce se trouve une cuvette de WC à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale ; un petit lave-mains est également présent.

PIECE A VIVRE

On y accède par une porte pleine dont le bloc poignées est en place.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs sont recouverts de papier peint et le plafond est peint.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrant sur un balcon.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES :

GENERALITES

L'appartement est occupé par les époux RIBANI-RAZANANORO et leurs quatre enfants.

Les étages sont desservis par un ascenseur.

Il existe un contrôle d'accès au rez-de-chaussée.

Il ne m'a pas été possible de connaître le montant de la taxe foncière et des charges de copropriété, la fille des propriétaires saisis n'en ayant pas connaissance.

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
 Fabienne ALLAIRE
 Achille LAVILLAT
 Huissiers de Justice Associés
 150, avenue Gambetta - B.P. 85
 93172 BAGNOLET CEDEX
 Standard : 01 43 62 14 94
 Télécopie : 01 48 97 41 01

Le syndic est la société ORPI agence LENOBLE RIVET – 57, avenue du Conseil Général Nordling à LIVRY-GARGAN (93190). 01.75.63.57.57- mail : copropriete@imrivet.fr

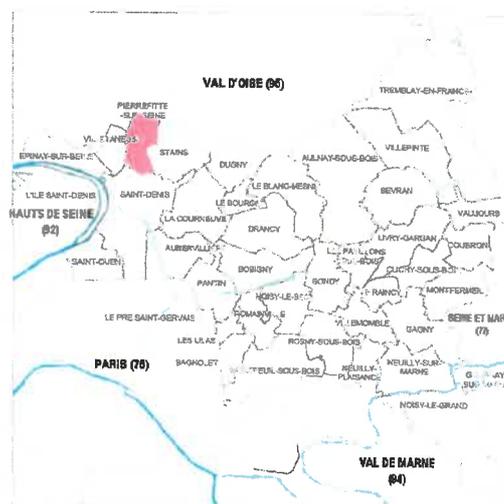
L'immeuble est situé à proximité d'une station de tramway, à proximité de la rue de Paris en centre ville.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Département de la SEINE-SAINT-DENIS

ACTE
 D'HUISSIER
 DE
 JUSTICE

EXPEDITION



Ville de PIERREFITTE SUR SEINE

Région	Ile-de-France
Département	Seine-Saint-Denis (sous-préfecture)
Arrondissement	Saint-Denis
Canton	Pierrefitte sur Seine (chef lieu)
Intercommunauté	Communauté d'agglomération plaine commune
Maire Mandat	Michel FOURCADE 2014-2020
Code postal	93380
Gentilé	Pierrefittois
Population	28 026 hab. (2011) Densité : 8 219 hab./km ²

REFERENCES A RAPPELER:

42005285

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT

Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285

Pierrefitte-sur-Seine est une commune de la Seine-Saint-Denis située entre Saint-Denis et le département du Val d'Oise.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération Plaine Commune.

Le territoire de Pierrefitte-sur-Seine se situe au nord de Saint-Denis, à une dizaine de kilomètres de PARIS sur la RN1.

Pierrefitte est située près des autoroutes A1, A15 et A86.

La commune est desservie essentiellement par le RER D (Pierrefitte – Stains) ainsi que par la ligne 13 du métro de Paris, à l'extrême Est de la commune.

En termes de bus, sa desserte est assurée par les lignes RATP : 150, 168, 254, 268, 354 ainsi que la nuit, par le Noctilien N44.

La ligne de tramway sur pneu T5 dessert également la commune. Depuis le 29 juillet 2007, le tramway relie la station « Marché de Saint-Denis » à la gare de Garges-Sarcelles et dessert du nord au sud la ville, notamment son centre, ainsi que le quartier des Poètes, le Petit Pierrefitte et le cimetière intercommunal des Joncherolles.

La ligne de tramway T11 Express Le T11 Express est mis en service le 1^{er} juillet 2017, et offre une nouvelle liaison de rocade à la gare de Pierrefitte - Stains, vers les gares de Épinay-sur-Seine (rer C) à l'Ouest et la gare du Bourget

Le RER D et le T11 express desservent la gare de Pierrefitte - Stains, située en limite Est de la commune.

SITUATION DE L'IMMEUBLE



CLICHES PHOTOGRAPHIQUES INTERIEURS :

Pris avec l'accord de la fille des propriétaires saisis.

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU

Fabienne ALLAIRE

Achille LAVILLAT

Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

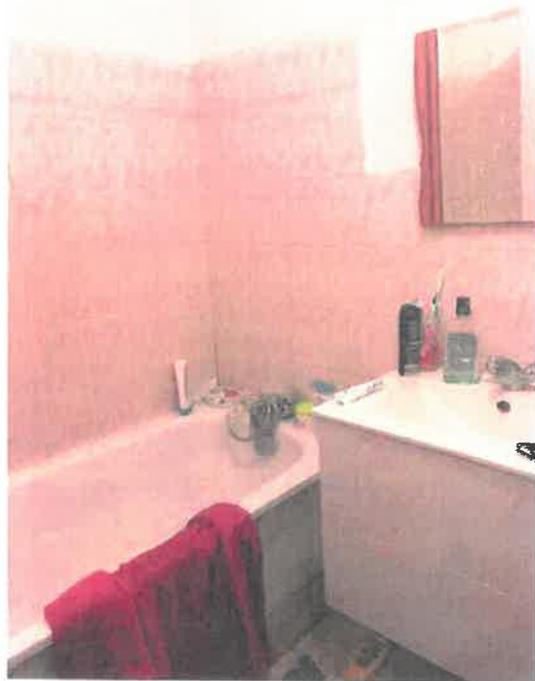
ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005287



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285



PARTIES COMMUNES



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés
150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX
Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES EXTERIEURS :



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42005285



Mes constatations terminées, je me suis retirée.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-
VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent acte comporte quinze feuilles.

Emolument	220,94
SCT	7,67
H.T.	228,61
Tva 20%	41,72
Taxe	14,00
T.T.C	289,22

Fabienne ALLAIRE
Huissier de Justice

ANNEXE 2
DIAGNOSTICS

Maître Sylvie LANGLAIS, Avocat du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- les différents diagnostics et certificats techniques établis par ARIANE ENVIRONNEMENT le 31 janvier 2020



Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : RIBANI/PIERREFITTE-SUR-
Date du repérage : SEINE/2020/2102
31/01/2020



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Seine-Saint-Denis**

Adresse : **16 Place Sakharov**

Commune : **93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE**

Section cadastrale T, Parcelle numéro 234,

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
1er étage Lot numéro 11 et parking N° 65,

Périmètre de repérage :
Ensemble des parties privatives

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mr RIBANI Mourad**

Adresse : **16 Place Andrei Sakharov**
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

Objet de la mission :

Constat amiante avant-vente

Diag. Installations Electricité

Etat des Risques et Pollutions

Diagnostic de Performance Energétique



Résumé de l'expertise n° RIBANI/PIERREFITTE-SUR- SEINE/2020/2102

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **16 Place Sakharov**

Commune : **93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE**

Section cadastrale T, Parcelle numéro 234,

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

1er étage Lot numéro 11 et parking N° 65,

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat des Risques et Pollutions	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Sécheresse) Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011 2 sites pollués (ou potentiellement pollués) sont répertoriés par BASOL. 28 sites industriels ou activités de service sont répertoriés par BASIAS.
	DPE	Consommation énergétique E 251 kWh/m².an Emission de GES C 14 kg CO2/m².an Numéro enregistrement ADEME : 2093V1000406J



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : RIBANI/PIERREFITTE-SUR-
Date du repérage : SEINE/2020/2102
31/01/2020

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 16 Place Sakharov Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: 1er étage Lot numéro 11 et parking N° 65, Code postal, ville : .. 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE Section cadastrale T, Parcelle numéro 234,
Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
Type de logement : Appartement
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction : < 1997

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... Mr RIBANI Mourad Adresse : 16 Place Andrei Sakharov 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : ... SCP MICHON ET ASSOCIES Adresse : 150, avenue Gambetta- BP85 93170 BAGNOLET

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	RIBEIRO Rui	Opérateur de repérage	DEKRA Certification 3/5 avenue Garlande 92220 BAGNEUX	Obtention : 24/07/2017 Échéance : 23/07/2022 N° de certification : DTI2094

Raison sociale de l'entreprise : **Ariane Environnement** (Numéro SIRET : **45290020200022**)
Adresse : **16 Avenue de Fredy, 93250 VILLEMOMBLE**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ EUROCOURTAGE**
Numéro de police et date de validité : **80810745 / 30/09/2020**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 31/01/2020, remis au propriétaire le 31/01/2020
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 12 pages

Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
- 3 La mission de repérage
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures
- 7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

- 1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.
- 1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Parking	Toutes	non localisé

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du(des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur.

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ...Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
 Adresse : -
 Numéro de l'accréditation Cofrac : -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
 Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
 L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugages
	Faux plafonds
Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Foyers, cheminées et autres	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Entourage de poteaux (carton-plâtre)
	Coffrage perdu
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, conditionnements et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joint (traverse)
Vide-ordures	Joint (bande)
	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardouises (composites)
	Ardouises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
Bardages et façades légères	Bardaux bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardouises (composites)
	Ardouises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduits d'eau pluviales en amiante-ciment
	Conduits d'eau usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

**Entrée,
Plac entrée,
Cuisine,
Séjour,**

**Dégagement,
Plac dégt,
Chambre 1,
Chambre 2,
Salle de bain**

Localisation	Description	Photo
Entrée	Sol Revêtement : revêtement pvc Mur Substrat : Plâtre Revêtement : papier peint Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Plac entrée	Sol Revêtement : revêtement pvc Mur Substrat : Plâtre Revêtement : papier peint Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Cuisine	Sol Revêtement : revêtement pvc Mur Substrat : Plâtre Revêtement : papier peint Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Séjour	Sol Substrat : Parquet Mur Substrat : Plâtre Revêtement : papier peint Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Dégagement	Sol Revêtement : revêtement pvc Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Plac dégt	Sol Revêtement : revêtement pvc Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Chambre 1	Sol Revêtement : revêtement pvc Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Chambre 2	Sol Revêtement : revêtement pvc Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Salle de bain	Sol Revêtement : revêtement pvc Mur Substrat : Plâtre Revêtement : peinture et faïence Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	Non
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	Non
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	Oui

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 31/01/2020

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 31/01/2020

Heure d'arrivée : 10 h 00

Durée du repérage : 02 h 35

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Maître ALLAIRE

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (Justification)	Etat de conservation** et préconisations*	Photo
Néant	-			

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe 7.4 de ce présent rapport
 ** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description	Photo
Néant	-	

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description	Photo
Néant	-	

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification** 3/5 avenue Garlande 92220 BAGNEUX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-11)

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **31/01/2020**

Par : **RIBEIRO Rui**

Ariane Environnement
 SASU CPEF
 16 avenue de Fredy, 93250, Villemomble
 ariane.environnement@hotmai.fr
 RCS BOBIGNY - 452 900 202
 CODE NAF : 7120B

Cachet de l'entreprise

Ariane Environnement
 SASU CPEF
 16 avenue de Fredy, 93250, Villemomble
 ariane.environnement@hotmai.fr
 RCS BOBIGNY - 452 900 202
 CODE NAF : 7120B

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° RIBANI/PIERREFITTE-SUR-SEINE/2020/2102

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances 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 œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

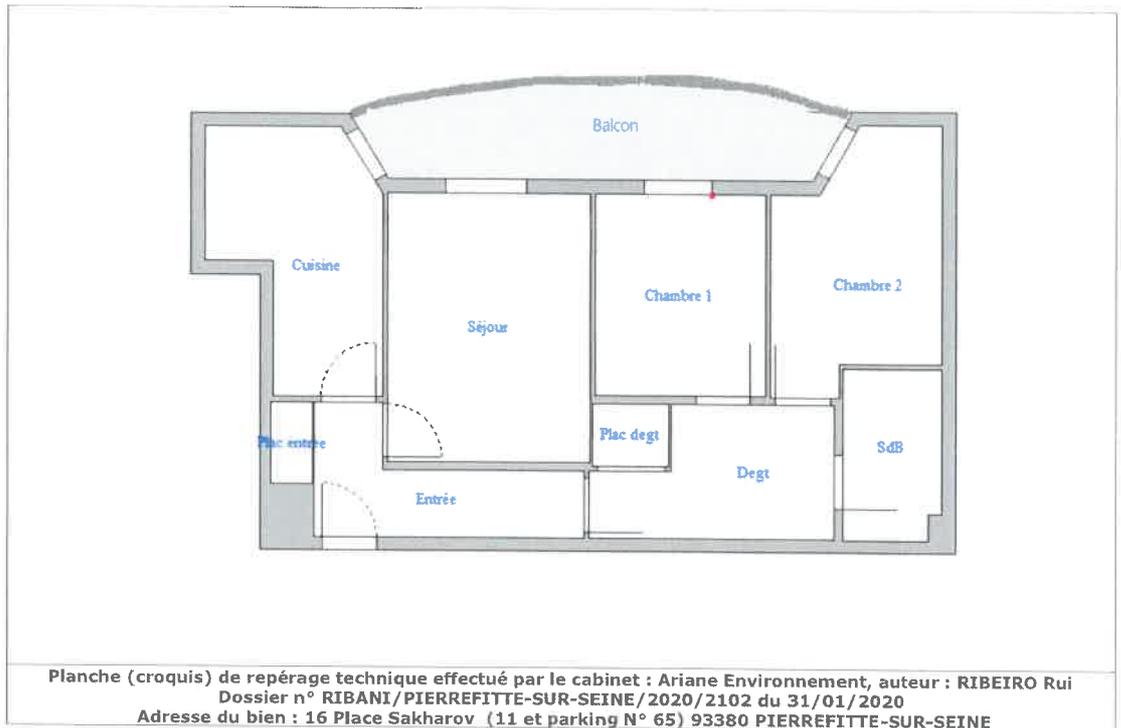
7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Recommandations générales de sécurité

7.6 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : Mr RIBANI Mourad Adresse du bien : 16 Place Sakharov 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description	Photo
-	-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

L'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.		
---	--	--

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrément dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrément au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrément mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrément ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrément mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrément ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrément inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrément ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

1) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen

visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. **Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. **Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition 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 et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. 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 cancérigènes 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 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 cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de

repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.
De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 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 lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 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

Constat de repérage Amiante n° RIBANI/PIERREFITTE-SUR-
SEINE/2020/2102



intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).
Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.
Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents



Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

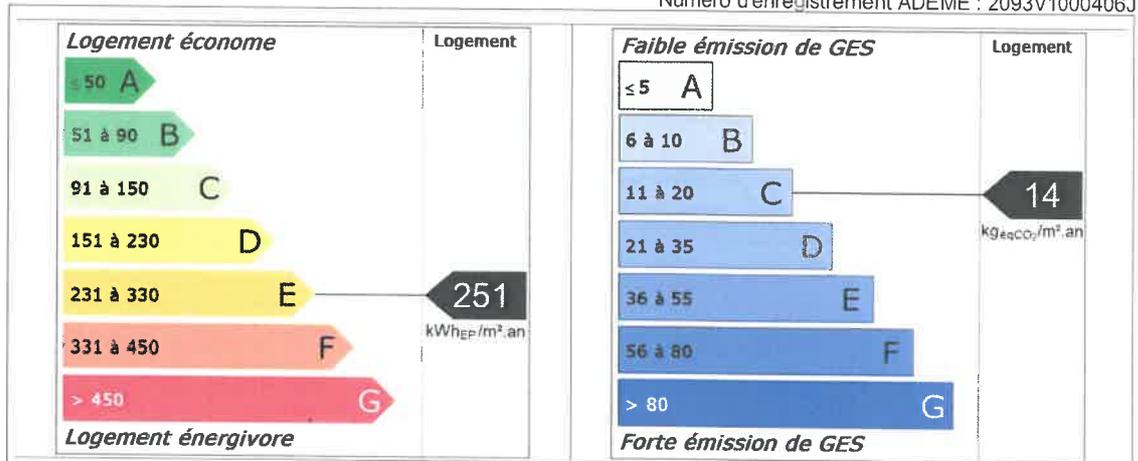
N° : RIBANI/PIERREFITTE-SUR-SEINE/2020/2102 Valable jusqu'au : 30/01/2030 Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif) Année de construction : .. 1989 - 2000 Surface habitable : 66.15 m ² Adresse : 16 Place Sakharov (1er étage, N° de lot: 11 et parking N° 65) 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE	Date (visite) : 31/01/2020 Diagnostiqueur : . RIBEIRO Rui Certification : DEKRA Certification n°DTI2094 obtenue le 13/12/2017 Signature : 
Propriétaire : Nom : Mr RIBANI Mourad Adresse : 16 Place Andrei Sakharov 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :

Consommations annuelles par énergie

Obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, estimées à l'immeuble / au logement, prix moyens des énergies indexés au 15 Août 2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh _{EF}	détail par énergie et par usage en kWh _{EP}	
Chauffage	Electricité : 4 804 kWh _{EF}	12 395 kWh _{EP}	664 €
Eau chaude sanitaire	Electricité : 1 644 kWh _{EF}	4 242 kWh _{EP}	180 €
Refroidissement	-	-	-
CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSES	Electricité : 6 448 kWh _{EF}	16 637 kWh _{EP}	968 € (dont abonnement: 124 €)

Consommations énergétiques (En énergie primaire) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement Consommation conventionnelle : 251 kWh_{EP}/m².an sur la base d'estimations à l'immeuble / au logement	Émissions de gaz à effet de serre (GES) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement Estimation des émissions : 14 kg_{eqCO2}/m².an
---	---



Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)**Descriptif du logement et de ses équipements**

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Béton banché d'épaisseur 22,5 cm donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure Béton banché d'épaisseur 20 cm ou moins non isolé donnant sur des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur Toiture : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Système de chauffage : Convecteurs électriques NFC (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique (système individuel)
Menuiseries : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 18 mm et volets roulants aluminium	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : VMC SF Auto réglable après 82
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .an	

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Système de climatisation : non présent - Système d'aération : VMC SF Auto réglable après 82

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.

Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps.

La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Éclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)**Recommandations d'amélioration énergétique**

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur.

Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. Conventiionnelle	Effort d'investissement*	Économies	Rapidité du retour sur investissement*	Crédit d'impôt
Installation d'un programmateur Recommandation : Envisager la mise en place d'une horloge de programmation pour le système de chauffage. Détail : On choisira de préférence un programmateur simple d'emploi. Il existe des thermostats à commande radio pour éviter les câbles de liaison et certains ont une commande téléphonique intégrée pour un pilotage à distance.	243	€€	*	♦	30%
Remplacement par des émetteurs plus récents Recommandation : Remplacement des émetteurs de chauffage par des émetteurs plus récents au minimum dans les pièces principales. Détail : Choisir des appareils classés « NF électrique performance catégorie C » et veiller à les installer de manière à ce qu'aucun meuble ne vienne gêner la diffusion de la chaleur ni à l'encasturer dans un coffre pour le masquer.	239	€€€	*	♦	-
Installation d'une VMC hygroréglable Recommandation : Mettre en place une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable. Détail : La VMC permet de renouveler l'air intérieur en fonction de l'humidité présente dans les pièces. La ventilation en sera donc optimum, ce qui limite les déperditions de chaleur en hiver	223	€€	*	♦♦♦♦	-

* Calculé sans tenir compte d'un éventuel crédit d'impôt

Légende		
Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
* : moins de 100 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC	♦♦♦♦♦ : moins de 5 ans
* * : de 100 à 200 € TTC/an	€€ : de 200 à 1000 € TTC	♦♦♦♦ : de 5 à 10 ans
* * * : de 200 à 300 € TTC/an	€€€ : de 1000 à 5000 € TTC	♦♦♦ : de 10 à 15 ans
* * * * : plus de 300 € TTC/an	€€€€ : plus de 5000 € TTC	♦ : plus de 15 ans

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 17 octobre 2012, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017, arrêts du 8 février 2012, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par DEKRA Certification - 3/5 avenue Garlande 92220 BAGNEUX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4

Référence du DPE : RIBANI/PIERREFITTE-SUR-SEINE/2020/2102

Diagnostic de performance énergétique

Fiche Technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.

En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Catégorie	Données d'entrée	Valeurs renseignées
Généralité	Département	93 Seine Saint Denis
	Altitude	80 m
	Type de bâtiment	Appartement
	Année de construction	1989 - 2000
	Surface habitable du lot	66.15 m ²
	Nombre de niveau	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logement du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Béton banché d'épaisseur 22,5 cm donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure Surface : 53.47 m ² , Donnant sur : l'extérieur, U : 0.42 W/m ² C, b : 1 Béton banché d'épaisseur 20 cm ou moins non isolé donnant sur des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur Surface : 24.25 m ² , Donnant sur : des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur, U : 2 W/m ² C, b : 0
	Caractéristiques des planchers	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé Surface : 66.15 m ² , Donnant sur : un local chauffé, U : 2 W/m ² C, b : 0
	Caractéristiques des plafonds	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé Surface : 66.15 m ² , Donnant sur : un local chauffé, U : 2 W/m ² C, b : 0
	Caractéristiques des baies	Fenêtres battantes pvc, orientées Nord, double vitrage avec lame d'air 18 mm et volets roulants aluminium Surface : 9.03 m ² , Orientation : Nord, Inclinaison : > 75 °, Construction : au nu intérieur, avec joints, dormants < 10cm, sans argon, Absence de masque, Ujn : 2.3 W/m ² C, Uw : 2.6 W/m ² C, b : 1
	Caractéristiques des portes	Porte(s) bois opaque pleine Surface : 2 m ² , U : 3.5 W/m ² C, b : 0, Construction : au nu intérieur, sans joints, dormants < 10cm
	Caractéristiques des ponts thermiques	Définition des ponts thermiques Liaison Mur / Fenêtres Nord : Psi : 0, Linéaire : 21.1 m, Liaison Mur / Plafond : Psi : 0.46, Linéaire : 25 m, Liaison Mur / Plancher : Psi : 0.46, Linéaire : 25 m
	Caractéristiques de la ventilation	VMC SF Auto réglable après 82 Qvareq : 1.7, Smea : 2, Q4pa/m ² : 165.8, Q4pa : 165.8, Hvent : 37.1, Hperm : 3.5
Système	Caractéristiques du chauffage	Convecteurs électriques NFC (système individuel) S : 66.15 m ² , Re : 0.95, Rr : 0.99, Rd : 1, Rg : 1, Pn : 0, Fch : 0
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau électrique (système individuel) Becs : 1480, Rd : 0.9, Rg : 1, Pn : 0, lecs : 1.11, Fecs : 0, Installation : verticale, en volume chauffé contiguë
	Caractéristiques de la climatisation	Néant

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

Néant

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d'habitation						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel	
				Appartement avec systèmes individuels de chauffage et de production d'ECS ou collectifs et équipés comptages individuels			
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948			
Calcul conventionnel		X			X		
Utilisation des factures	X		A partir du DPE à l'immeuble	X		X	X

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr rubrique performance énergétique
www.ademe.fr



Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : RIBANI/PIERREFITTE-SUR-
Norme méthodologique employée : SEINE/2020/2102
Date du repérage : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
Heure d'arrivée : 31/01/2020
Durée du repérage : 10 h 00
02 h 35

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**
Adresse : **16 Place Sakharov**
Commune : **93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE**
Département : **Seine-Saint-Denis**
Référence cadastrale : **Section cadastrale T, Parcelle numéro 234,,** identifiant fiscal : **NC**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
1er étage Lot numéro 11 et parking N° 65,
Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**
Année de construction : **< 1997**
Année de l'installation : **Inconnue**
Distributeur d'électricité : **EDF**
Parties du bien non visitées : **Parking (non localisé)**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **SCP MICHON ET ASSOCIES**
Adresse : **150, avenue Gambetta- BP85**
93170 BAGNOLET
Téléphone et adresse internet : .. **Non communiqués**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **Mr RIBANI Mourad**
Adresse : **16 Place Andrei Sakharov**
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **RIBEIRO Rui**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Ariane Environnement**
Adresse : **16 Avenue de Fredy**
93250 VILLEMOMBLE
Numéro SIRET : **4529002020022**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ EUROCOURTAGE**
Numéro de police et date de validité : **80810745 / 30/09/2020**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification** le **28/10/2018** jusqu'au **27/10/2023**. (Certification de compétence **DTI2094**)

D. – 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;

E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.
- L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.

E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E.3. Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).		

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(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 numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.1. – Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

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

G.2. – Constatations diverses

Constatation type E1. – Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

E1 d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- L'installation de mise à 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 équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques

- Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

Constatation type E2. – Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	non autorisé

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	non autorisé
B3.3.4 a	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Connexions assurés entre les ééts conducteurs et/ou canalisations métalliques et la LEP <= 2 ohms	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.
B3.3.4 b	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle principale	Contrôle impossible: prise de terre non visible (cette dernière est située dans les parties communes); Vérifier auprès de la copropriété l'existence d'une prise de terre.
B3.3.5 a2	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Présence d'une dérivation Ind. de Terre	TBE non démontable
B3.3.5 b2	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Section satisfaisante de la dérivation Ind. de Terre visible en PP	TBE non démontable
B3.3.5 d	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Continuité satisfaisante du conducteur principal de protection	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B4.3 a1	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Présence d'une protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B4.3 a2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B4.3 c	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Conducteurs de phase regroupés sous la même protection contre les surintensités en présence de conducteur neutre commun à plusieurs circuits	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B4.3 e	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Courant assigné (calibre) de la protection contre les surintensités de chaque circuit adapté à la section des conducteurs	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B4.3 f1	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Section des conducteurs de la canalisation alimentant le tableau de répartition adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B4.3 f2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Section des conducteurs d'alimentation en adéquation avec le courant assigné du DP placé en amont.	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B4.3 f3	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Section des conducteurs de pontage en adéquation avec le courant de réglage du disjoncteur de branchement.	Le tableau électrique est manifestement non démontable : son capot, s'il est déposé, risque de ne plus pouvoir être remonté sans dommage.
B5.3 b	B5 - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire	Non visible
B5.3 d	B5 - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et masses	Non visible

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

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

Parking (non localisé)

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification - 3/5 avenue Garlande 92220 BAGNEUX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)***

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **31/01/2020**
Etat rédigé à **VILLEMOMBLE**, le **31/01/2020**

Par : **RIBEIRO Rui**

Ariane Environnement
SARL CPEP
16 avenue de Frédy, 93250, Villemomble
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBIGNY : 452 900 202
CODE NAF : 7120B

Cachet de l'entreprise

Ariane Environnement
SARL CPEP
16 avenue de Frédy, 93250, Villemomble
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBIGNY : 452 900 202
CODE NAF : 7120B

I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	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.
B.2	Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.3	Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.4	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.
B.5	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.
B.6	Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.7	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.
B.8	Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.9	Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privées : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privée n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.11	Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution. Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution. Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

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

Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L125-7 du Code de l'Environnement



Réalisé en ligne* par Ariane Environnement
Numéro de dossier RIBANI/PIERREFITTE-SUR-SEINE/2020/2102
Date de réalisation 07/02/2020

Localisation du bien 16 Place Sakharov
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE
Section cadastrale T 234
Altitude 52.44m
Données GPS Latitude 48.962543 - Longitude 2.361133

Désignation du vendeur RIBANI Mourad
Désignation de l'acquéreur

* Document réalisé en ligne par Ariane Environnement qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques, sauf pour les réponses générées automatiquement par le système.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES			
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 1 - Très faible		EXPOSÉ	-
Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ	-
PPRn	Mouvement de terrain Affaisements et effondrements	Approuvé	NON EXPOSÉ
PPRn	Mouvement de terrain Argile	Prescrit	EXPOSÉ
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE			
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif ⁽¹⁾	EXPOSÉ

⁽¹⁾ À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques et Pollutions
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques dont l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques dont l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L 125-7 du Code de l'Environnement

Article L125-5 du Code de l'Environnement : L'Etat des risques et pollutions est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral. Les données relatives aux risques et pollutions sont actualisées à l'occasion de la mise à jour de l'état des risques et pollutions. L'Etat des risques et pollutions est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 07-3658

du 03/10/2007

mis à jour le

Adresse de l'immeuble
16 Place Sakharov
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

Cadastre
T 234

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
- prescrit anticipé approuvé date ¹ oui non
- ¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :
- inondation crue torrentielle mouvements de terrain avalanches sécheresse / argile autres
- cyclone remontée de nappe feux de forêt séisme volcan
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
- ² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
- oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
- prescrit anticipé approuvé date ³ oui non
- ³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :
- mouvements de terrain autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM
- ⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
- oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé
- ⁵ si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
- effet toxique effet thermique effet de surpression projection risque industriel
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé
- oui non
- > L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement
- oui non
- > L'immeuble est situé en zone de prescription
- ⁶ si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés
- oui non
- ⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente
- oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en
- zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
- très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3
- oui non

Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS)
- NC* oui non
- * Non Classé (pas de responsabilité de l'Etat dans le département)

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T**

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente
- oui non
- ** catastrophe naturelle, minière ou technologique

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Carte Sismicité, Carte Mouvement de terrain Affaissements et effondrements, Carte Mouvement de terrain Argile

Vendeur - Acquéreur

Vendeur RIBANI Mourad

Acquéreur

Date 07/02/2020 Fin de validité 07/08/2020

Document communiqué en vertu de la loi n° 100 du 10 juillet 1990 relative à l'accès à l'information.

Document communiqué en vertu de la loi n° 100 du 10 juillet 1990 relative à l'accès à l'information.

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Seine-Saint-Denis
Adresse de l'immeuble : 16 Place Sakharov 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE
En date du : 07/02/2020

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	11/04/1983	23/04/1983	16/05/1983	18/05/1983	
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1998	19/03/1999	03/04/1999	
Inondations et coulées de boue	28/05/1992	28/05/1992	24/12/1992	16/01/1993	
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	01/06/1992	16/10/1992	17/10/1992	
Inondations et coulées de boue	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999	
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : RIBANI Mourad

Acquéreur :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique : "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

Extrait Cadastral

Département : Seine-Saint-Denis

Commune : PIERREFITTE-SUR-SEINE

Parcelles : T 234

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr

IMG REPERE

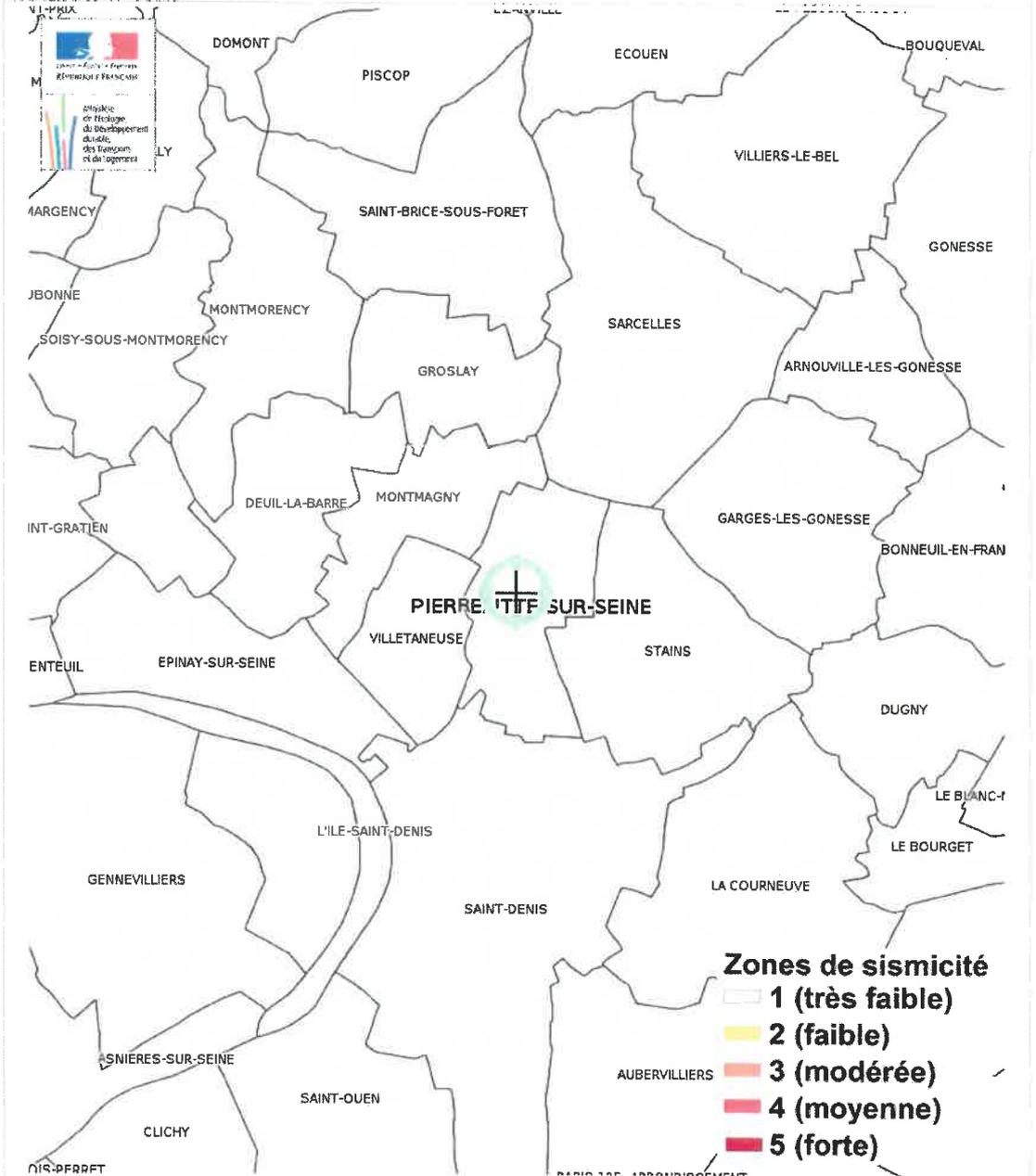


Zonage réglementaire sur la Sismicité

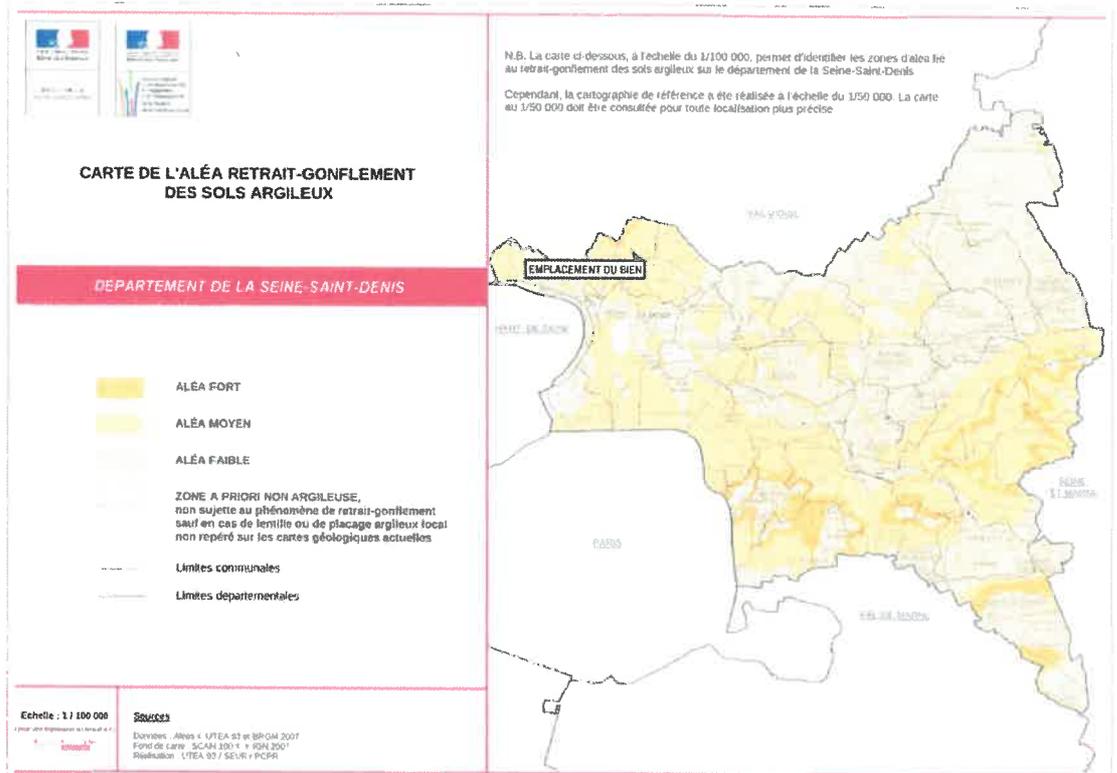
Département : Seine-Saint-Denis

Commune : PIERREFITTE-SUR-SEINE

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 1 - Très faible



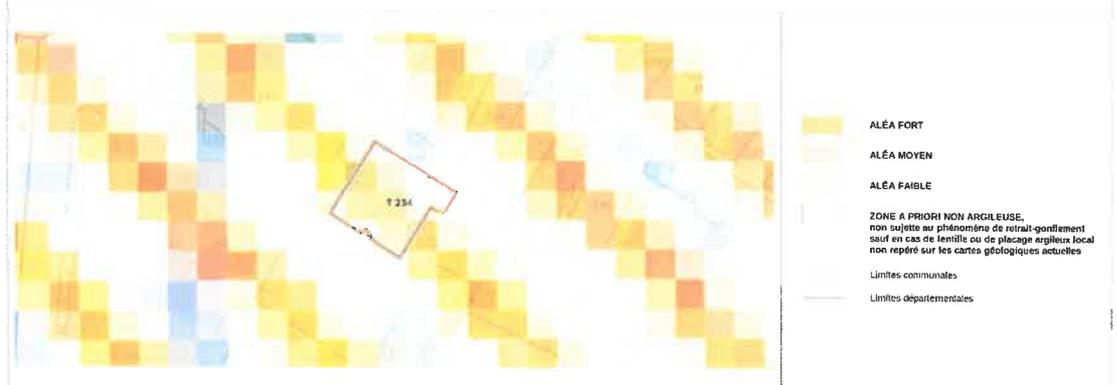
Carte Mouvement de terrain Argile



Mouvement de terrain Argile Prescrit

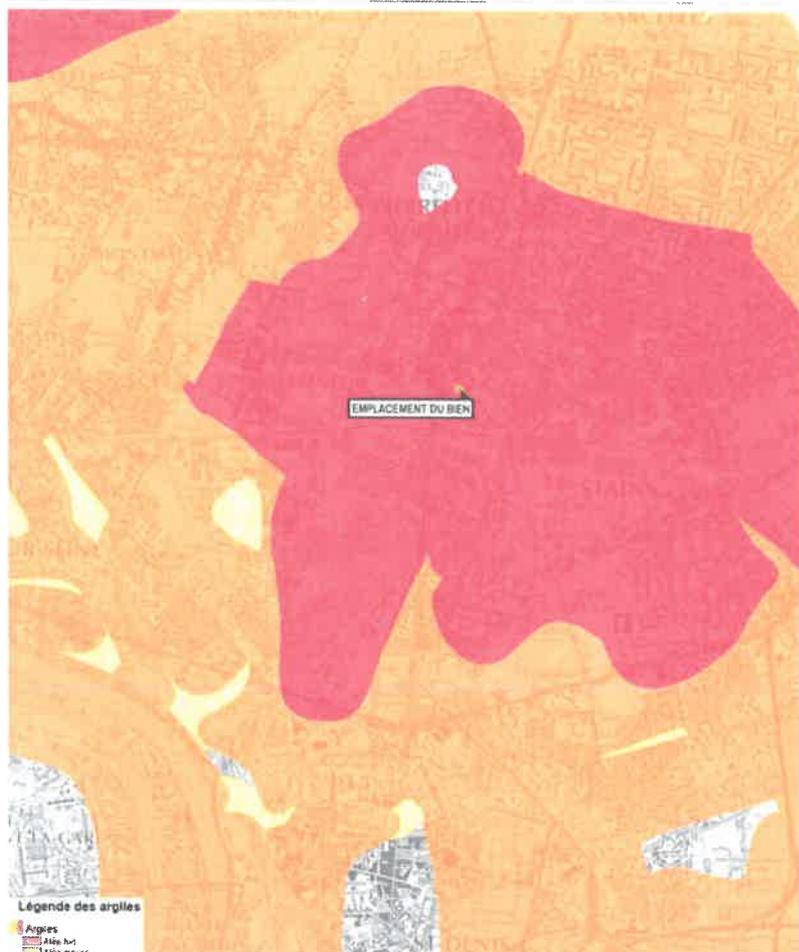
EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif

EXPOSÉ

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



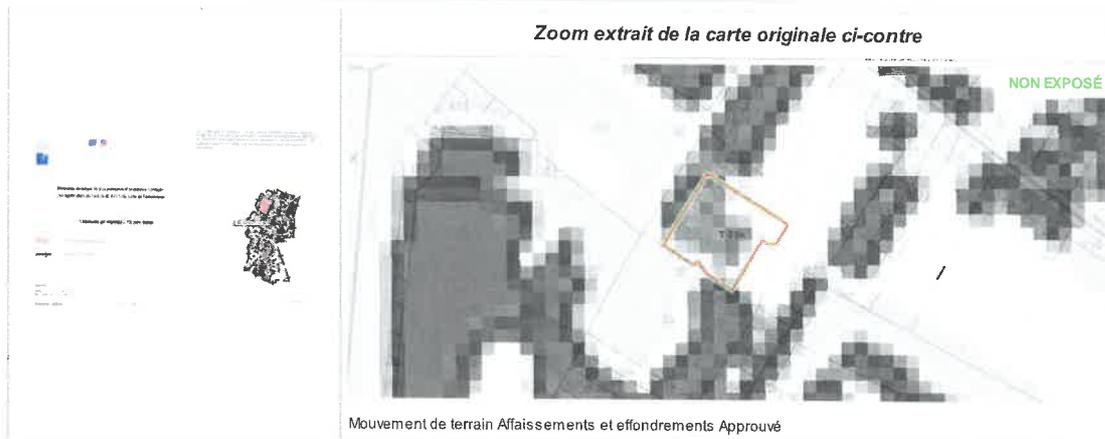
Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Carte réglementaire Source BRGM

- | | |
|--|--|
| | Aléa fort
Concerné par la loi ELAN* |
| | Aléa moyen
Concerné par la loi ELAN* |
| | Aléa faible
Non concerné par la loi ELAN |

*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

Annexes

Cartographies des risques dont l'immeuble n'est pas exposé



Annexes Arrêtés



PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

direction
départementale
de l'Équipement
Seine-Saint-Denis

ARRETE n° 07 – 3658
relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et
des locataires de biens immobiliers sur les risques
naturels et technologiques majeurs
situés sur la commune de Pierrefitte-sur-Seine

Service
Environnement et
Urbanisme
Réglementaire
Pôle Connaissance
et Prévention des
Risques

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 et R125-23 à R125-27 ;
Vu la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation et de sécurité civile ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-0359 du 13 février 2006 relatif à l'information des
acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et
technologiques majeurs ;
Vu l'actualisation par le bureau de recherches géologiques et minières de la carte d'aléas
retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Seine-Saint-Denis ;
Considérant l'obligation d'information prévue au I et II de l'article L125-5 du code de
l'environnement ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-
Denis :

ARRETE :

Article 1 :
Le dossier d'information annexé à l'arrêté préfectoral n° 2006-0359 du 13 février 2006
susvisé est modifié.
Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques
majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de
Pierrefitte-sur-Seine sont mis à jour dans le dossier d'information annexé au présent
arrêté.

Article 2 :
Ce dossier comprend :
- une fiche synthétique listant les risques recensés sur le territoire de la commune et
les documents de référence attachés, et donnant des indications sur l'intensité des
risques recensés lorsqu'elle est connue ;
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie
de Pierrefitte-sur-Seine, sous-préfecture de Saint-Denis et à la préfecture de Bobigny
aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

1, esplanade Jean Moulin
93007 Bobigny cedex
téléphone :
01 41 60 60 60
télécopie :
01 48 30 22 88
E-mail : courrier@seine-
saint-
denis.pref.gouv.fr

Annexes

Arrêtés

Article 3 :

Les informations contenues dans ce dossier sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Article 4 :

Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée au maire de la commune de Pierrefitte-sur-Seine et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Pierrefitte-sur-Seine. Il est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture.

Article 5 :

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de Pierrefitte-sur-Seine sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bobigny le 3 octobre 2007

Pour le préfet et par délégation
le secrétaire général

Signé

François Dumuis

Annexes
Arrêtés

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT-DENIS
Direction Départementale de l'Équipement

REPUBLIQUE FRANÇAISE

A. P. N° 86 0759

ARRETE

approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines dans la commune de PIERREFITTE

Le Préfet, Commissaire de la République
du département de Seine Saint-Denis
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R 111.3 ;

VU l'arrêté interpréfectoral du 26.01.1966 ;

VU l'arrêté n° 84-2158 en date du 2.11.1984, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines et à l'existence de poches de dissolution de gypse antéluvien, sur les territoires de 29 communes du département de Seine Saint-Denis ;

VU les résultats de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 20.11.84 au 20.12.84 inclus et les conclusions du Commissaire-Enquêteur ;

VU l'avis du Conseil Municipal en date du 26.04.1985

VU le commentaire annexé de l'Inspecteur Général des Carrières ;

CONSIDERANT le danger présenté par l'existence, sous les zones urbanisées, d'anciennes carrières souterraines et la nécessité de procéder à leur confortement, notamment sous les constructions ;

Sur proposition du Secrétaire Général ;

A-R R E T E

Article 1

Le périmètre délimitant les zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines dans la commune de PIERREFITTE, est approuvé conformément au plan annexé au présent arrêté.

♦

Annexes

Arrêtés

Article 2

A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales, de nature à assurer la stabilité des constructions. Le pétitionnaire sera tenu de se conformer, préalablement à toute nouvelle construction ou extension de bâtiment existant, aux conditions spéciales prescrites dans l'arrêté de Permis de Construire, délivré par l'autorité compétente, après avis de l'Inspection Générale des Carrières. Peuvent notamment être imposés : le comblement de vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol est incertaine, ces travaux peuvent être subordonnés à une campagne de sondages préalable.

Article 3

Le plan peut être consulté :

- à la Mairie de PIERREFITTE
- à la Direction Départementale de l'Équipement de la S.S.D.
- à l'Inspection Générale des Carrières

Article 4

Le présent arrêté sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de l'État et mentionné dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département : "93 Actualités, Edition Saint-Denis Républicain" et "Le Parisien Libéré".

Il sera affiché à la mairie, publié par tous autres procédés en usage dans la commune, et annexé au Plan d'Occupation des Sols par Arrêté Municipal de mise à jour.

Article 5

L'arrêté sera notifié à :

à Monsieur le Maire de la commune de PIERREFITTE

ampliation sera adressée :

à l'inspecteur Général des Carrières

Article 6

Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Maire de la Commune de PIERREFITTE, l'inspecteur Général des Carrières sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bobigny, le 21 MARS 1986
Le Préfet Commissaire de la République.



Annexes
Arrêtés

PREFECTURE
de la
SEINE-SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité

Direction des Relations avec les
Collectivités Locales

4ème Bureau

4°B/JC

Arrêté n°*95.1116* du *18. Avril 1995*,
modifiant l'arrêté n° 86-0759 du 21 Mars 1986
approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques
liés aux anciennes carrières souterraines
dans la commune de PIERREFITTE-sur-SEINE

LE PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R 111-3 ;

VU l'arrêté n° 84-2158 en date du 2 novembre 1984, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines et à l'existence de poches de dissolution de gypse antéludien, sur les territoires de 29 communes du département de la Seine-Saint-Denis ;

VU l'arrêté n° 86-0759 du 21 Mars 1986 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines dans la commune de PIERREFITTE-sur-SEINE ;

Considérant le danger présenté par l'existence, sous les zones urbanisées, d'anciennes carrières souterraines et la nécessité de procéder à leur confortement, notamment sous les constructions ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Seine-Saint-Denis ;

.../...

Annexes Arrêtés

2

ARRETE :

ARTICLE 1er : L'article 2 de l'arrêté n° 86-0759 du 21 Mars 1986 est modifié comme suit :

"A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales, de nature à assurer la stabilité des constructions.

Le pétitionnaire sera tenu de se conformer, préalablement à toute nouvelle construction ou extension de bâtiment existant, aux conditions spéciales prescrites dans l'arrêté de permis de construire, délivré par l'autorité compétente, après consultation, par celle-ci, de l'Inspection Générale des Carrières ou de tout organisme compétent en la matière".

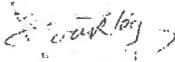
Pourront notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol serait incertaine, ces travaux pourront être subordonnés à une campagne de sondage préalable".

ARTICLE 2 : Le présent arrêté sera inséré au Bulletin d'Informations Administratives des Services de l'Etat ;

Il sera affiché à la mairie de PIERREFITTE-sur-SEINE, publié par tous autres procédés en usage dans la commune, et annexé au plan d'occupation des sols par arrêté municipal de mise à jour,

ARTICLE 3 : Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Seine-Saint-Denis, le Sous-Préfet de SAINT-DENIS, le Maire de PIERREFITTE-sur-SEINE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à BOBIGNY, le 18 AVR, 1995



Le Préfet,

Jean-Pierre DUPORT

Annexes

Arrêtés

PREFECTURE DE LA SEINE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT

ARRETE N° 01 - 3061
prescrivant l'élaboration d'un Plan de Prévention
des Risques Naturels dus au « retrait-gonflement
des argiles » sur le territoire des 40 Communes du
département de la Seine Saint-Denis

LE PREFET DE LA SEINE SAINT-DENIS
Chevalier de la Légion d'Honneur

23 JUL. 2001

VU le Code de l'Environnement et plus particulièrement les articles L.562.1 à L.562.7,

VU le Décret n° 93.1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels pris en application des articles ci-dessus cités,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.126.1 et R.123.22,

VU le Code des Assurances et notamment les articles A.125.1, 125.2, 125.3,

VU la convention de cofinancement, signée le 30 Octobre 2000 entre l'Etat et le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (B.R.G.M.),

CONSIDERANT après examen des différentes études menées à la suite des nombreuses déclarations de dommages au titre des catastrophes naturelles qu'il y a lieu d'élaborer un plan de prévention des risques retrait - gonflement des argiles en Seine Saint-Denis,

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipelement.

ARRETE

Article 1^{er} :

L'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels retrait - gonflement des argiles est prescrite.

Article 2 :

L'aire d'étude correspond au territoire des 40 communes de Seine Saint-Denis, soit :
Aubervilliers, Aulnay-sous-Bois, Bagnolet, Le Blanc-Mesnil, Bobigny, Bondy, Le Bourget, Clichy-sous-Bois, Coubron, La Courneuve, Drancy, Dugny, Epinay-sur-Seine, Gagny, Goumay-sur-Marne, Ile Saint-Denis, Les Lilas, Livry-Carigan, Montfermeil, Montreuil-sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Noisy-le-Sec, Pantin, Les Pavillons-sous-Bois, Pierrefitte-sur-Seine, Le Pré Saint-Denis, Le Raincy, Romainville, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Saint-Ouen, Sevran, Stains, Tremblay-en-France, Vaujours, Villemombre, Villepinte, Villetaneuse.

Annexes

Arrêtés

- 2 -

Article 3 :

La Direction Départementale de l'Équipement est chargée de l'élaboration de ce document avec le concours du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Article 4 :

Le présent arrêté sera notifié à Mesdames et Messieurs les Maires de Aubervilliers, Aulnay-sous-Bois, Bagnolet, Le Blanc-Mesnil, Bobigny, Bondy, Le Bourget, Clichy-sous-Bois, Coubron, La Courneuve, Drancy, Dugny, Epinay-sur-Seine, Gagny, Gournay-sur-Marne, Ile Saint-Denis, Les Lilas, Livry-Gargan, Montfermeil, Montreuil-sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marnes, Noisy-le-Grand, Noisy-le-Sec, Pantin, Les Pavillons-sous-Bois, Pierrefitte-sur-Seine, Le Pré Saint-Denis, Le Raincy, Romainville, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Saint-Ouen, Sevran, Stains, Tremblay-en-France, Vaujours, Villemomble, Villepinte, Villetaneuse.

Article 5 :

Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture, Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'État.

Une ampliation sera adressée à Messieurs les Sous-Préfets d'Arrondissement de Bobigny, du Raincy et de Saint-Denis, Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement ainsi qu'à Monsieur le Directeur du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis

Annexes

Arrêtés



PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

ARRÊTÉ n° 2018-3333
relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et
des locataires de biens immobiliers sur les risques
naturels et technologiques majeurs et sur la pollution des sols

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27, R. 563-4 et D. 563-8-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2007-3601 du 3 octobre 2007 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Seine-Saint-Denis ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2013-1731 du 18 juin 2013 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Seine-Saint-Denis ;

Vu l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

Vu l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2018-0054 du 2 janvier 2018 créant des secteurs d'information sur les sols dans les communes de Bagnolet, Epinay-sur-Seine, Le Blanc-Mesnil, Rosny-sous-Bois et Villemomble ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2018-3332 du 10 janvier 2019 prescrivant l'élaboration du plan de prévention des risques de mouvements de terrain sur Pantin, Les Lilas et Le Pré-Saint-Gervais ;

Considérant l'obligation d'information prévue à l'article R. 125-23 du code de l'environnement ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis ;

ARRETE :

Article 1 :

La liste des communes annexée à l'arrêté préfectoral n° 2013-1731 du 18 juin 2013 susvisé est remplacée par la liste annexée au présent arrêté.

Annexes

Arrêtés

Article 2 :

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'information. Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Article 3 :

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle et technologique sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien. Ceux-ci sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Article 4 :

La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 à L.125-7 du code de l'environnement.

Article 5 :

Une copie du présent arrêté et de son annexe est publiée au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée à la chambre départementale des notaires.

Une copie du présent arrêté et de son annexe sera affichée dans les mairies des communes concernées et accessible sur le site internet des services de l'État en Seine-Saint-Denis (www.seine-saint-denis.gouv.fr).

Article 6 :

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bobigny, le 10 JAN, 2019

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis,


Pierre-André DURAND

Annexes Arrêtés

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques et pollution à tout contrat de vente ou de location													
Liste mise à jour par arrêté préfectoral n°2018-3333 du 10 janvier 2019													
N° Insee	Communes	Plan de prévention des risques (PPR) nationaux						PPR technologique		Nombre de secteurs d'intervention sur les sols	Zones à zonage radon	Zonage sismique	
		prescrit (P) ou en révision (R)			approuvé (A)			prescrit	approuvé				
		mouvements de terrain		inondation	mouvements de terrain		volcanisme						
C	RgA	enclaves	C		RgA	inondation		prescrit	approuvé				
93001	Arbenville	-	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93001	Aumay-les-Bois	-	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93005	Uaignies	P	P	-	-	-	-	-	-	0	1	1	
93008	Beligny	-	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93010	Bligny	-	P	-	-	-	-	-	-	-	1	1	
93011	Châtigny-les-Bois	-	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93013	Écaillon	-	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93020	Daigny	-	P	-	-	-	-	-	-	-	1	1	
93021	Daigny-sur-Saône	-	P	-	-	-	A	-	-	-	2	1	1
93022	Daigny	-	P	-	A	-	A	-	-	-	1	1	
93030	Deuzy-sur-Meuse	-	P	-	-	-	A	-	-	-	1	1	
93027	La Courtenaze	-	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93027	La Blânc-Mesnil	-	P	-	-	-	A	-	-	-	2	1	1
93013	Le Bourget	-	P	-	-	-	-	-	-	-	1	1	
93043	Le Pré-Saint-Gervais	P	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93042	Le Pothoy	R	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93045	Les Lâles	P	P	-	-	-	-	-	-	-	1	1	
93051	Les Fontaines-sous-Bois	-	P	-	-	-	-	-	-	-	1	1	
93028	Le-Saint-Denis	-	P	-	-	-	A	-	-	-	1	1	
93046	Ligny-Gorgnon	P	P	-	-	-	-	-	-	-	1	1	
93047	Maillemont	-	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93048	Mentruil	-	-	-	A	A	-	-	-	-	1	1	
93049	Neufly-Plaisance	P	P	-	-	-	A	-	-	-	1	1	
93050	Neufly-sur-Journe	-	P	-	-	-	A	-	-	-	1	1	
93051	Neufly-le-Grand	-	P	-	-	-	A	-	-	-	1	1	
93053	Neufly-le-Petit	-	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93055	Platen	P	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93069	Prevelles-sur-Saône	-	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93063	Rehainville	-	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93061	Reuzy-les-Bois	-	P	-	A	-	-	-	-	0	1	1	
93066	Saint-Denis	R	P	-	A	-	A	-	-	-	1	1	
93070	Saint-Omer	R	P	-	A	-	A	-	-	-	1	1	
93071	Sersin	R	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93072	Sierre	R	P	-	-	-	-	-	-	-	1	1	
93073	Trévalley-en-France	R	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93074	Viljozeux	-	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93077	Vitrouvillers	-	P	-	A	-	-	-	-	2	1	1	
93078	Vitry-aux-Bois	R	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	
93079	Vitry-aux-Bois	R	P	-	A	-	-	-	-	-	1	1	

Légende
 C : crans souterrains (aquifères calcaires crétacés, poches de dissolution du gypse)
 RgA : activité géothermique des sols argiles
 1 : radon (radon)
 1 : très faible (sismocent)
 DRIEE / UD ou Parc / PRN

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*



Réalisé en ligne** par Media Immo
Pour le compte de Ariane Environnement
Numéro de dossier RIBANI/PIERREFITTE-SUR-SEINE/2020/2102
Date de réalisation 07/02/2020

Localisation du bien 16 Place Sakharov
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE
Section cadastrale T 234
Altitude 52.44m
Données GPS Latitude 48.962543 - Longitude 2.361133

Désignation du vendeur RIBANI Mourad
Désignation de l'acquéreur



* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL et BASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS** et **BASOL**
(gérées par le BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le MEDDE - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols
Qu'est-ce que l'Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Doit-on prévoir de prochains changements ?

Oui : En application du **Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015** prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement, l'actuel ERPS sera progressivement interprété par l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols, plus communément appelés les **SIS** et seront intégrés à l'ERNMT.

Dans quels délais ?

Le décret nous informe que les pouvoirs publics territoriaux de chaque département doivent élaborer et valider les SIS **entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019**.

Que propose Media Immo durant ces 3 ans ?

Jusqu'à la mise en application progressive des arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS, **Media Immo** vous transmet, à **titre informatif**, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**.

Que signifient BASOL et BASIAS ?

➔ **BASOL** : Base de données des sites et **SOLS** pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le **BRGM** (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

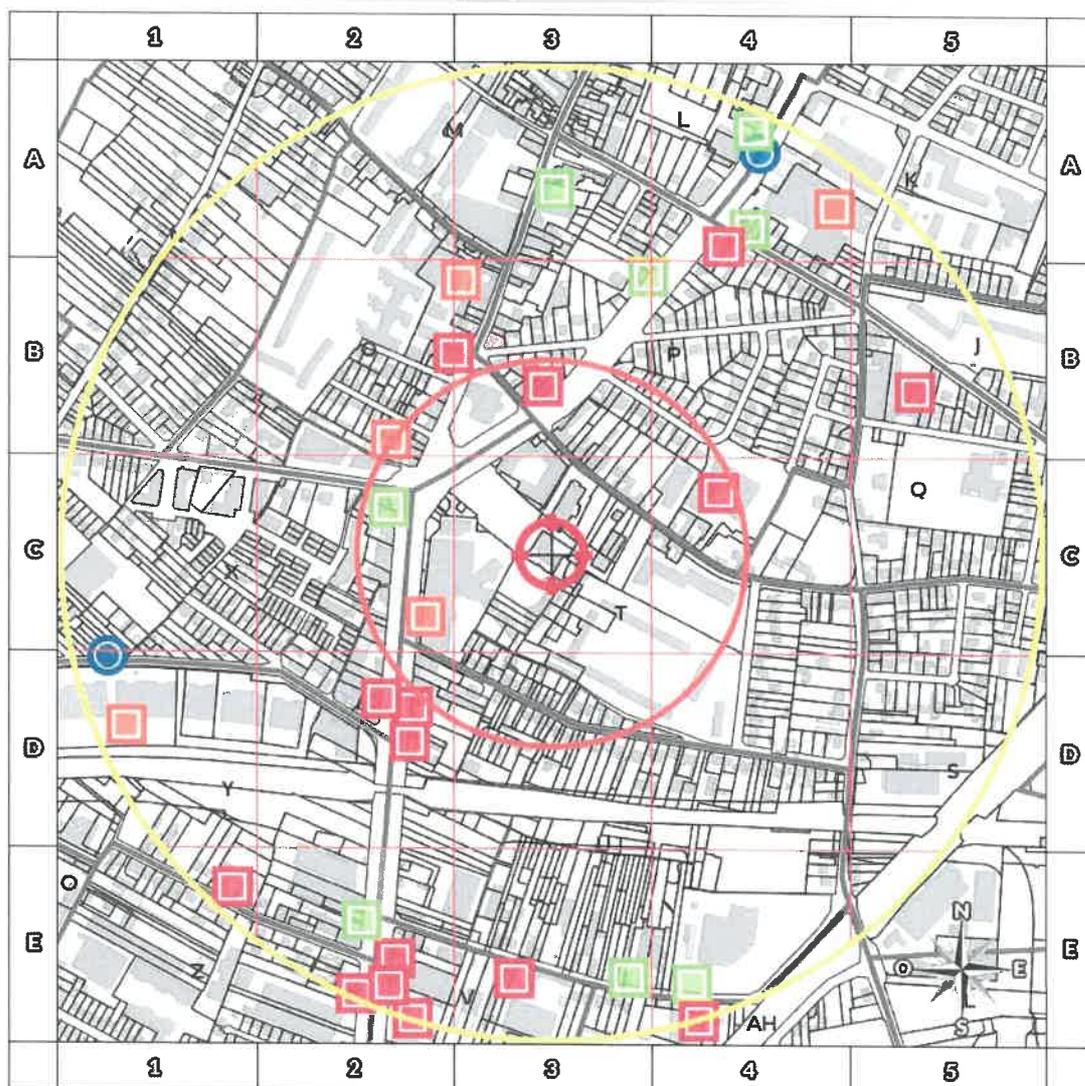
Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret)

Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



-  BASOL : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)
-  BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
-  BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
-  BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
-  Emplacement du bien
-  Zone de 200m autour du bien
-  Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos   et . Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Adresse	Distance (Environ)
	ANTAR	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	LENINE (11 et 13 avenue de) ex ELISEE RECLUS (11 et 13 avenue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	143 m
	LAHITTE GARAGE AUTOMOBILE	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)	JEAN MERMOZ (3 - 5 boulevard) PIERREFITTE-SUR-SEINE	170 m
	GARAGE MERITE	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)	LENINE (2 avenue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	171 m
	FOYER VICTOR HUGO (le)	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné,Activités hospitalières	VICTOR HUGO (32 avenue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	180 m
	BERNARD (Sté) ; BESOMBES (Sté)	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	PARIS (1 rue de) PIERREFITTE-SUR-SEINE	198 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance (Environ)
	FOULLOY Michel CARROSSERIE, PEINTURE AUTOMOBILE	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	LENINE (29 avenue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	210 m
	CARROSSERIE de PIERREFITTE ; DI MASCO Eugène CARROSSERIE, PEINTURE AUTOMOBILE	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	PARIS (15 rue de) PIERREFITTE-SUR-SEINE	227 m
	SAFA (Sté) GARAGE AUTOMOBILE	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)	LENINE (28 avenue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	228 m
	SOQUET Jérôme CARROSSERIE, PEINTURE AUTOMOBILE	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	LENINE (41 avenue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	240 m
	GILLET frères (Sté)	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres),Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	PARIS (19 rue de) PIERREFITTE-SUR-SEINE	291 m
	GARAGE JEAN MERMOZ	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)	JEAN MERMOZ (27 boulevard) PIERREFITTE-SUR-SEINE	299 m
	GARAGES JEAN MERMOZ - G. STEICHEN	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...),Garages, ateliers, mécanique et soudure	JEAN MERMOZ (38 boulevard) PIERREFITTE-SUR-SEINE	359 m
	CARROSSERIE JEANROY	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	PARIS (32 rue de) PIERREFITTE-SUR-SEINE	371 m
	TOTAL RELAIS DE PICARDIE	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	JEAN MERMOZ (42 boulevard) ou 52 - 56 boulevard JEAN MERMOZ PIERREFITTE-SUR-SEINE	386 m
	DIDIER et Cie MECANIQUE GENERALE	Mécanique industrielle	PASTEUR (boulevard) ; FREDERIC LEMAITRE (rue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	401 m
	TOTAL Cie FRANÇAISE de DISTRIBUTION	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	LENINE (85 avenue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	421 m
	EUROPE AUTO	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)	JULES VALLES (16 rue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	434 m
	SL AUTOMOBILES	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)	JULES VALLES (61 rue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	439 m
	FINA FRANCE	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	LENINE (89 avenue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	443 m
	FONTANIS (Sté)	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Ennoblement textile (teinture, impression...)	ETIENNE DOLET (22 à 28 rue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	453 m
	TOTAL RELAIS DE PICARDIE	L23 - Détail de carburants	52-56 Bd Jean Mermoz PIERREFITTE-SUR-SEINE	459 m
	Ex Société BENITAH (ancienne gare militaire de Pierrefitte)		5 rue Séverine PIERREFITTE-SUR-SEINE	460 m
	MAXWAR AUTO	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)	JULES VALLES (69 rue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	461 m
	BENITAH - MINISTERE de la DEFENSE	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	SEVERINE (5 rue) PIERREFITTE-SUR-SEINE	463 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance (Environ)
E1	AIMPP - APPLICATION INDUSTRIELLE de METALLISATION et de PEINTURE de PIERREFFITTE	Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)	CAMELINAT (rue) PIERREFFITTE-SUR-SEINE	469 m
E2	CAYROL AUTOMOBILES GARAGE AUTOMOBILES D'OCCASION	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	LENINE (81 avenue) PIERREFFITTE-SUR-SEINE	471 m
A4	MIDAS	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)	JEAN MERMOZ (53 boulevard) PIERREFFITTE-SUR-SEINE	477 m
E2	EUROP AUTO	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)	LENINE (68 rue) PIERREFFITTE-SUR-SEINE	491 m
E2	DECROS, MICARD et Cie ; MAIN (M.)	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Autres transports terrestres de voyageurs n.c.a. (gare de bus, tramway, métro et atelier de réparation), à indiquer	LENINE (75 à 89 avenue) ; ELISEE RECLUS (75 à 89 avenue) ; PIERREFFITTE-SUR-SEINE	495 m
E4	La METALLURGIQUE (Sté) ; METAUX SAINT-REMY RECUPERATION DE DECHETS DE METAUX	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...)	JULES VALLES (48 rue) PIERREFFITTE-SUR-SEINE	499 m

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
X	Industries alimentaires, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	SAINT-DENIS (99 avenue de) PIERREFFITTE-SUR-SEINE
COUTENT (M.)	Fabrication et/ou stockage de colles, gélatines, résines synthétiques, gomme, mastic,	SAINT-DENIS (56 route de) PIERREFFITTE-SUR-SEINE

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en ligne** par	Media Immo
Pour le compte de	Ariane Environnement
Numéro de dossier	RIBANI/PIERREFITTE-SUR-SEINE/2020/2102
Date de réalisation	07/02/2020

Localisation du bien	16 Place Sakharov 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE
Section cadastrale	T 234
Altitude	52.44m
Données GPS	Latitude 48.962543 - Longitude 2.361133

Désignation du vendeur	RIBANI Mourad
Désignation de l'acquéreur	

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.

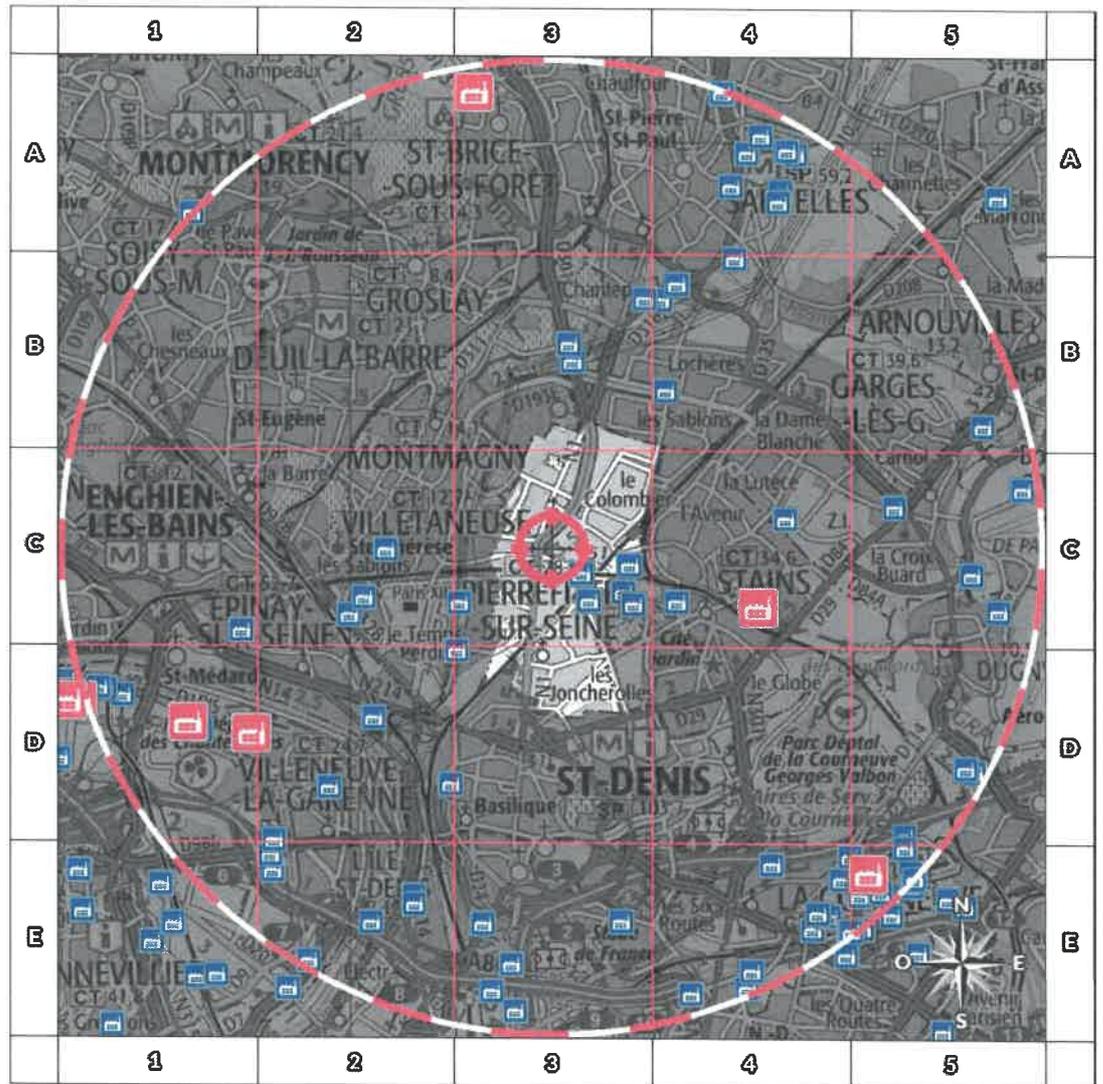
** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE

Commune de PIERREFITTE-SUR-SEINE



- | | |
|---|--|
|  Usine Seveso |  Elevage de porc |
|  Usine non Seveso |  Elevage de bovin |
|  Carrière |  Elevage de volaille |
|  Emplacement du bien |  Zone de 5000m autour du bien |

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos      et . Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE

Commune de PIERREFITTE-SUR-SEINE

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situées à moins de 5000m du bien</i>					
	Coordonnées Précises	RETEMENT CHROME DUR	30 RUE BABELUF 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
	Adresse Postale	CDIF	2-24 RUE BABELUF 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situées à plus de 5000m du bien</i>			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune PIERREFITTE-SUR-SEINE			



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **RIBANI/PIERREFITTE-SUR-SEINE/2020/2102** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 16 Place Sakharov 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE.

Je soussigné, **RIBEIRO Rui**, technicien diagnostiqueur pour la société **Ariane Environnement** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	23/07/2022
DPE	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/12/2022
Gaz	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/11/2022
Electricité	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	27/10/2023
Plomb	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	13/11/2022
Termites	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/12/2023

- Avoir souscrit à une assurance (ALLIANZ EUROCOURTAGE n° 80810745 valable jusqu'au 30/09/2020) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.
-

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **31/01/2020**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

Ariane Environnement
SASU CPEE
16 avenue de Fredy, 93350, Villemomble
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBIGNY : 452 900 202
CODE NA° : 71208

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

ARIANE ENVIRONNEMENT
16 AVENUE DE FREDY
93250 VILLEMOMBLE
Siret n°452 900 202 00022

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N°86517808/ 80810745.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :

Certificat de décence	Diagnostic termites
Diagnostic amiante avant travaux / démolition (NF X46-020)	Dossier technique amiante
Diagnostic amiante avant vente	Etat de l'installation intérieure de l'électricité
Diagnostic Amiante dans les Parties Privatives	Etat des servitudes, risques et d'information sur les sols
Diagnostic de performance énergétique	Exposition au plomb (CREP)
Diagnostic gaz (Hors installation extérieures)	Loi Boutin
Diagnostic plomb Avant vente/Location	Loi Carrez
Diagnostic Technique Global (article L.731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)	Recherche de plomb avant travaux/Démolition
	Risques naturels et technologiques

La garantie du contrat porte exclusivement :

- Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,
- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 01/10/2019 au 30/09/2020

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations.

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° COM08813, des conventions spéciales n° DIG20704 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 80810745), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tél : 09 72 36 90 00

2 rue Grignan 13001 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com • www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com - 2 Rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00

SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 494 253 982 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR
Autorité de contrôle Prudential et Résolution - 61 Rue Tailbout 75009 Paris

TABLEAU DE GARANTIE

Responsabilité civile « Exploitation »	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	9 000 000 € par sinistre
dont :	
- Faute inexcusable :	300 000 € par victime 1 500 000 € par année d'assurance
- Dommages matériels et immatériels consécutifs :	1 500 000 € par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs :	150 000 € par année d'assurance
- Atteintes à l'environnement accidentelles (corporels, matériels et immatériels) :	750 000 € par année d'assurance
- Dommages aux bâtiments loués ou empruntés et à leur contenu	300 000 € par sinistre
Responsabilité civile « Professionnelle » (garantie par Assuré)	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	600 000 € par sinistre avec un maximum de 600 000 € par année d'assurance
dont :	
- Destruction ou détérioration des documents et autres supports d'informations confiés à l'Assuré pour l'exécution des prestations, y compris les frais de reconstitution des informations :	30 000 € par sinistre
Défense – Recours	
Défense devant les juridictions civiles, commerciales ou administratives. Défense des intérêts civils devant les juridictions répressives :	Frais à la charge de l'Assureur, sauf dépassement du plafond de garantie en cause.
Recours (préjudices supérieurs à 150 €) :	15 000 € par sinistre

La présente attestation ne peut engager l'assureur en dehors des limites prévues par les clauses et conditions du contrat auxquelles elle se réfère.

Fait à Marseille, le 30 août 2019

POUR LE CABINET CONDORCET



ANNEXE 3

METRE

Maître Sylvie LANGLAIS, Avocat du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- l'attestation de superficie établie par Monsieur PAILLARD le 4 février 2020



64 boulevard de Charonne - 75020 PARIS
 Tél. : +33 1 43 72 53 53
 Fax : +33 9 70 06 56 71
 Email : cabinet.paillard@orange.fr
 Siret : 82806422000019
 n° TVA : FR71828064220

Titulaire d'un contrat d'assurance ALLIANZ - RC n° 55296769 - Siège social 87 rue de Richelieu, 75002 PARIS
 (couvrant en RCP mon opération de diagnostic - Validité du 01/07/2019 au 30/06/2020)

ATTESTATION DE SUPERFICIE D'UN LOT DE COPROPRIETE

Loi Carrez du 18 décembre 1996

Décret du 23 mai 1997

Définition

Art 4-1- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Art 4-2- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée en 4-1.

Règlement de copropriété

Pas de règlement de copropriété

Mesurage des pièces et la rédaction du présent certificat ont été établis suite à la communication et à la vérification du règlement de copropriété relatif à la description et répartition du ou des lots, de servitudes, ainsi qu'aux éventuelles modifications apportées par le cédant. Le propriétaire affirme être le propriétaire de l'ensemble des superficies décrites dans notre rapport. Etabli sous réserve de la validité des documents qui nous ont été communiqués.

Certificat établi uniquement d'après les renseignements et indications transmis par le propriétaire et/ou donneur d'ordre, sur la composition et la localisation du ou des lots, objets du présent certificat. De ce fait nous rappelons au(x) propriétaire(s) et autres parties prenantes leurs responsabilités en cas de litiges ultérieurs concernant le présent rapport. La responsabilité de la société, ainsi que celle du technicien ayant réalisé le certificat, ne pourront être engagées. Certificat établi sans la communication et sans la vérification du règlement de copropriété relatif à la description et répartition du ou des lots, de servitudes ainsi qu'aux éventuelles modifications apportées par le cédant.

Coordonnées du donneur d'ordre

Nom : SCP LEROY-BEAULIEU ET ALLAIRE

Adresse : 150, avenue Gambetta, 93170 BAGNOLET

Qualité : Huissiers de justice

Immeuble bâti visité

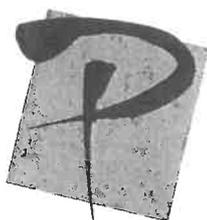
DEPARTEMENT	SEINE SAINT DENIS
COMMUNE	PIERREFITTE SUR SEINE (93380)
ADRESSE	16, place Sakharov
REFERENCE CADASTRALE	section T n 234
TYPE DE BÂTIMENT	Immeuble en copropriété
TYPE DE LOCAL	APPARTEMENT
NIVEAU	1er étage - porte n° 115
LOT	n° 11
DOSSIER N°	201149

SUPERFICIES LOI CARREZ			
Désignation	Total plancher	Embrasures, marches et hauteur <1m80	Superficies Loi Carrez
Entrée	2.89		2.89
Cuisine	8.87	0.05	8.82
W.c.	1.68	0.05	1.63
Séjour	18.00	0.10	17.90
Dégagement	3.47		3.47
Couloir de distribution avec placard	4.73	0.05	4.68
Chambre 1	10.62	0.05	10.57
Chambre 2	12.74	0.05	12.69
Salle de bains	3.55	0.05	3.50
TOTAL	66.55	0.40	66.15
Superficies exprimées en m ²			
SURFACES ANNEXES			
Balcon : 6.10 m ²			
Date de visite et d'établissement de l'état			
Visite effectuée le :		le : 31/01/2020	
Visite effectuée par :		Hervé PAILLARD	
Rapport de 2 pages édité le :		le : 04/02/2020	
			
			
<p>Les rapports restent, juridiquement, la propriété du cabinet PAILLARD tant que les honoraires dus ne sont pas réglés en totalité</p>			

ANNEXE 4
CERTIFICATS D'URBANISME

Maître Sylvie LANGLAIS, Avocat du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- la copie des différents certificats d'urbanisme qu'il a reçus des autorités administratives compétentes.



Pierrefitte
sur-Seine

Mairie de Pierrefitte-sur-Seine

Numéro à rappeler : **CU 93059 20 A0031**

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° **CU 93059 20 A0031**, déposé le **30/01/2020**

Délivré par **Le Maire**

Durée de validité

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 6, 7 et 12 (un délai de validité plus long peut être mentionné au cadre 13).

Attention

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

Prolongation de validité

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé une seule fois pour une durée de un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie

Cadre 1: IDENTIFICATION	
Adresse du terrain	Impasse EUGENE VARLIN
Propriétaire	COPROPRIETAIRES DU 16 PLACE ANDREI SAKHAROV
Parcelle(s)	T0234
Demandeur	Cabinet Paillard 64 boulevard de Charonne 75020 PARIS

Cadre 2: TERRAIN DE LA DEMANDE
Surface du terrain: 1132 m ²

Cadre 3: DROIT DE PREEMPTION
<u>Droit de préemption affecté au dossier</u>
<p>Le terrain est soumis au DPU Simple. Bénéficiaire : EPT Plaine Commune.</p> <p>Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</p>

Cadre 4: SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
<p><input checked="" type="checkbox"/> Servitude aéronautique de dégagement autour des aérodromes civils et militaires (articles L 281.1, R 241.1 à R 243.3 du Code de l'Aviation Civile) : Aéroport du Bourget (Décret du 27/11/1969).</p> <p><input type="checkbox"/> Servitude aéronautique de dégagement autour des aérodromes civils et militaires (articles L 281.1, R 241.1 à R 243.3 et D 242.1 à D 242.14 du Code de l'Aviation Civile) : Aéroport Charles de Gaulle (Décret du 13/07/1993).</p> <p><input type="checkbox"/> Servitudes relatives aux chemins de fer (Loi du 15/07/1845 sur la police des chemins de fer et article 6 du décret du 30/10/1935).</p> <p><input type="checkbox"/> Servitude au voisinage des cimetières (art L 361.1 et L 361.4 du Code des Communes).</p> <p><input type="checkbox"/> Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (articles L 54 à L 56, R 21 à R 26 et R 42 du Code des Télécommunications).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (article 12 de la loi du 15/06/1906, article 298 de la loi de finance du 13/07/1925, article 35 de la loi 46.628 du 08/04/1946 modifié, article 25 du décret 64.481 du 23/01/1964, décret 70.492 du 11/06/1970, circulaire ministérielle du 13/11/1985).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Le bien est situé dans la zone de protection acoustique de catégorie 1, D = 300 mètres.</p> <p><input type="checkbox"/> Le bien est situé dans la zone de protection acoustique de catégorie 2, D = 250 mètres.</p> <p><input type="checkbox"/> Le bien est situé dans la zone de protection acoustique de catégorie 3, D = 100 mètres.</p> <p><input type="checkbox"/> Le bien est situé dans la zone de protection acoustique de catégorie 4, D = 30 mètres.</p> <p><input type="checkbox"/> Le bien est situé dans la zone de protection acoustique de catégorie 5, D = 10 mètres.</p> <p><input type="checkbox"/> Le bien est situé en zone D par rapport au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle (arrêté inter préfectoral 07-044 du 3 avril 2007).</p> <p><input type="checkbox"/> Le bien est situé en zone D par rapport au Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome du Bourget (arrêté inter préfectoral 2017-0305 du 6 février 2017).</p> <p><input type="checkbox"/> Le bien est situé en zone III par rapport au Plan de Gêne Sonore de de l'aéroport Paris Charles de Gaulle.</p> <p><input type="checkbox"/> Le bien est situé en zone III par rapport au Plan de Gêne Sonore de l'aérodrome du Bourget.</p>

Le bien est en **zone de présomption de carrières**, l'Inspection Générale des Carrières est obligatoirement consultée.

Le bien est situé dans la **zone de retrait-gonflement des sols argileux** (PPR prescrit).

Le bien est situé dans un périmètre d'une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par arrêté préfectoral du 28 Avril 2000.

Le bien n'est pas dans un périmètre de délimitation d'une zone contaminée par les termites.

Le bien n'est pas dans un périmètre de délimitation d'une zone contaminée par les mérules.

Le bien est situé dans le **périmètre d'étude « Triangle Ferroviaire »** (20/09/2011), un sursis pourrait être opposé à toute demande d'urbanisme.

Le bien est dans la zone de consultation obligatoire de la **Direction Régionale des Affaires Culturelles** : zone Eglise et ancien bourg médiéval / occupation néolithique ou protohistorique/ terrain de plus de 5000 m².

Le terrain comporte un bâti intéressant : les démolitions des bâtiments à protéger et intéressant, répertoriés au plan de zonage et ces annexes, est interdite. Leur extension, modification, ainsi que celles des bâtiments répertoriés au plan des contraintes et servitudes sont soumises à l'autorisation du Maire.

Le bien est soumis à l'arrêté du 26/11/1992 imposant le ravalement obligatoire des immeubles Place de la Libération, avenue Lénine et avenue Elisée Reclus.

Le bien est situé dans l'emprise de **l'emplacement réservé** :

Servitude d'alignement

Cadre 5 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Néant.

Cadre 6 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme	Prescrit le	Approuvé le	Modifié le	Mis en compatibilité le
	15 décembre 2005	15 avril 2010	25 septembre 2018	18 juin 2015

Cadre 7 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Ces dispositions figurent dans le règlement en ligne sur le site de la mairie : www.mairie-pierrefitte93.fr

Le terrain se situe en zone d'Opération d'Aménagement et de Programmation, secteur : Allende-Lénine-Guéroux- règlement UP 2

Cadre 8 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement communale - Taux : 5 %.	
<input type="checkbox"/> Taxe d'aménagement communale majorée par délibération du 20/11/2014 - Taux : 12 %.	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement départemental - Taux : 2.5 %.	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement régional - Taux : 1 %.	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance Archéologie Préventive.	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance pour la création de bureaux ou de commerces en Ile de France	
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : * par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux. * par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L 332-12.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable	
<input type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8)	
Participations préalablement instaurées par délibération	
<input type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332.-6-1-2e-b)	
<input type="checkbox"/> Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-39).	
<input type="checkbox"/> Participation au renforcement du réseau d'assainissement	
<input type="checkbox"/> Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2ème -d)	
<input type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8)	
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour le financement de l'assainissement collectif : 750 € par logement ou par tranche de 100 m ² de surface créée	

Cadre 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

La Convention Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune devra être respectée en cas de réalisation de construction neuve.

La Convention Qualité de Réhabilitation du parc privé devra être respectée en cas de réhabilitation.

Il est rappelé qu'il est obligatoire d'obtenir les autorisations d'urbanisme ou autres permissions nécessaires à la réalisation de travaux (ex : permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir, permission de voirie...).

Si le terrain objet de la présente demande se situe en périmètre d'étude, un sursis à statuer est susceptible d'être opposé à l'occasion d'une demande d'autorisation.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'approbation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, tout projet peut faire l'objet d'un sursis à statuer.

Fait à Pierrefitte-sur-Seine, le lundi 24 février 2020



Le Maire,
Conseiller Départemental

Michel FOURCADE

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à Madame DIALLO Julie, auprès du Service Urbanisme 01.71.86.38.34

Commune de **PIERREFITTE SUR SEINE (SEINE SAINT DENIS)**

Adresse : **16 place Andreï Sakharov ; ZAC GUEROUX**

Cadastre : Section T n°234

Contenance cadastrale : 1132 m²

Dossier n°191690

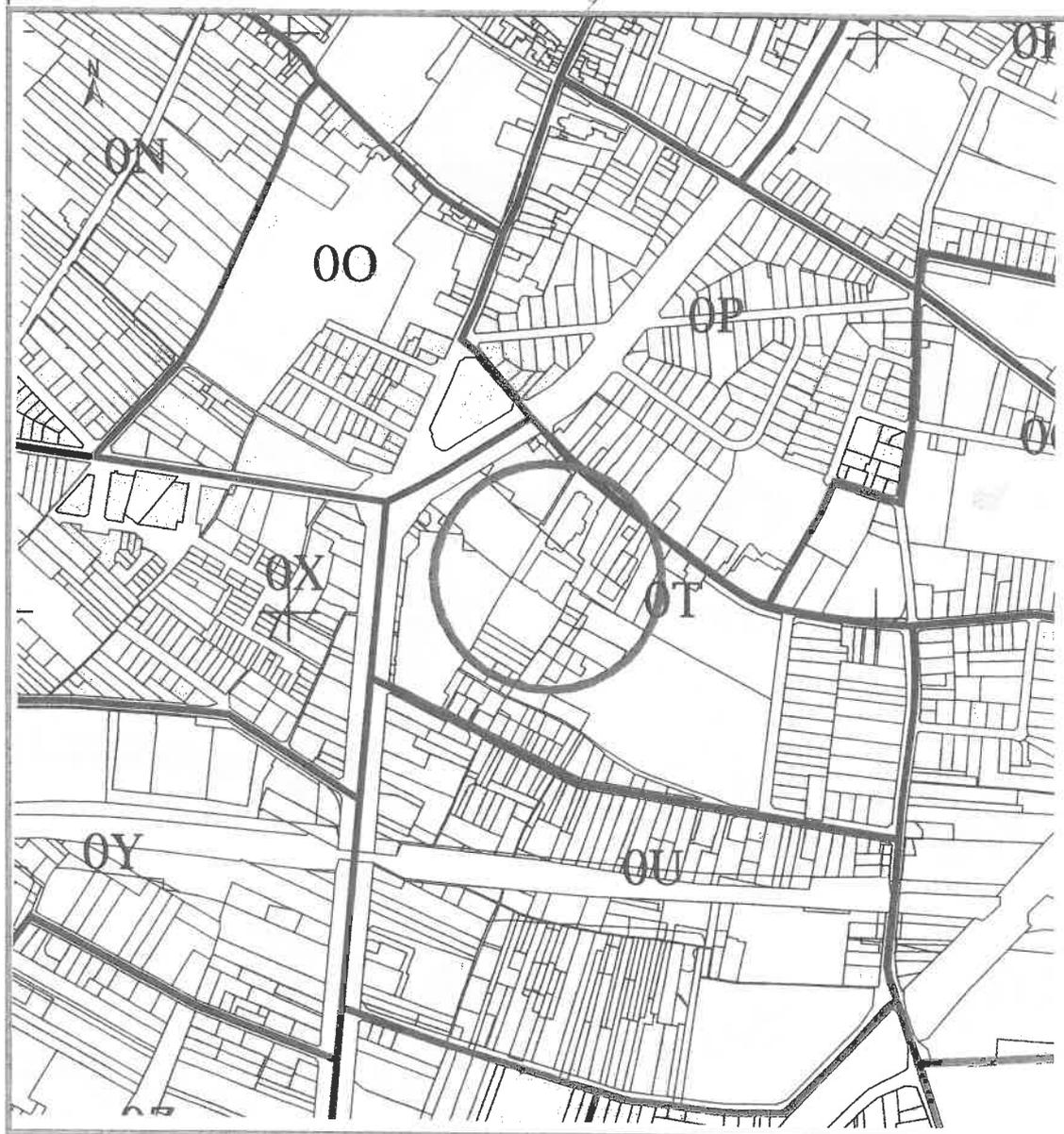
PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Mourad RIBANI et Mme Sahondra RAZANANORO

Lot(s) 11 et 65 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **PIERREFITTE SUR SEINE (SEINE SAINT DENIS)**

Adresse : **16 place Andreï Sakharov ; ZAC GUEROUX**

Cadastre : Section T n°234

Contenance cadastrale : 1132 m²

Dossier n°191690

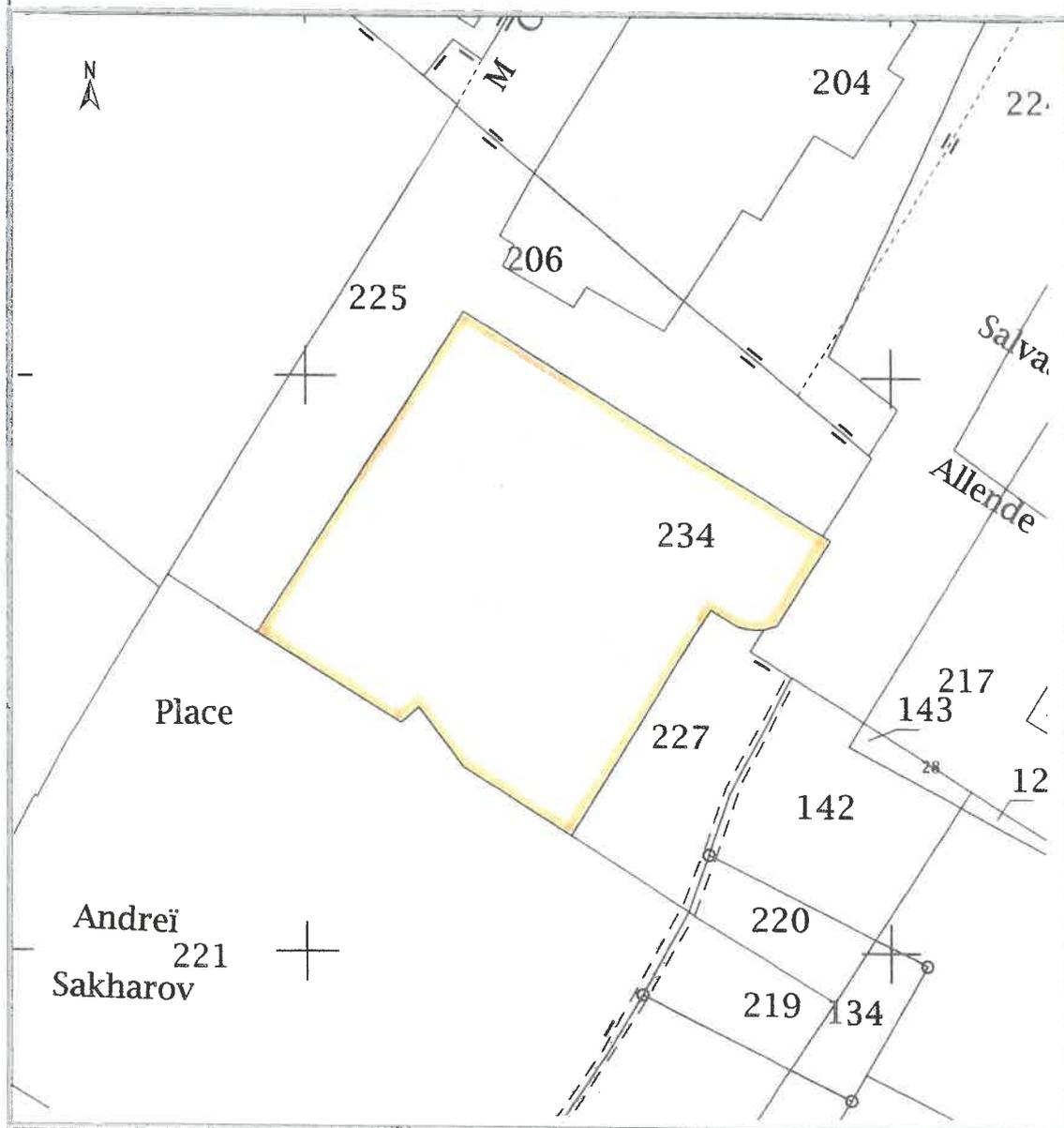
PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/500

PROPRIETAIRE(S): M. Mourad RIBANI et Mme Sahondra RAZANANORO

Lot(s) 11 et 65 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





Unité Territoriale Droit des Sols et Foncier
N/Réf. : CU 20 A 0031

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

En application :

-des décrets des 4 Janvier et 14 Octobre 1965 sur la publicité foncière,
-du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 Avril 2010, modifié le 25 Septembre 2018, mis
en compatibilité le 18 Juin 2015,

Le Maire de Pierrefitte-sur-Seine;

CERTIFIE :

que l'immeuble figurant au cadastre sous le n° 234 de la section T est situé :

16 PLACE ANDREI SAKHAROV

Le présent certificat ne concerne pas l'ensemble des servitudes découlant du Plan Local
d'Urbanisme qui seraient précisées par un Certificat d'Urbanisme.

Pierrefitte-sur-Seine, le 24 Février 2020



Le Maire,
Conseiller Départemental,

Michel FOURCADE

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

Hôtel de Ville
Place de la Libération
93380 Pierrefitte-sur-Seine
Tél : 01 720 93 380 - Fax : 01 720 93 399
www.mairie-pierrefitte93.fr



SERVICE HABITAT - SALUBRITE
Notre référence : CS/2020/0113
Affaire suivie par : Anna LLORCA
Téléphone : 01 72 09 35 51
Mail : anna.llorca@pierrefitte93.fr

Cabinet Paillard
64 Boulevard de Charonne
75020 Paris

Pierrefitte-sur-Seine, le 11 février 2020

Objet : Information relative à la propriété sise 16 place Andreï Sakharov à Pierrefitte-sur-Seine.

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier daté du 22 janvier 2020, pour lequel nos services ont effectué une recherche relative à la propriété sise 20 Chemin des Fourches à Pierrefitte-sur-Seine.

Nous n'avons pas trouvé d'éléments relatifs à un péril et/ou une insalubrité concernant des propriétés, cadastrée : T234.

De plus, la ville de Pierrefitte-sur-Seine n'est pas concernée par un arrêté préfectoral délimitant les zones « contaminées par les termites/mérules ou susceptibles de l'être à court terme. »

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes salutations distinguées.



Pour le Maire et par délégation,
Le 1^{er} Adjoint au Maire,

Christian PERNOT

18/02/2020

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO COMMUNAL R00731

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

TRES 106

ANNEE DE MAJ 2019

DEF DIR 93 0 COM 059 PIERREFITTE SUR SEINE

RIBANI/MOURAD

MBN8CT

Propriétaire/Indivision

RAZANANORO/SAHONDRA

MBN8CY

Propriétaire/Indivision

DESIGNATION DES PROPRIETES		IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL				PROPRIETES BÂTIES							
C	N°	AN SEC N°PLAN PART VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S	M	NAT AF LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RCEXO	% EXO	TX COEF	RC TEOM		
05	T	234	16 PL ANDREI SAKHAROV 001 LOT 0000065 21 / 10000	0068	01	01	81	06001	1014518 L 059A	C	H	PK	C	274						P	274		
05	T	234	16 PL ANDREI SAKHAROV 001 LOT 0000011 343 / 10000	0068	A	01	01	05001	1014439 E 059A	C	H	AP	5	2405						P	2405		
REV IMPOSABLE COM		2679 EUR	COM	R EXO	0 EUR											R EXO	0 EUR						
R IMP		2679 EUR	R IMP	DEP	0 EUR											R IMP	2679 EUR						

DESIGNATION DES PROPRIETES		EVALUATION										PROPRIETES NON BÂTIES		LIVRE FONCIER											
AN SECTION N°PLAN N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FF/DP	S	SUF	GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	NAT EXO	COLL	AN RET	FRACTION RCEXO	% EXO	TC	MAJ	TC	FOUILLET					
HA A CA	REV IMPOSABLE	0 EUR	COM	R EXO	0 EUR											R EXO	0 EUR								
0	R IMP	0 EUR	R IMP	TAXE AD	0 EUR											R IMP	0 EUR								

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 06/02/2020
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SERV DEPT DES IMPOTS FONCIERS DE SEINE-SAINT-DENIS

SF2000630981

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093				Commune : 059 PIERREFITTE SUR SEINE						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
T	0234			IMP EUGENE VARLIN	0ha11a32ca					
T	0234	001	11	343/ 10000						
T	0234	001	65	21/ 10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
 Page 1 sur 1

**MINISTÈRE DES FINANCES
 ET DES COMPTES PUBLICS**

AFFAIRE : CFF / RIBANI



RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL

ADRESSE : 16 place Andreï Sakharov; ZAC GUEROUX - 93 380 PIERREFITTE SUR SEINE

CADASTRE : section T n°234

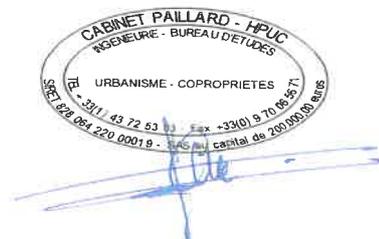
Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 6 février 2020





PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

**direction
départementale
de l'Équipement**
75000 Paris

ARRETE n° 07 – 3658
relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et
des locataires de biens immobiliers sur les risques
naturels et technologiques majeurs
situés sur la commune de Pierrefitte-sur-Seine

Service
Environnement et
Urbanisme
Réglementaire
Bureau de l'Environnement
et de l'Urbanisme

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 et R125-23 à R125-27 ;
Vu la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation et de sécurité civile ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-0359 du 13 février 2006 relatif à l'information des
acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et
technologiques majeurs ;
Vu l'actualisation par le bureau de recherches géologiques et minières de la carte d'aléas
retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Seine-Saint-Denis ;
Considérant l'obligation d'information prévue au I et II de l'article L125-5 du code de
l'environnement ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-
Denis ;

ARRETE :

Article 1 :

Le dossier d'information annexé à l'arrêté préfectoral n° 2006-0359 du 13 février 2006
susvisé est modifié.

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques
majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de
Pierrefitte-sur-Seine sont mis à jour dans le dossier d'information annexé au présent
arrêté.

Article 2 :

Ce dossier comprend :

- une fiche synthétique listant les risques recensés sur le territoire de la commune et
les documents de référence attachés, et donnant des indications sur l'intensité des
risques recensés lorsqu'elle est connue ;
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie
de Pierrefitte-sur-Seine, sous-préfecture de Saint-Denis et à la préfecture de Bobigny
aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

1, esplanade Jean Moulin
93007 Bobigny cedex
téléphone :
01 41 60 60 60
télécopie :
01 48 30 22 88
E-mail : [courrier@seine-
saint-
denis.pref.gouv.fr](mailto:courrier@seine-saint-denis.pref.gouv.fr)



Préfecture de Seine-Saint-Denis

Commune de PIERREFITTE-SUR-SEINE

Dossier d'informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 07-3658 du 3 octobre 2007

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui non

approuvé date 18 avril 1995 aléa Mouvements de terrain liés aux anciennes carrières

prescrit 23 juillet 2001 Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles

Les documents de référence sont :

Périmètre de risque R. 111-3 valant PPR approuvé en mairie, en sous-préfecture et en préfecture
(arrêté préfectoral, cartographie)

Carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles (1/100 000^{ième})

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non

date aléa

Les documents de référence sont :

en mairie, en sous-préfecture et en préfecture

4. Description succincte de l'intensité du risque

La commune est soumise à l'aléa Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles
d'intensité forte moyenne faible

Pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Extrait au 1/25 000^{ième} de la carte périmètre de risque R. 111-3 valant PPR approuvé

(pour toute localisation précise, il est recommandé de consulter la carte de référence au 1/5 000^{ième} figurant dans le dossier du périmètre de risque R. 111-3 valant PPR approuvé)

Carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles (1/100 000^{ième})

Date d'élaboration de la présente fiche Octobre 2007



N.B. Cette carte, à l'échelle du 1/25000, permet d'identifier les zones exposées sur l'ensemble du territoire de la commune. Cependant, la cartographie de référence qui représente le zonage réglementaire du périmètre de risque valant PPR a été réalisée à l'échelle du 1/5000. Elle doit être consultée pour toute localisation plus précise.

Périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières (en application de l'article R. 111-3 du code de l'urbanisme)

COMMUNE DE PIERREFITTE-SUR-SEINE

 Zone d'anciennes carrières

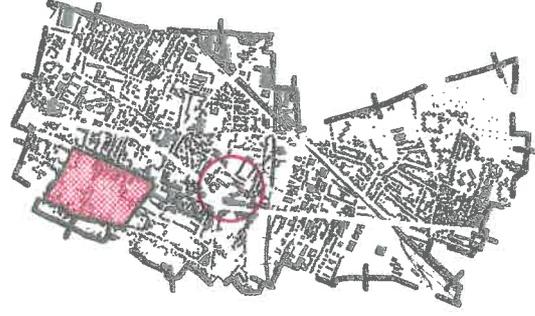
 Limite communale

sources

Aleas
- DDE 93 / IGC
BD Topo Pays
- IGN 2002

Réalisation : DDE 93

Ech : 1/25000



Ech : 1/25000



PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS



Ministère de l'Intérieur
et de l'Équipement
du Territoire
et du Logement
de la République
française

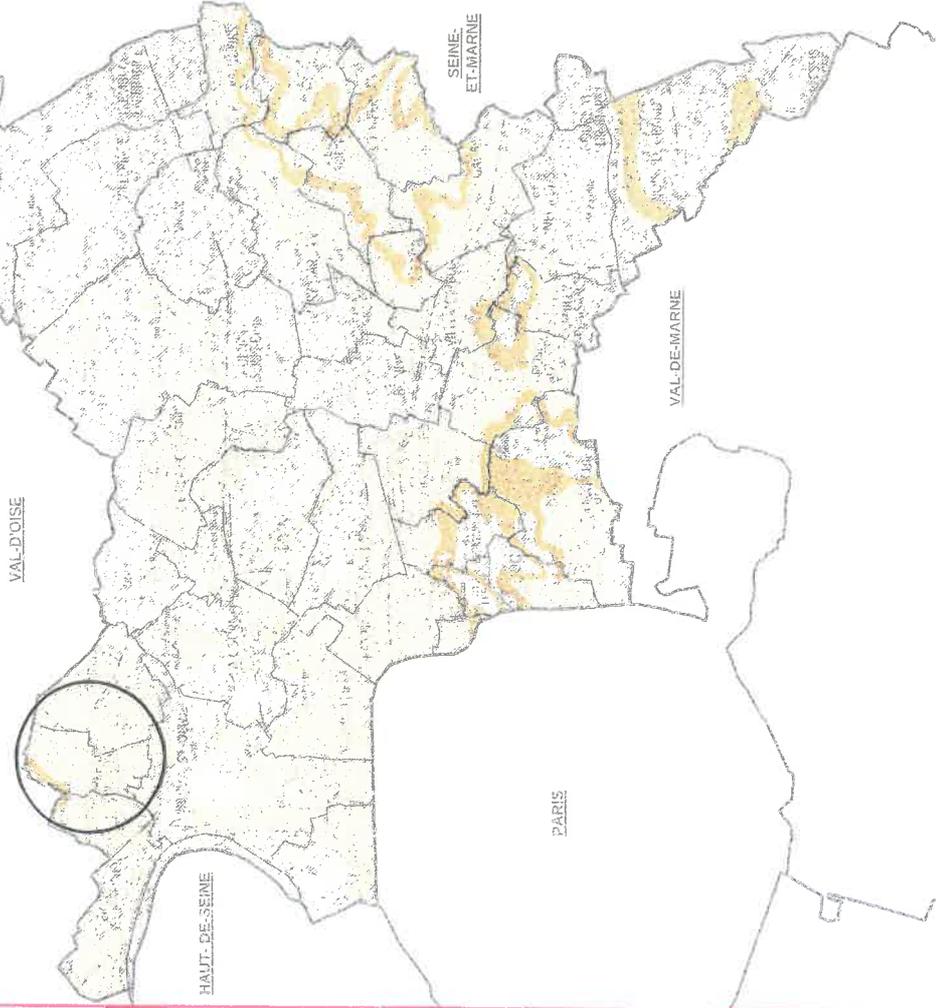
CARTE DE L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS



N.B. La carte ci-dessous, à l'échelle du 1/100 000, permet d'identifier les zones d'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux sur le département de la Seine-Saint-Denis.

Cependant, la cartographie de référence a été réalisée à l'échelle du 1/50 000. La carte au 1/50 000 doit être consultée pour toute localisation plus précise.



Echelle : 1 / 100 000
(Pour une impression au format A3)



Sources

Données : Aléas : UTEA 93 et BRGM 2007
Fond de carte : SCAN 100 et IGN 2007
Réalisation : UTEA 93 / SEUR / PCPR

ANNEXE 5

SYNDIC

Maître Sylvie LANGLAIS, Avocat du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- réponse au questionnaire du cabinet **LENOBLE-RIVET** , syndic de copropriété, 57 avenue Consul Général Nordling, 93190 **LIVRY GARGAN**.

01/04/2020

Page 1 sur 16

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

INFORMATIONS DES PARTIES

1 – DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION :
(même approximative)

01/04/2020

I – PARTIE FINANCIERE

1. **Etat daté** (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).
2. Situation individuelle du copropriétaire cédant.

**II – PARTIE ADMINISTRATIVE
RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

III – ANNEXE : Textes applicables

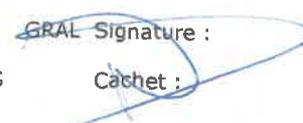
Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée

- Article 18 alinéas 5 et 6
- Article 19-1
- Article 20

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié

- Article 5
- Article 5-1
- Article 5-2
- Article 6
- Article 6-1
- Article 6-2
- Article 6-3
- Article 35
- Article 44
- Article 45-1

IV – CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL  Signature : NORDLING SERVICE COPROPRIETES 93190 LIVRY GARGAN
Référence :	Cachet : Référence : 11190026

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

I – PARTIE FINANCIERE

1 - Etat daté (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).

1ERE 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)

9 158.15 €

- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1°b)

366.19 €

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)

4.1 avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35 1°)

0.00 €

4.2 avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35.4° et 5°)

0.00 €

4.3 avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

0.00 €

5 – des autres sommes exigibles ou devenues exigibles du fait de la vente

- intérêts, condamnations
- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)

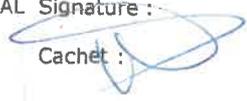
0.00 €

B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE MUTATION

366.00 €

TOTAL (A/ + B/)

9 890.34 €

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL GRAL Signature : NORDLING SERVICE COPROPRIETES 93190 LIVRY GARGAN
Référence :	Cachet : 
	Référence : 11190026

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

2EME PARTIE :
**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

AU TITRE :**A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**

A1 - avances constituant la réserve (fonds de roulement (D.art.35.1°)	237.22 €
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 alinéa 6 et D.art.35.4° et 5°)	0.00 €
A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00 €

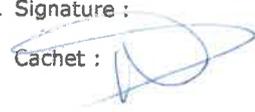
B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire, cédant

0.00 €

TOTAL (A/ + B/)

237.22 €

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL GRAL Signature : NORDLING SERVICE COPROPRIETES 93190 LIVRY GARGAN
Référence :	Cachet : 
	Référence : 11190026

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

3EME PARTIE :
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE 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°)	237.22 €
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0.00 €
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)	0.00 €

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

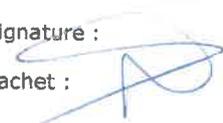
Date d'exigibilité 01/07/2020	Montant Appel Budget:	453.41 €
Date d'exigibilité	Montant :	0.00 €
Date d'exigibilité	Montant :	0.00 €

**- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel
(D. art.5. 3° c)**

Date d'exigibilité 01/07/2020	Montant Loi Alur:	22.75 €
Date d'exigibilité	Montant :	0.00 €
Date d'exigibilité	Montant :	0.00 €

TOTAL (A/ + B/)

713.38 €

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL GRAL Signature : NORDLING SERVICE COPROPRIETES 93190 LIVRY GARGAN Cachet :  Référence : 11190026
--	---

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

**IMPORTANT
A COMPLETER PAR LE SYNDIC**

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 : OUI

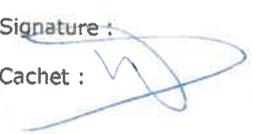
L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées sous 3^{ème} partie A/1 (reconstitution des avances) soit globalement la somme de
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

237.22 €

Solution 2 : NON

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.

0.00 €

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL GRAL NORDLING SERVICE COPROPRIETES 93190 LIVRY GARGAN
Référence :	Signature :  Cachet :
	Référence : 11190026

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

**ANNEXE A LA 3EME PARTIE :
INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1 778.52 €	1 852.94 €	0.00 €	0.00 €
Exercice (N-2)	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €

B/ PROCEDURES EN COURS

Existe-t-il des procédures en cours ? **OUI**

Si oui :

- Objet des procédures : **RECouvreMENT CHARGES**
- Etat des procédures : **EN COURS**

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL GRAL Nordling SERVICE COPROPRIETES 93190 LIVRY GARGAN
Référence :	Signature :  Cachet :
	Référence : 11190026

01/04/2020

Page 8 sur 16

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

2 - SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT

SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le :

01/04/2020

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (REPORT DU
TOTAL A/ + B/ DE LA PREMIERE PARTIE DE L'ETAT DATE)

9 890.34 €

2 - Montant concernant les lots non concernés par la
mutation : lots n°

0.00 €

TOTAL A REGLER

9 890.34 €

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé (validité 1 mois)

NON JOINT

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.

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL GRAL Signature :  NORDLING SERVICE COPROPRIETES 93190 LIVRY GARGAN
Référence :	Cachet : Référence : 11190026

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

**II – PARTIE ADMINISTRATIVE
A- RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

A/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :
 - Multirisques : RC – Incendie – Dégât des eaux **OUI**
 - Garantie : Reconstruction, Valeur à neuf : **NON**
Limitée **NON** à un capital de : **0.00 €**
 - Autres risques garantis :

- Police – N° **7514880804** Date : **07/02/2020**
- Nom et adresse du courtier:
 - SATEC 4 PLACE DU 8 MAI 1945 92532 LEVALLOIS PERRET
CEDEX**

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances :
 - AXA**

- Assurances Dommage Ouvrages en cours : **NON**
 - o **SI OUI** – Y'a t'il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance
Dommage Ouvrage **NON**

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL GRAL Signature : NORDLING SERVICE COPROPRIETES 93190 LIVRY GARGAN
Référence :	Cachet : 
	Référence : 11190026

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a t'il été modifié ?
- A quelle date ?
- Nom et adresse du notaire dépositaire :

NON

- Sur quels points ?

- Existe-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ?

NON

- Le règlement de copropriété a t'il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49)?

NON

C/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale : **11/03/2019**
- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

D/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation : **11/03/2019**
- Syndic professionnel : **OUI**
- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ?
OUI
- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom de la banque : **BRED**

Intitulé du compte : **LE PARC AVENUE**

Banque : **10107**

N° Compte : **355580275**

Guichet : **00809**

Clé RIB : **36**

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL GRAL Signature : NORDLING SERVICE COPROPRIETES Cachet : 93190 LIVRY GARGAN Référence : 11190026
--	--

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

E/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

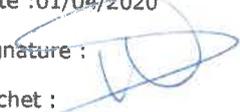
- Le syndicat a-t'il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? **NON**
 - Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?
- Le syndicat a t-il un passif (emprunt) ? **NON**
- La mutation entraîne t-elle l'exigibilité de cette somme ? **NON**

F/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes : **0.00 €**

G/ MESURES ADMINISTRATIVES

- L'immeuble ou les locaux font-ils objet :
- d'un arrêté de péril ? **NON**
 - d'une déclaration d'insalubrité ? **NON**
 - d'une injonction de travaux ? **NON**
 - d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? **NON**

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL GRAL Nordling NORDLING SERVICE COPROPRIETES 93190 LIVRY GARGAN
Référence :	Signature :  Cachet :
	Référence : 11190026

01/04/2020

Page 12 sur 16

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

H/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DES 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 :
- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ? **NON**

I/ 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**

J/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL GRAL Signature :  NORDLING SERVICE COPROPRIETES 93190 LIVRY GARGAN Cachet : Référence : 11190026
--	---

01/04/2020

Page 13 sur 16

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

B - ETAT SANITAIRE

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE (Si date connue) :

I - CARNET D'ENTRETIEN OUI

Type immeuble : IGH **NON** autre **NON**

II AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? **NON**

A - Parties communes :

1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ?
NON

2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? **NON**

3 - Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? **NON**

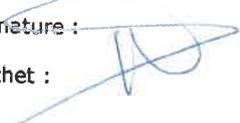
Joindre la fiche récapitulative du DTA.

B - Parties privatives :

1 - Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? **NON**

2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? **NON**

3 - Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 ?
NON

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS Référence :	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL GRAL NORDLING Signature :  SERVICE COPROPRIETES Cachet : 93190 LIVRY GARGAN Référence : 11190026
--	---

IMMEUBLE SIS A : LE PARC AVENUE 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	NOM DU COPROPRIETAIRE CEDANT : M.et Mme RIBANI - RAZANANORO	N° DES LOTS : 0011 - 0065	MUTATION A TITRE ONEREUX
---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

III – PLOMB (Etat des risques d'Accessibilité au Plomb)

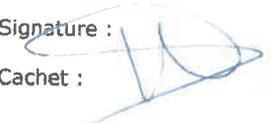
- Textes applicables : art L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 – décret 99-484 du 09/06/1999 – arrêté du 12/07/1999 – circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 – décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)
- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? **NON**
- Si Oui : une recherche a-t-elle effectuée sur les parties communes : **NON**
 - Si Oui : Rapport joint **NON**
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ? **NON**

IV – TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Textes applicables : article 3 de la loi n°99-471 du 08/06/1999 – décret n° 2000-613 du 03/07/2000 – arrêtés locaux
- Situation immeuble : Concerné ? **NON** Rapport joint ? **NON**
Non concerné ? **NON** Non recherché ? **NON**

V – AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- Légionella, Radon, Mérule, ETC.... **NON**

Sur demande de : Maître : SCP HOCQUARD 128 BLD ST GERMAIN 75006 PARIS	Délivré par le Syndic : Nom : CABINET IMMO. RIVET- Date :01/04/2020 LENOBLE 57 AVENUE DU CL GRAL Signature :  NORDLING SERVICE COPROPRIETES 93190 LIVRY GARGAN
Référence :	Cachet : Référence : 11190026

III – ANNEXE : TEXTES APPLICABLES

• Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

Article 18.

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous : [...]

- *alinéa 5* : d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

- *alinéa 6* : de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ; [...].

Article 19-1.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

Article 20.

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 élection 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 la créance. 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 oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

• Décret 67-223 du 17 mars 1967

Article 5.

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du 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.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Article 5-1.

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquidées et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Article 5-2.

L'année, au sens de l'article 2103-1° bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1er janvier au 31 décembre.

Article 6.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965. Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 6-1.

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titres onéreux

Article 35.

Le syndic peut exiger le versement :

- 1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
- 2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;
- 4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- 5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 44.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° Aux 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 ;
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5° Et, d'une manière générale, aux 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.

Article 45-1.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
 - sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.
- Les avances sont remboursables.

CABINET IMMOBILIER RIVET
LENOBLE
63 AVE DU CONSUL GENERAL NORDLING
93190 LIVRY GARGAN
TEL: 01.75.63.57.57
FAX: 01.75.63.57.55
Courriel : copropriete@junrivet.fr

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU LUNDI 11 MARS 2019**

Copropriété : 16 PLACE ANDREI SAKHAROV
93380 PIERREFITTE SUR SEINE

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis au :
16 PLACE ANDREI SAKHAROV 93380 PIERREFITTE SUR SEINE
se sont réunis en assemblée générale Ordinaire laquelle s'est tenue le :

Lundi 11 Mars 2019 à 18:00

à

**SALLE GINGUETTE
PLACE JEAN JAURES
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE**

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient faits représenter.
D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que :

Sont présents ou représentés :

11 copropriétaire(s) sur 35 au total représentant ensemble 3474/10000 tantièmes

Sont absents et non représentés :

24 copropriétaire(s) totalisant 6526/10000 tantièmes

*00001 AIT ABDELMALEK BAHIA (243), 00004 BELLISMAEL (264), 00035 BINDJI OLIVIER GAEL (342),
00006 BOBAJ VISAR (274), 00007 BUTTAZONI (191), 00008 COSTA GUILLAUME (274), 00010 DESIR LOIC
(274), 00034 DIAWARA/DUFRESNA DEMBA ET FANN C/O MME DUFRESNA FANNY (419), 00011 DOMINIC
RAJ VICTOR (523), 00016 DOS SANTOS FERNANDES (274), 00012 DOS SANTOS NETO MARTA (191), 00013
DUBOIS LAURENT (357), 00017 FLETCHER (186), 00018 GOBIN ARNAUD (274), 00019 GRILLON (186),
00021 HADJ LARBI SAHIM-LIL (355), 00022 HAMMOUDI MADJI (274), 00031 LOPES MANUEL ET MARIA
(170), 00024 LUDON CHRISTIAN (21), 00036 POPUSOI DENIS (183), 00026 RIBANI - RAZANANORO (364),
00030 SCI BADY (264), 00027 TAVLITZKI STEPHANE (359), 00029 ZENANRA SEDDIK (264)*

Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
- 2. ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS**
- 3. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

4. COMPTE RENDU DU SYNDIC
5. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL
6. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018
7. NOMINATION DU CABINET RIVET LENOBLE ORPI EN QUALITE DE SYNDIC - APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT
8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
9. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL SOIT DU 01/01/2020 AU 31/12/2020.
10. APPROBATION DU BUDGET FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE DE L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020.
11. MODE DE PLACEMENT DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE
12. CONTROLE DES COMPTES
13. MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS - CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
14. DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER, EN CAS DE NECESSITE, DES TRAVAUX NE POUVANT ATTENDRE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE
15. MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS - MISE EN CONCURRENCE DES FOURNISSEURS
16. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE NATIONALE ET MUNICIPALE AINSI QUE LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
17. CESSION D'UNE PARTIE COMMUNE PAR LE SDC PARC AVENUE à RATP HABITAT
 - 17.1 DIVISION CADASTRALE SUITE CESSION D'UNE PARTIE COMMUNE
 - 17.2 CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE COUR COMMUNE
18. TRAVAUX - REFECTION DES BRIQUETTES DE PAREMENT SUR LA FACADE RUE
 - 18.1 ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS
 - 18.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE
 - 18.3 HONORAIRES DU SYNDIC
19. QUESTIONS DIVERSES

-----0000000-----

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Le syndic rappelle que le président anime l'assemblée générale, fait procéder au vote et signe le procès verbal.

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

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 3474 tantièmes sur 3474

2. ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

- L'assemblée générale désigne **Mme BARTHES** en qualité de **1^{er} Scrutateur**.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 3474 tantièmes sur 3474

3. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale désigne **Mme ROTZEN** en qualité de secrétaire de la séance.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 3474 tantièmes sur 3474

4. COMPTE RENDU DU SYNDIC

Le syndic informe l'assemblée générale des missions et actions effectuées depuis la précédente assemblée. L'assemblée générale prend acte.

5. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical informe l'assemblée générale des missions et actions effectuées depuis la précédente assemblée. L'assemblée générale prend acte.

6. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier,
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires de l'exercice clos réalisé ,
- l'état de dépenses pour l'exercice comptable écoulé,

Approuve les comptes présentés par le syndic, arrêtés à la date du 31/12/2018 pour un montant de **50 980.51 euros** soit un solde débiteur de **980.51 €**.

Rappel : En vertu des dispositions de l'article 6-2 du décret du 27 mai 2001, le trop ou moins perçu sur provisions faisant suite à la régularisation des charges est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 3474 tantièmes sur 3474

7. NOMINATION DU CABINET RIVET LENOBLE ORPI EN QUALITE DE SYNDIC - APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic, le Cabinet Immobilier RIVET LENOBLE ORPI, SASU au Capital de 39 000 euros, Syndic de copropriété, ayant son siège social au 63 AVENUE DU CONSUL GENERAL NORDLING - 93190 LIVRY GARGAN - , immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Bobigny sous le n° B 409267572 représentée par son gérant en exercice, tel que mentionné à l'article 1.2 des conditions spécifiques, garanti pour un montant de 3 180 000 € par la GALIAN - FNAIM, 89 RUE LA BOETIE – 75008 PARIS, assuré(e) en responsabilité civile professionnelle, sous le numéro de police 20 137 405 par MMA IARD, Assurances Mutuelles Société – 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9, laquelle société garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière. Membre de la FNAIM, 129 rue du Faubourg Saint Honoré- 75 008 PARIS.

Le Syndic est nommé pour une durée de 18 mois. Il commencera le **11 Mars 2019** pour se terminer à la date de l'assemblée générale ayant à approuver les comptes de l'exercice clos le : **31 Décembre 2019** et au plus tard le **10 Septembre 2020** ou éventuellement à l'issue de la deuxième assemblée générale réunie conformément aux dispositions des articles 25 de la loi du 10 juillet 1965 et 25-1 de la loi du 13 décembre 2000.

En cas de difficulté de quelque ordre que ce soit, le mandat du syndic est prorogé de droit jusqu'à la nomination d'un nouveau gestionnaire, dans les mêmes conditions.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définies par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne **Mr BERNARD** pour signer au nom du Syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 10000	Votes POUR	11 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant

8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Sont candidats au conseil syndical :

Mr ou Mme ou Melle - M. BERNARD

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un, deux ou trois an(s)

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 10000	Votes POUR	11 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour. L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant

9. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL SOIT DU 01/01/2020 AU 31/12/2020.

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice allant du 01/01/2020 AU 31/12/2020 pour un montant de 50 000 euros, et décide que ce budget sera appelé par 1/4 provisionnel et réparti selon les clés de répartition prévues.

Toutefois, si le budget provisionnel n'a pu être voté au cours de l'exercice comptable concerné, l'assemblée générale autorise le syndic à appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au 1/4 du budget précédemment voté.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Rappel :

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

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défailant la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 3474 tantièmes sur 3474

10. APPROBATION DU BUDGET FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE DE L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020.

Article 25/25-1. Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a institué l'obligation de constituer un " fonds de travaux " non remboursable, attaché aux lots de copropriété, à compter du 1er janvier 2017.

Cette obligation s'applique aux copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation, au-delà de 5 ans après la date de réception de la copropriété.

Le fonds de travaux doit permettre de faire face aux dépenses résultant des "travaux prescrits par les lois et règlements" et des travaux décidés par l'assemblée générale dans les conditions prévues par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également bénéficier aux travaux effectués en urgence, "nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble".

Ce fonds de travaux doit être alimenté par une "cotisation annuelle obligatoire" versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Le montant de cette cotisation doit être voté par l'assemblée générale dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, et ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'assemblée générale après avoir pris connaissances des éléments sus-mentionnés, **décide de fixer le budget du fonds de travaux pour l'exercice allant du 01/01/2020 au 31/12/2020 à 5% minimum du budget des charges communes générales soit un montant de 2 500.00 euros**, et décide que ce budget sera appelé par 1/4 provisionnel et réparti selon les clés de répartition prévues.

Information :

Les copropriétés de plus de 5 ans ne peuvent échapper à cette obligation qu'à la condition d'effectuer un diagnostic technique global et que celui-ci ne fasse apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 ans à venir. Dans ce cas la copropriété est dispensée d'alimentation du fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les copropriétés de moins de 10 lots peuvent décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

L'alimentation du fonds peut, sur décision de l'assemblée générale, être suspendue lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel.

Le syndic doit dans ce cas, inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, une résolution portant sur la suspension de l'alimentation de ce fonds travaux ainsi qu'une résolution portant sur l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots. En cas de vente, le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds.

Le copropriétaire vendeur devra également informer l'acheteur de l'existence de ce fonds dès la signature de la promesse de vente ou acte équivalent. Il lui appartiendra de majorer le prix de vente du lot en conséquence afin de recouvrer la somme qu'il aura versée sur ce fonds travaux.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 10000	Votes POUR	11 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant

11. MODE DE PLACEMENT DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'assemblée générale décide que les fonds versés seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 10000	Votes POUR	11 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

***Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.
L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24***

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant

12. CONTROLE DES COMPTES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et à l'article 9-1 du décret du 17 Mars 1967, que :

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale et la tenue de celle-ci, le Syndic tient les pièces justificatives des charges de l'exercice clos à approuver, classées par catégories, à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée de 30 jours.

Cette consultation des pièces justificatives des charges s'effectuera dans les locaux du Syndic sur rendez-vous, pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de Syndic, soit :

Au Cabinet RIVET LENOBLE ORPI
63 Avenue du Consul Général Nordling
93190 LIVRY GARGAN

Les pièces justificatives des charges présentées sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais.

Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 3474 tantièmes sur 3474

13. MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS - CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'assemblée générale décide de fixer à **1000 euros**, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 10000	Votes POUR	11 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour. L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant

14. DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER, EN CAS DE NECESSITE, DES TRAVAUX NE POUVANT ATTENDRE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Après délibération, l'assemblée générale autorise le conseil syndical à engager, en cas de nécessité, des travaux ne pouvant attendre la prochaine assemblée générale et fixe un montant maximum annuel de **3000 euros H.T.**

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 10000	Votes POUR	11 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour. L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant

15. MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS - MISE EN CONCURRENCE DES FOURNISSEURS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, à la somme de **1000 euros H.T.**

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 3474 tantièmes sur 3474

16. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE NATIONALE ET MUNICIPALE AINSI QUE LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes.

Cette autorisation a un caractère permanent mais est révoquée dans les mêmes conditions de majorité.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 10000	Votes POUR	11 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour. L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant

17. CESSION D'UNE PARTIE COMMUNE PAR LE SDC PARC AVENUE à RATP HABITAT

Article 25/25-1. Majorité en nombre et 2/3 des voix

L'assemblée générale après avoir examiné le projet de cession d'une partie commune espace vert joint à la convocation et en avoir délibéré décide:

de vendre le lot B désigné et mesuré (66 m²) sur le plan établi par le cabinet de géomètre experts Jean François Dalbin à la société RATP Habitat, moyennant le prix de 5 912.00 € TTC, payable comptant, sous réserve des conditions suspensives usuelles (droit de préemption, absence de servitudes, situation hypothécaire notamment).

L'Assemblée Générale a pris connaissance de l'offre d'acquisition ci-avant énoncée et afférente à la présente résolution.

Après en avoir délibéré et après avoir pris connaissance du projet de résolution et des éléments financiers de cette cession, l'Assemblée Générale approuve la vente du lot B par le SDC LE PARC AVENUE d'une superficie de 66 mètres carrés au profit de la RATP Habitat, moyennant le prix de 5 912 euros, payable comptant.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à son représentant légal, le cabinet RIVET LENOBLE ORPI, à l'effet de signer l'acte de cession dans les conditions précitées ainsi que tous actes nécessaires pour y parvenir.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 10000	Votes POUR	11 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

***Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.
L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24***

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant

17.1. DIVISION CADASTRALE SUITE CESSION D'UNE PARTIE COMMUNE

Article 25/25-1, Majorité en nombre et 2/3 des voix

L'assemblée générale après avoir examiné le projet de division de parcelle en deux lots joint à la convocation et en avoir délibéré décide :

d'autoriser la division de la parcelle cadastrée section T n°234 en deux lots A (S=1063 m²) et B (S=66m²)

L'assemblée Générale donne tous pouvoirs à son représentant légal, le cabinet RIVET LENOBLE ORPI, à l'effet de régulariser les actes nécessaires consécutifs à la division de la parcelle section T n°234 en deux lots à créer ; et de façon générale, à faire le nécessaire pour mener cette opération à bonne fin.

L'assemblée Générale mandate son représentant légal, le cabinet RIVET LENOBLE ORPI, à l'effet de signer, le cas échéant et à première demande, le document modificatif du parcellaire cadastral.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 10000	Votes POUR	11 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

***Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.
L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24***

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant

17.2. CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Article 25/25-1, Majorité en nombre et 2/3 des voix

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conséquences de cette servitude de cour commune et en avoir délibéré décide :

D' approuver la constitution d'une servitude de cour commune sur l'assiette délimitée par le plan de division consultable en séance.

Afin de prémunir les copropriétaires actuels et successifs d'éventuels constructions sur l'assiette présentement cédée, il est proposé à l'Assemblée Générale de constituer une servitude « non aedificandi ». Cette servitude impliquera que les constructions ou les parties de constructions existant dans le périmètre de la cour commune pourront être provisoirement conservées dans leur état, mais en aucun cas elles ne pourront être surélevées, confortées ou reconstruites.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs à son représentant légal, le cabinet RIVETLENOBLE ORPI, à l'effet de constituer ladite servitude de cour commune ainsi que tous actes nécessaires pour y parvenir.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 10000	Votes POUR	11 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

***Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.
L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité art. 24***

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant

18. TRAVAUX - REFECTION DES BRIQUETTES DE PAREMENT SUR LA FACADE RUE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Documents joints :

- **Devis AQUILAS n° PR1811-2672 pour un montant de 6 000.00 € H.T. : 7200.00 € TTC**

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 3474 tantièmes sur 3474

18.1. ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée décide que le coût de cette opération comprenant le financement des travaux de réfection de briquettes de parement sur la façade rue et les honoraires du syndic sera réparti parmi les copropriétaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale décide de procéder à 1 appel(s) de fonds selon l'échéancier suivant :

- **le 15/06/2019 exigible le 01/07/2019 pour un montant de 7560.00 €**

L'assemblée prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placements de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel: en application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation le paiement des provisions financant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est propriétaire au moment de l'exigibilité.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 3474 tantièmes sur 3474

18.2. CHOIX DE L'ENTREPRISE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Documents joints :

- Devis AQUILAS n° 1811-2672 - Réfection de briquettes de parement sur la façade rue : **7200.00 € TTC**. Après examen des conditions essentielles du marché notifié, des descriptifs des travaux établis par les devis, l'assemblée décide :

- L'exécution des travaux décrits et de retenir la proposition de l'entreprise prévue pour un montant de€ TTC

L'assemblée mandate le syndic pour la signature du devis ou des marchés retenus.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 3474 tantièmes sur 3474

18.3. HONORAIRES DU SYNDIC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale décide que les honoraires du CABINET RIVET LENOBLE pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux votés dans la résolution précédente s'élèvent à un montant de **5% HT** du montant HT des travaux **soit 300.00 € HT** soit 360.00 € TTC.

Le coût de cette opération sera réparti parmi les copropriétaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

Le financement de cette opération sera effectué en simultané selon l'échéancier des appels de fonds adopté pour la réalisation des travaux.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 3474/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

3474 / 3474	Votes POUR	11 / 11
0 / 3474	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 3474	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 3474 tantièmes sur 3474

19. QUESTIONS DIVERSES

- La cage d'escalier et plafond vont être renovés. Nous allons utiliser les fonds versés par RATP HABITAT

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à **20:00**.

Le Président



Les Scrutateurs,



Le Secrétaire,



Important : 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 (L. n° 85-1470 du 31 déc. 1985) « 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 ». (Art. 42 modifié de la loi du 10.07.65 alinéa 2).

CABINET H&D
7, avenue Outrebon
93250 VILLEMOMBLE
TEL : 01 49 20 86 46
FAX : 01 49 35 18 67
Courriel : contact@cabinet-hd.fr

Lettre Recommandée avec AR
aux absents et opposants

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU JEUDI 24 MAI 2018**

**Copropriété : 16 PLACE ANDREI SAKHAROV
93380 PIERREFITTE SUR SEINE**

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis au :
16 PLACE ANDREI SAKHAROV 93380 PIERREFITTE SUR SEINE
se sont réunis en assemblée générale Ordinaire laquelle s'est tenue le :

Jeudi 24 Mai 2018 à 18:00

à

**SALLE MUNICIPALE
PLACE JEAN JAURES
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE**

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient faits représenter.
D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que :

Sont présents ou représentés :

13 copropriétaire(s) sur 35 au total représentant ensemble 4129/10000 tantièmes

Sont absents et non représentés :

2 copropriétaire(s) totalisant 5871/10000 tantièmes

00002 Mademoiselle AIT ABDELMALEK BAHIA (243), 00036 S.C.I. BADI (264), 00005 Monsieur BELLI ISMAEL (264), 00007 Monsieur BOBAJ VISAR (274), 00008 Madame BUTTAZZONI (191), 00009 Monsieur COSTA GUILLAUME (274), 00010 Monsieur et Madame DA CRUZ MORAIS/ DE JESUS (342), 00011 Monsieur DERBAL ZOUHAIER (359), 00012 Monsieur DESIR LOIC (274), 00014 Madame DOS SANTOS NETO MARTA (191), 00015 Monsieur et Madame DUBOIS LAURENT (357), 00016 Monsieur et Madame EL GAOUTE ABDELAAMIDE (183), 00018 Monsieur ou Madame FERNANDES - DOS SANTOS (274), 00019 Mademoiselle FLETCHER (186), 00020 Monsieur GOBIN ARNAUD (274), 00022 Monsieur HABAÏNOU MARCEL (179), 00024 Monsieur et Madame HAMMOUDI MADJID (274), 00026 Mademoiselle LAHLAH TASSADIT (295), 00037 Monsieur et Madame LOPESMANUEL ET MARIA (170), 00029 Monsieur et Madame RIBANI - RAZANANORO (364), 00033 Madame VASSET VIVIANE (220), 00034 Monsieur WULKMAN PASCAL (419)

Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS

RB

JPD

R.

3. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
4. COMPTE RENDU DE LA MISSION DU CONSEIL SYNDICAL (PAS DE VOTE)
5. COMPTE RENDU DE LA MISSION DU SYNDIC
6. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017
7. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX : CURAGE DES CANALISATIONS
8. RATIFICATION DE TRAVAUX REALISES AVEC ACCORD DU CONSEIL SYNDICAL - TRAVAUX D'ETANCHEITE
 - 8.1 HONORAIRES DU SYNDIC
9. RENOUELEMENT DU MANDAT DU CABINET H&D EN QUALITE SYNDIC. APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT
10. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
11. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL (N+1) SOIT DU 01/01/2019 AU 31/12/2019
12. APPROBATION DU BUDGET FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019
13. MODE DE PLACEMENT DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE
14. CONTROLE DES COMPTES
15. MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS - MISE EN CONCURRENCE DES FOURNISSEURS
16. FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC EST OBLIGATOIRE
17. DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER, EN CAS DE NECESSITE, DES TRAVAUX NE POUVANT ATTENDRE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE
18. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE NATIONALE ET MUNICIPALE AINSI QUE LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
19. TRAVAUX - REFECTION DE LA PEINTURE SOUS LE PORCHE EXTERIEURE A L'AVANT DE L'IMMEUBLE ET DANS LE HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE
 - 19.1 CHOIX DE L'ENTREPRISE
 - 19.2 HONORAIRES DU SYNDIC
 - 19.3 ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS
20. INFORMATIONS DIVERSES

-----0000000-----

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Le syndic rappelle que le président anime l'assemblée générale, fait procéder au vote et signe le procès-verbal.

L'assemblée générale désigne **MR BERNARD** en qualité de **Président de séance**.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 13 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4129/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4129 / 4129
0 / 4129

Votes POUR
Votes CONTRE

13 / 13
0 / 13

RG

CGP
P

0 / 4129

Votes ABSTENTION

0 / 13

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 13 copropriétaires sur 13 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4129 tantièmes sur 4129

2. ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale désigne MR PAPUC en qualité de 1^{er} Scrutateur.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 13 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4129/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4129 / 4129	Votes POUR	13 / 13
0 / 4129	Votes CONTRE	0 / 13
0 / 4129	Votes ABSTENTION	0 / 13

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 13 copropriétaires sur 13 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4129 tantièmes sur 4129

3. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale désigne Mme ROTZEN en qualité de secrétaire de la séance.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 14 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4320/10000 tantièmes.

Sont entrés et présents : 00014 Madame DOS SANTOS NETO MARTA (191) à 18:06:18

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4320 / 4320	Votes POUR	14 / 14
0 / 4320	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 4320	Votes ABSTENTION	0 / 14

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 14 copropriétaires sur 14 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4320 tantièmes sur 4320

4. COMPTE RENDU DE LA MISSION DU CONSEIL SYNDICAL (PAS DE VOTE)

Le conseil syndical informe l'assemblée générale des missions et actions effectuées depuis la précédente assemblée. L'assemblée générale prend acte.

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

5. COMPTE RENDU DE LA MISSION DU SYNDIC

Le syndic informe l'assemblée générale des missions et actions effectuées depuis la précédente assemblée. L'assemblée générale prend acte.

ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

L'entretien de la copropriété est effectué depuis Décembre 2017 par l'entreprise KOMPTEL (résiliation du contrat d'entretien de la société UTILE et AGREABLE au 30 novembre 2017)

RG

glo

ENTRETIEN ESPACES VERTS

L'entretien des espaces verts est effectué depuis Mars 2018 par l'entreprise CUT GARDEN.

REPARATION DE LA TOITURE

Suite à différentes infiltrations survenues dans plusieurs appartement l'entreprise SARL PI BATI réinterviendra sur ses ouvrages afin d'effectuer les travaux de réparation nécessaires au niveau de de la toiture courant Mai 2018.

SINISTRES DECLARES AU COURS DE L'ANNEE

- **Déclaration** : le 01/01/2015 - Infiltration dans l'appartement de M. GOBIN, appartement 125, 2e étage.

Origine : Infiltration

Cause : Joint defectueux au bas de la fenêtre en PVC

Dégats : Parquet et plinthe abimés et gondolés dans la chambre

Indemnisation : 1593,02 euros en indemnité immédiate. 437,80 euros correspondant à l'indemnité différée sera versée sur présentation de la facture acquittée relative au remplacement du parquet endommagé,

Situation : En attente de la facture acquittée de Monsieur GOBIN relative à la réparation de sa fenêtre.

PROCEDURES D'IMPAYES EN COURS

M. BOBAJ VISAR :

Au 26/04/2018 Monsieur BOBAJ était débiteur de 8892,73 euros malgré le jugement rendu au 1er avril 2014 qui le condamnait aux dépens. Celui-ci n'ayant pas procédé au règlement de sa dette, le dossier de Monsieur BOBAJ a été transmis à Maître LOUIS PALIS qui reprendra la procédure.

M. et MME HAMMOUDI :

Au 26/04/2018 M. et Mme HAMMOUDI sont débiteurs de 8511,65 euros malgré le jugement rendu au 16 Septembre 2014 qui les condamnait aux dépens. Ceux-ci n'ayant pas procédé au règlement de leur dette, le dossier de M. et Mme BOBAJ a été transmis à Maître LOUIS PALIS qui reprendra la suite de la procédure.

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

6. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier,
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires de l'exercice clos réalisé,
- l'état de dépenses pour l'exercice comptable écoulé,

Approuve les comptes présentés par le syndic, arrêtés à la date du 31/12/17 pour un montant de 47 035,84 € soit un solde créditeur de 2 964,16 €.

Rappel : En vertu des dispositions de l'article 6-2 du décret du 27 mai 2001, le trop ou moins perçu sur provisions faisant suite à la régularisation des charges est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

En application de l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

Sont entrés et présents : 00020 Monsieur GOBIN ARNAUD (274) à 18:11:30, 00026 Mademoiselle LAHLAH TASSADIT (295) à 18:10:35

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 4889	Voix POUR	16 / 16
0 / 4889	Voix CONTRE	0 / 16
0 / 4889	Voix ABSTENTION	0 / 16

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 16 copropriétaires sur 16 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4889 tantièmes sur 4889

RG

elo

pi

7. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX : CURAGE DES CANALISATIONS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du compte travaux relatif au curage des canalisations, approuve le compte travaux d'un montant de 2 278,25 euros T.T.C soit solde débiteur de 10,25 euros.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 4889	Votes POUR	16 / 16
0 / 4889	Votes CONTRE	0 / 16
0 / 4889	Votes ABSTENTION	0 / 16

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 16 copropriétaires sur 16 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4889 tantièmes sur 4889

8. RATIFICATION DE TRAVAUX REALISES AVEC ACCORD DU CONSEIL SYNDICAL - TRAVAUX D'ETANCHEITE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale est informée que suite à des infiltrations survenues dans le logement de M. DERBAL, le conseil syndical a décidé :

- L'exécution des travaux d'urgence décrits et de retenir la proposition de l'entreprise A L'ABRI pour un montant de 4 219,88 € TTC

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide de ratifier les travaux relatifs aux travaux d'étanchéité au niveau des relevés décollés de la jardinière extérieure.

Les travaux vont être financés par le fond de roulement de travaux obligatoire

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 4889	Votes POUR	16 / 16
0 / 4889	Votes CONTRE	0 / 16
0 / 4889	Votes ABSTENTION	0 / 16

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 16 copropriétaires sur 16 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4889 tantièmes sur 4889

8.1. HONORAIRES DU SYNDIC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale décide que les honoraires du CABINET H&D pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux votés dans la résolution précédente s'élèvent à un montant de 5 % HT du montant TTC des travaux : 211 € HT soit 253,20 € TTC.

Le coût de cette opération sera réparti parmi les copropriétaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

RG

efb

Page 5 / 14

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 4889	Votes POUR	16 / 16
0 / 4889	Votes CONTRE	0 / 16
0 / 4889	Votes ABSTENTION	0 / 16

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 16 copropriétaires sur 16 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4889 tantièmes sur 4889

9. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU CABINET H&D EN QUALITE SYNDIC. APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic, le Cabinet H&D, SARL au Capital de 10.000 euros, Syndic de copropriété, ayant son siège social à : 7 avenue Outrebon- 93250 Villemonble, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Bobigny sous le n° 524 551 694 représentée par son gérant en exercice, tel que mentionné à l'article 1.2 des conditions spécifiques, garanti pour un montant de 260 000 € par la Caisse de garantie de l'immobilier (CGAIM), 89 rue de la Boétie, 75 008 – PARIS sous le numéro n° B02747921, assuré(e) en responsabilité civile professionnelle, sous le numéro de police 40.419.380 par la CGAIM, 89 rue de la Boétie, 75 008 – PARIS, laquelle société garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière. Membre de la FNAIM, 89 rue de la Boétie, 75 008 – PARIS.

Le Syndic est nommé pour une durée de 18 mois. Il commencera le 24 MAI 2018 pour se terminer à la date de l'assemblée générale ayant à approuver les comptes de l'exercice clos le : 31 DECEMBRE 2018 et au plus tard le 23 NOVEMBRE 2019 ou éventuellement à l'issue de la deuxième assemblée générale réunie conformément aux dispositions des articles 25 de la loi du 10 juillet 1965 et 25-1 de la loi du 13 décembre 2000.

En cas de difficulté de quelque ordre que ce soit, le mandat du syndic est prorogé de droit jusqu'à la nomination d'un nouveau gestionnaire, dans les mêmes conditions.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définies par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne MR BERNARD pour signer au nom du Syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 10000	Votes POUR	16 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'art. 24

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 4889	Votes POUR	16 / 16
0 / 4889	Votes CONTRE	0 / 16
0 / 4889	Votes ABSTENTION	0 / 16

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 16 copropriétaires sur 16 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4889 tantièmes sur 4889

10. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Sont candidats au conseil syndical :

Mr ou Mme ou Melle

-MR BERNARD

-MR RAJ

En vertu de quoi l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an.

Mr ou Mme ou Melle

-MR BERNARD

-MR RAJ

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 10000	Votes POUR	16 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'majorité art. 24

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 4889	Votes POUR	16 / 16
0 / 4889	Votes CONTRE	0 / 16
0 / 4889	Votes ABSTENTION	0 / 16

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 16 copropriétaires sur 16 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4889 tantièmes sur 4889

11. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL (N+1) SOIT DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice allant du 01/01/2019 au 31/12/2019 à un montant de 80 000 €, et décide que ce budget sera appelé par 1/4 provisionnel et réparti selon les clés de répartition prévues.

Toutefois, si le budget prévisionnel n'a pu être voté au cours de l'exercice comptable concerné, l'assemblée générale autorise le syndic à appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au 1/4 du budget précédemment voté.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965). L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défilant la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965.

En vertu des dispositions de l'article 6-2 du décret du 27 mai 2001, le trop ou moins perçu sur provisions faisant suite à la régularisation des charges est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

re
R i
Page 7 / 14

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 4889	Votes POUR	16 / 16
0 / 4889	Votes CONTRE	0 / 16
0 / 4889	Votes ABSTENTION	0 / 16

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 16 copropriétaires sur 16 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4889 tantièmes sur 4889

12. APPROBATION DU BUDGET FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Article 25/25-1. Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a institué l'obligation de constituer un " fonds de travaux " non remboursable, attaché aux lots de copropriété, à compter du 1er janvier 2017.

Cette obligation s'applique aux copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation, au-delà de 5 ans après la date de réception de la copropriété.

Le fonds de travaux doit permettre de faire face aux dépenses résultant des "travaux prescrits par les lois et règlements" et des travaux décidés par l'assemblée générale dans les conditions prévues par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également bénéficier aux travaux effectués en urgence, "nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble".

Ce fonds de travaux doit être alimenté par une "cotisation annuelle obligatoire" versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Le montant de cette cotisation doit être voté par l'assemblée générale dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, et ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'assemblée générale après avoir pris connaissances des éléments sus-mentionnés, décide de fixer le budget du fonds de travaux pour l'exercice allant du 01/01/2019 au 31/12/2019 à 5% minimum du budget des charges communes générales soit un montant de 2500,00 euros, et décide que ce budget sera appelé par 1/4 provisionnel et réparti selon les clés de répartition prévues.

Information :

Les copropriétés de plus de 5 ans ne peuvent échapper à cette obligation qu'à la condition d'effectuer un diagnostic technique global et que celui-ci ne fasse apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 ans à venir. Dans ce cas la copropriété est dispensée d'alimentation du fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les copropriétés de moins de 10 lots peuvent décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

L'alimentation du fonds peut, sur décision de l'assemblée générale, être suspendue lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel.

Le syndic doit dans ce cas, inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, une résolution portant sur la suspension de l'alimentation de ce fonds travaux ainsi qu'une résolution portant sur l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots. En cas de vente, le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds.

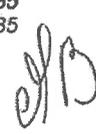
Le copropriétaire vendeur devra également informer l'acheteur de l'existence de ce fonds dès la signature de la promesse de vente ou acte équivalent. Il lui appartiendra de majorer le prix de vente du lot en conséquence afin de recouvrer la somme qu'il aura versée sur ce fonds travaux.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 10000	Votes POUR	16 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

RG  P i
Page 8 / 14

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'article 24

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 4889	Votes POUR	16 / 16
0 / 4889	Votes CONTRE	0 / 16
0 / 4889	Votes ABSTENTION	0 / 16

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 16 copropriétaires sur 16 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4889 tantièmes sur 4889

13. MODE DE PLACEMENT DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'assemblée générale ayant décidé du budget du fonds de travaux obligatoire décide que les fonds versés seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 10000	Votes POUR	16 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'article 24

Ont participé au vote 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4889/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4889 / 4889	Votes POUR	16 / 16
0 / 4889	Votes CONTRE	0 / 16
0 / 4889	Votes ABSTENTION	0 / 16

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 16 copropriétaires sur 16 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4889 tantièmes sur 4889

14. CONTROLE DES COMPTES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et à l'article 9-1 du décret du 17 Mars 1967, que :

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale et la tenue de celle-ci, le Syndic tient les pièces justificatives des charges de l'exercice clos à approuver, classées par catégories, à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée de 30 jours.

Cette consultation des pièces justificatives des charges s'effectuera dans les locaux du Syndic, pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de Syndic, soit :

Au Cabinet H&D, 7 Avenue Outrebon 93250 Villemomble
Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;
Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

RG

gfb

Les pièces justificatives des charges présentées sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais.

Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 5248/10000 tantièmes.

Sont entrés et présents : 00011 Monsieur DERBAL ZOUHAIER (359) à 18:43:29

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5248 / 5248	Votes POUR	17 / 17
0 / 5248	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 5248	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 5248 tantièmes sur 5248

15. MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS - MISE EN CONCURRENCE DES FOURNISSEURS

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, à la somme de 1 000 euros H.T.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 5248/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5248 / 10000	Votes POUR	17 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

16. FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC EST OBLIGATOIRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

(Hors application de l'article 18,3ème alinéa, en cas d'urgence)

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical sera consulté, à la somme de 1 000 euros H.T.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 5248/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5248 / 10000	Votes POUR	17 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

17. DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER, EN CAS DE NECESSITE, DES TRAVAUX NE POUVANT ATTENDRE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Après délibération, l'assemblée générale autorise le conseil syndical à engager, en cas de nécessité, des travaux ne pouvant attendre la prochaine assemblée générale et fixe un montant maximum annuel de 3 000 euros H.T.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 5248/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5248 / 10000	Votes POUR	17 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

18. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE NATIONALE ET MUNICIPALE AINSI QUE LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETREER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révoquant dans les mêmes conditions de majorité.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 5248/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5248 / 10000	Votes POUR	17 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

19. TRAVAUX - REFECTION DE LA PEINTURE SOUS LE PORCHE EXTERIEURE A L'AVANT DE L'IMMEUBLE ET DANS LE HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Document joint :

- Devis SARL PI BAT - 8 435.00 € HT soit 9 278.50. € TTC
- Devis BALAS - 9 232,25 € HT soit 10 185,48 € TTC
- Devis AVS - 7 000 € HT soit 7 700 € TTC
- Devis SARL PI BATI -5375.00 HT soit 5 812.50 TTC

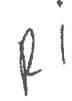
L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux de réfection de la peinture sous le porche extérieure à l'avant de l'immeuble et dans le hall de l'immeuble.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 5248/10000 tantièmes.

RG  
Page 11 / 14

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5248 / 5248	Votes POUR	17 / 17
0 / 5248	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 5248	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 5248 tantièmes sur 5248

19.1. CHOIX DE L'ENTREPRISE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Document joint :

- Devis SARL PI BAT - 8 435.00 € HT soit 9 278.50. € TTC
- Devis BALAS - 9 232,25 € HT soit 10 155,48 € TTC
- Devis AVS - 7 000 € HT soit 7 700 € TTC
- Devis SARL PI BATI -5375.00 HT soit 5 912.60 TTC

Après examen des conditions essentielles du marché notifié, des descriptifs des travaux établis par les devis, l'assemblée décide :

- L'exécution des travaux décrits et de retenir la proposition de l'entreprise PI BATI prévue pour un montant de 5 912.50€ TTC

L'assemblée mandate le syndic pour la signature du devis ou des marchés retenus.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 5248/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5248 / 5248	Votes POUR	17 / 17
0 / 5248	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 5248	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 5248 tantièmes sur 5248

19.2. HONORAIRES DU SYNDIC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale décide que les honoraires du CABINET H&D pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux votés dans la résolution précédente s'élèvent à un montant de 5% HT du montant HT des travaux soit 295.65 € HT soit 354.75 € TTC.

Le coût de cette opération sera réparti parmi les copropriétaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

Le financement de cette opération sera effectué en simultanément selon l'échéancier des appels de fonds adopté pour la réalisation des travaux.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 5248/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5248 / 5248	Votes POUR	17 / 17
0 / 5248	Votes CONTRE	0 / 17

0 / 5248

Votes ABSTENTION

0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 5248 tantièmes sur 5248

19.3. ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée décide que le coût de cette opération comprenant le financement des travaux de réfection de la peinture sous le porche extérieure à l'avant de l'immeuble et dans le hall de l'immeuble et les honoraires du syndic sera réparti parmi les copropriétaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

L'assemblée générale décide de procéder à appel(s) de fonds selon l'échéancier suivant :

Suite à un accord avec LOGISTRANSPORT les travaux vont être pris en charge par eux. Dans le cas contraire nous en discuterons lors de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placements de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel: en application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation le paiement des provisions financant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est propriétaire au moment de l'exigibilité.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 5248/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5248 / 5248	Votes POUR	17 / 17
0 / 5248	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 5248	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 5248 tantièmes sur 5248

20. INFORMATIONS DIVERSES

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

RG
R
Page 13 / 14

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:00.

Le Président,
Monsieur BERNARD



Les Scrutateurs,
Monsieur et Madame PAPUC -
COSOVAN ION



Le Secrétaire,
MME ROTZEN



Important : 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 (L. n° 85-1470 du 31 déc. 1985) « 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 ». (Art. 42 modifié de la loi du 10.07.65 alinéa 2).

CABINET H&D
7, avenue Outrebon
93250 VILLEMOMBLE
TEL : 01 49 20 86 46
FAX : 01 49 35 18 67
Courriel : contact@cabinet-hd.fr

Lettre Recommandée avec AR
aux absents et opposants

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MERCREDI 03 MAI 2017**

**Copropriété : 16 PLACE ANDREI SAKHAROV
93380 PIERREFITTE SUR SEINE**

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis au :
16 PLACE ANDREI SAKHAROV 93380 PIERREFITTE SUR SEINE
se sont réunis en assemblée générale Ordinaire laquelle s'est tenue le :

Mercredi 03 Mai 2017 à 18:00

à

**SALLE MUNICIPALE GUINGUETTE
PLACE JEAN JAURES
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE**

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient faits représenter.
D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que :

Sont présents ou représentés :

14 copropriétaire(s) sur 35 au total représentant ensemble 4085/10000 tantièmes

Sont absents et non représentés :

21 copropriétaire(s) totalisant 5915/10000 tantièmes

00002 Mademoiselle AIT ABDELMALEK BAHIA (243), 00003 Madame ANDRE PIERRETTE (357), 00004 Madame ANDREETTI LILIA (241), 00036 S.C.I. BADY (264), 00039 Madame BARTHES SYLVIE (359), 00005 Monsieur BELLI ISMAEL (264), 00007 Monsieur BOBAJ VISAR (274), 00008 Madame BUTTAZZONI (191), 00012 Monsieur DESIR LOIC (274), 00015 Monsieur et Madame DUBOIS LAURENT (357), 00016 Monsieur et Madame EL GAOUTE ABDELAAMIDE (183), 00019 Mademoiselle FLETCHER (186), 00020 Monsieur GOBIN ARNAUD (274), 00022 Monsieur HABAINOU MARCEL (179), 00023 Monsieur HADJ LARBI SAHIM-LIL (355), 00024 Monsieur et Madame HAMMOUDI MADJID (274), 00028 Monsieur et Madame PAPUC - COSOVAN ION (373), 00029 Monsieur et Madame RIBANI - RAZANANORO (364), 00033 Madame VASSET VIVIANE (220), 00034 Monsieur WULKMAN PASCAL (419), 00035 Monsieur ZENANRA SEDDIK (264)

Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
- 2. ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS**

ZD

BH

3. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
4. COMPTE RENDU DE LA MISSION DU CONSEIL SYNDICAL (PAS DE VOTE)
5. COMPTE RENDU DE LA MISSION DU SYNDIC
6. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2016 AU 31/12/2016
7. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX : INSTALLATION DE CAMERAS
8. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX : TOITURE
9. RENOUELEMENT DU MANDAT DU CABINET H&D EN QUALITE SYNDIC. APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT
10. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
11. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL (N+1) SOIT DU 01/01/2018 AU 31/12/2018
12. APPROBATION DU BUDGET FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018
13. MODE DE PLACEMENT DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE
14. CONTROLE DES COMPTES
15. MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS - MISE EN CONCURRENCE DES FOURNISSEURS
16. FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC EST OBLIGATOIRE
17. DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER, EN CAS DE NECESSITE, DES TRAVAUX NE POUVANT ATTENDRE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE
18. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE NATIONALE ET MUNICIPALE AINSI QUE LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
19. CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE
20. TRAVAUX - CURAGE DES CANALISATIONS EAUX USEES EAUX VANNES
 - 20.1 CHOIX DE L'ENTREPRISE
 - 20.2 HONORAIRES DU SYNDIC
 - 20.3 ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS
21. POINT D'INFORMATION SUR LES FINANCES DE LA COPROPRIETE
22. ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE
23. INFORMATIONS DIVERSES

-----0000000-----

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Le syndic rappelle que le président anime l'assemblée générale, fait procéder au vote et signe le procès-verbal.

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

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 14 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4085/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

ZD

BA

4085 / 4085	Votes POUR	14 / 14
0 / 4085	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 4085	Votes ABSTENTION	0 / 14

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 14 copropriétaires sur 14 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4085 tantièmes sur 4085

2. ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale désigne **MR DERBAL** en qualité de **1^{er} Scrutateur**.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 14 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4085/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4085 / 4085	Votes POUR	14 / 14
0 / 4085	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 4085	Votes ABSTENTION	0 / 14

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 14 copropriétaires sur 14 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4085 tantièmes sur 4085

3. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale désigne **Mme ROTZEN** en qualité de **secrétaire de la séance**.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 14 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4085/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4085 / 4085	Votes POUR	14 / 14
0 / 4085	Votes CONTRE	0 / 14
0 / 4085	Votes ABSTENTION	0 / 14

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 14 copropriétaires sur 14 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4085 tantièmes sur 4085

4. COMPTE RENDU DE LA MISSION DU CONSEIL SYNDICAL (PAS DE VOTE)

Document joint: Relevé des interventions de M. Bernard dans la copropriété en 2016

Le conseil syndical informe l'assemblée générale des missions et actions effectuées depuis la précédente assemblée. L'assemblée générale prend acte.

L'Assemblée Générale est informée du fait que **M. BERNARD**, Président du Conseil Syndical et propriétaire des lots 9 et 68 au sein de la Copropriété a effectué de nombreuses interventions au cours de l'année 2016, parmi lesquelles :

– Remplacement des ampoules et des tubes fluorescents dans la copropriété

ZD

BH

- Dépose d'une main courante auprès du commissariat de police concernant les infractions et les problèmes aux alentours de la copropriété (trafic de drogue, vandélisme)
- Installation de nouvelles caméras dans la copropriété et branchement électrique dans le local ménage
- Plusieurs remises en service de l'ascenseur, du boîtier de détection de l'alarme incendie, et de la porte de parking
- Plusieurs réglages de la porte d'entrée, du groom et des serrures
- Mise en peinture (mur, sol et portes) des locaux poubelles et vélos
- Nettoyage de la VMC ainsi que du toit terrasse
- Nettoyage du parking
- Traitement du lierre et de la mousse dans la cour et la descente du parking
- Remplacement de la serrure du local poubelle

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

5. COMPTE RENDU DE LA MISSION DU SYNDIC

Le syndic informe l'assemblée générale des missions et actions effectuées depuis la précédente assemblée. L'assemblée générale prend acte.

- **ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE** : L'entretien de la copropriété est effectué depuis Octobre 2016 par l'entreprise PRESTAT NETT.

- **CONTRAT DE MAINTENANCE DE L'ASCENSEUR** : La maintenance de l'ascenseur est effectuée par l'entreprise Sovides depuis le 08 Septembre 2015.

- **ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE** : Suite à une mise en concurrence du contrat d'assurance de la copropriété, un nouveau contrat a été souscrit auprès d'Axa, permettant une diminution de 434.88 € sur le montant de la prime.

- **REPARATION DE LA TOITURE** : La couverture a été remise en place et consolidée par l'entreprise SARL PI BATI.

- **ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES** : Il a été convenu en Juin 2016 avec les "Unités territoriales espaces publics et Propreté" de Plaine Commune que les conteneurs poubelles de la copropriété sont dorénavant placés dans la rue Marie Claude Vaillant Couturier afin de faciliter l'enlèvement des déchets.

- **SINISTRE APPARTEMENT DE MME CAPDEVILLE** : Dégât des eaux du 10 Octobre 2016, provenant du ballon d'eau chaude de l'appartement du dessus. Alimentation électrique de la cuisine endommagée. Indemnisation de 645 € reçue le 11 Janvier 2017. Dossier clos.

- **SINISTRE VANDALISME** : Graffitis sur la caméra et la façade du bâtiment le 08 Novembre 2016. Déclaration de sinistre réalisée auprès de l'assureur de la copropriété. En cours.

- **SINISTRE APPARTEMENT DE M. GOBIN** : Infiltrations d'eau au droit de la fenêtre de la chambre. En cours.

- **FIBRE OPTIQUE** : Le raccordement de l'immeuble à la fibre optique devrait être réalisé en fin d'année 2017.

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

6. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2016 AU 31/12/2016

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier,
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires de l'exercice clos réalisé,

ZD

BH

– l'état de dépenses pour l'exercice comptable écoulé,

Approuve les comptes présentés par le syndic, arrêtés à la date du **31/12/16** pour un montant de **48 143.67 €** soit un **solde créditeur de 1 856.33 €**.

Rappel : En vertu des dispositions de l'article 6-2 du décret du 27 mai 2001, le trop ou moins perçu sur provisions faisant suite à la régularisation des charges est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

En application de l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Sont entrés et présents : 00039 Madame BARTHES SYLVIE (359) à 18:07:07, 00022 Monsieur HABAINOU MARCEL (179) à 18:22:03, 00028 Monsieur et Madame PAPUC - COSOVAN ION (373) à 18:09:11

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4365 / 4996	Votes POUR	16 / 17
631 / 4996	Votes CONTRE	1 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 17, totalisant 631 tantièmes sur 4996

Liste des opposants : 00017 Société ESPACE HABITAT CONSTRUCTION (631)

7. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX : INSTALLATION DE CAMERAS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du compte travaux relatif à l'installation de caméras de vidéosurveillance, approuve le compte travaux d'un montant de **2 557.56 euros T.T.C.**

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4365 / 4996	Votes POUR	16 / 17
631 / 4996	Votes CONTRE	1 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 17, totalisant 631 tantièmes sur 4996

Liste des opposants : 00017 Société ESPACE HABITAT CONSTRUCTION (631)

8. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX : TOITURE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du compte travaux relatif à la reprise de l'étanchéité et aux travaux de toiture, approuve le compte travaux d'un montant de **3 870.28 euros T.T.C.**

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

ZD

BM

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4365 / 4996	Votes POUR	16 / 17
631 / 4996	Votes CONTRE	1 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 17, totalisant 631 tantièmes sur 4996

Liste des opposants : 00017 Société ESPACE HABITAT CONSTRUCTION (631)

9. RENOUELEMENT DU MANDAT DU CABINET H&D EN QUALITE SYNDIC. APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic, le Cabinet H&D, SARL au Capital de 10.000 euros, Syndic de copropriété, ayant son siège social à : 7 avenue Outrebon- 93250 Villemomble, immatriculée au registre du commerce et des sociétés (RCS) de Bobigny sous le n° 524 551 694 représentée par son gérant en exercice, tel que mentionné à l'article 1.2 des conditions spécifiques, garanti pour un montant de 260 000 € par la Caisse de garantie de l'immobilier (CGAIM), 89 rue de la Boétie, 75 008 – PARIS sous le numéro n° B02747921, assuré(e) en responsabilité civile professionnelle, sous le numéro de police 40.419.380 par la CGAIM, 89 rue de la Boétie, 75 008 – PARIS, laquelle société garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière. Membre de la FNAIM, 89 rue de la Boétie, 75 008 – PARIS.

Le Syndic est nommé pour une durée de 18 mois. Il commencera le **3 MAI 2017** pour se terminer à la date de l'assemblée générale ayant à approuver les comptes de l'exercice clos le : **31 DECEMBRE 2017** et au plus tard le **2 NOVEMBRE 2018** ou éventuellement à l'issue de la deuxième assemblée générale réunie conformément aux dispositions des articles 25 de la loi du 10 juillet 1965 et 25-1 de la loi du 13 décembre 2000.

En cas de difficulté de quelque ordre que ce soit, le mandat du syndic est prorogé de droit jusqu'à la nomination d'un nouveau gestionnaire, dans les mêmes conditions.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définies par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne **MR BERNARD** pour signer au nom du Syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4365 / 10000	Votes POUR	16 / 35
631 / 10000	Votes CONTRE	1 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'assemblée art. 24

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4365 / 4996	Votes POUR	16 / 17
631 / 4996	Votes CONTRE	1 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

ZD

BM

anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965.
En vertu des dispositions de l'article 6-2 du décret du 27 mai 2001, le trop ou moins perçu sur provisions faisant suite à la régularisation des charges est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 4996	Votes POUR	17 / 17
0 / 4996	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

12. APPROBATION DU BUDGET FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a institué l'obligation de constituer un " fonds de travaux " non remboursable, attaché aux lots de copropriété, à compter du 1er janvier 2017.

Cette obligation s'applique aux copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation, au-delà de 5 ans après la date de réception de la copropriété.

Le fonds de travaux doit permettre de faire face aux dépenses résultant des "travaux prescrits par les lois et règlements" et des travaux décidés par l'assemblée générale dans les conditions prévues par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également bénéficier aux travaux effectués en urgence, "nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble".

Ce fonds de travaux doit être alimenté par une "cotisation annuelle obligatoire" versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Le montant de cette cotisation doit être voté par l'assemblée générale dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, et ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'assemblée générale après avoir pris connaissances des éléments sus-mentionnés, décide de fixer le budget du fonds de travaux pour l'exercice allant du 01/01/2018 au 31/12/2018 à 5% minimum du budget des charges communes générales soit un montant de 2500 euros, et décide que ce budget sera appelé par 1/4 provisionnel et réparti selon les clés de répartition prévues.

Information :

Les copropriétés de plus de 5 ans ne peuvent échapper à cette obligation qu'à la condition d'effectuer un diagnostic technique global et que celui-ci ne fasse apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 ans à venir. Dans ce cas la copropriété est dispensée d'alimentation du fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les copropriétés de moins de 10 lots peuvent décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

L'alimentation du fonds peut, sur décision de l'assemblée générale, être suspendue lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel.

Le syndic doit dans ce cas, inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, une résolution portant sur la suspension de l'alimentation de ce fonds travaux ainsi qu'une résolution portant sur l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots. En cas de vente, le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds.

Le copropriétaire vendeur devra également informer l'acheteur de l'existence de ce fonds dès la signature de la promesse de vente ou

ZD

BM

acte équivalent. Il lui appartiendra de majorer le prix de vente du lot en conséquence afin de recouvrer la somme qu'il aura versée sur ce fonds travaux.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 10000	Votes POUR	17 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'article 24

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 4996	Votes POUR	17 / 17
0 / 4996	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

13. MODE DE PLACEMENT DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'assemblée générale ayant décidé du budget du fonds de travaux obligatoire décide que les fonds versés seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 10000	Votes POUR	17 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'article 24

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 4996	Votes POUR	17 / 17
0 / 4996	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996

tantièmes sur 4996

14. CONTROLE DES COMPTES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et à l'article 9-1 du décret du 17 Mars 1967, que :

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale et la tenue de celle-ci, le Syndic tient les pièces justificatives des charges de l'exercice clos à approuver, classées par catégories, à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée de 30 jours.

Cette consultation des pièces justificatives des charges s'effectuera dans les locaux du Syndic, pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de Syndic, soit :

Au Cabinet H&D, 7 Avenue Outrebon 93250 Villemomble

Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ;

Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Les pièces justificatives des charges présentées sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais.

Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 4996	Votes POUR	17 / 17
0 / 4996	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

15. MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS - MISE EN CONCURRENCE DES FOURNISSEURS

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, à la somme de **1 000 euros H.T.**

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 10000	Votes POUR	17 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'article 24

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

ZD

BM

4996 / 4996	Votes POUR	17 / 17
0 / 4996	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

16. FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC EST OBLIGATOIRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

(Hors application de l'article 18,3ème alinéa, en cas d'urgence)

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical sera consulté, à la somme de **1 000 euros H.T.**

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 10000	Votes POUR	17 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'assemblée art. 24

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 4996	Votes POUR	17 / 17
0 / 4996	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

17. DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER, EN CAS DE NECESSITE, DES TRAVAUX NE POUVANT ATTENDRE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Après délibération, l'assemblée générale autorise le conseil syndical à engager, en cas de nécessité, des travaux ne pouvant attendre la prochaine assemblée générale et fixe un montant maximum annuel de **3 000 euros H.T.**

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4365 / 10000	Votes POUR	16 / 35
631 / 10000	Votes CONTRE	1 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

ZD

BSM

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'assemblée art. 24

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4365 / 4996	Votes POUR	16 / 17
631 / 4996	Votes CONTRE	1 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 17, totalisant 631 tantièmes sur 4996

Liste des opposants : 00017 Société ESPACE HABITAT CONSTRUCTION (631)

18. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE NATIONALE ET MUNICIPALE AINSI QUE LA GENDARMERIE NATIONALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation à un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 10000	Votes POUR	17 / 35
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 35
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 35

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de l'assemblée art. 24

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 4996	Votes POUR	17 / 17
0 / 4996	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

19. CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Document joint: Contrat Axa Multirisques Immeuble – Conditions particulières

Suite à la mise en concurrence du contrat d'assurance Multirisques Immeuble de la copropriété en 2016, le Syndic a obtenu une proposition d'AXA, pour un montant de 4 615.00 € TTC par an.

ZD

BSM

Le contrat a pris effet au 07 Février 2017.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,
- et délibéré

Décide de ratifier le nouveau contrat d'assurance Multirisques Immeuble souscrit auprès d'AXA pour 4 615.00 € TTC.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 4996	Votes POUR	17 / 17
0 / 4996	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

20. TRAVAUX - CURAGE DES CANALISATIONS EAUX USEES EAUX VANNES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Documents joints :

- Devis TECHMO HYGIENE - 1 964.00 € HT soit **2 160.40 € TTC**
- Devis COPCIE - 5 100.00 € HT soit **5 610.00 € TTC**

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,
- et délibéré

Décide d'effectuer le curage des canalisations "Eaux usées" et "Eaux Vannes" de la copropriété.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4722 / 4996	Votes POUR	16 / 17
274 / 4996	Votes CONTRE	1 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 17, totalisant 274 tantièmes sur 4996

Liste des opposants : 00009 Monsieur COSTA GUILLAUME (274)

20.1. CHOIX DE L'ENTREPRISE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Documents joints :

20

BN

- Devis **TECHMO HYGIENE** - 1 964.00 € HT soit **2 160.40 € TTC**
- Devis **COPCIE** - 5 100.00 € HT soit **5 610.00 € TTC**

Après examen des conditions essentielles du marché notifié, des descriptifs des travaux établis par les devis, l'assemblée décide :

- L'exécution des travaux décrits et de retenir la proposition de l'entreprise **TECHMOHYGIENE** prévue pour un montant de **2160.40€ TTC**

L'assemblée mandate le syndic pour la signature du devis ou des marchés retenus.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4722 / 4996	Votes POUR	16 / 17
274 / 4996	Votes CONTRE	1 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 17, totalisant 274 tantièmes sur 4996

Liste des opposants : 00009 Monsieur COSTA GUILLAUME (274)

20.2. HONORAIRES DU SYNDIC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée générale décide que les honoraires du CABINET H&D pour la gestion financière, comptable et administrative des travaux votés dans la résolution précédente s'élèvent à un montant de 5 % HT du montant HT des travaux soit € HT soit € TTC.

Le coût de cette opération sera réparti parmi les copropriétaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

Le financement de cette opération sera effectué en simultané selon l'échéancier des appels de fonds adopté pour la réalisation des travaux.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 4996	Votes POUR	17 / 17
0 / 4996	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

20.3. ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

L'assemblée décide que le coût de cette opération comprenant le financement des travaux pour le curage des canalisations et les honoraires du syndic sera réparti parmi les copropriétaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

ZD

L'assemblée générale décide de procéder à 1 appel(s) de fonds selon l'échéancier suivant :

- le 15/06/2017 exigible le 01/07/2017 pour un montant de €
- le exigible le pour un montant de €
- le exigible le pour un montant de €
- le exigible le pour un montant de €

L'assemblée prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placements de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel: en application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation le paiement des provisions financant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est propriétaire au moment de l'exigibilité.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 4996	Votes POUR	17 / 17
0 / 4996	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

21. POINT D'INFORMATION SUR LES FINANCES DE LA COPROPRIETE

L'Assemblée Générale est informée des procédures en cours afin de procéder au recouvrement des charges de copropriétaires débiteurs:

– **M. et Mme HAMMOUDI** : A la date du 3 Avril 2017, le compte était débiteur de la somme de 8 004.67 €. L'exécution forcée du jugement de 2014 condamnant M. et Mme Hammoudi à payer la somme de 1 703.92 € est toujours en cours. Une nouvelle assignation a été délivrée aux époux Hammoudi, l'audience est fixée au 5 Février 2018.

– **M. et Mme RIBANI et RAZANANORO** : A la date du 3 Avril 2017, le compte était débiteur de la somme de 3 013.82 €. Un échéancier a été conclu afin d'apurer la dette.

– **M. et Mme BOBAJ** : A la date du 3 Avril 2017, le compte était débiteur de la somme de 6 649.60 €. Une assignation a été délivrée à M. et Mme Bobaj, l'audience est fixée au 11 Décembre 2017.

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

22. ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Documents joints : Tarifs

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions générales de la proposition de contrat d'assurance de protection juridique GALIAN-COPROLITIS,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,
- et délibéré

décide de souscrire un contrat d'assurance de protection juridique GALIAN -COPROLIS avec

– Option 1 "Frais de recouvrement des charges impayées"

ZD

BM

pour un coût de **470.00€ par an** et ce, à compter du 03/05/2017

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Ont participé au vote 17 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 35, représentant 4996/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4996 / 4996	Votes POUR	17 / 17
0 / 4996	Votes CONTRE	0 / 17
0 / 4996	Votes ABSTENTION	0 / 17

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 17 copropriétaires sur 17 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4996 tantièmes sur 4996

23. INFORMATIONS DIVERSES

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à **19:30**.

Le Président,
Monsieur BERNARD



Les Scrutateurs,
Monsieur DERBAL ZOUHAIER



Le Secrétaire,
MME ROTZEN



Important : 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 (L. n° 85-1470 du 31 déc. 1985) « 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 ». (Art. 42 modifié de la loi du 10.07.65 alinéa 2).

ZD

BM

PRÉ-RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE AVANT RÉALISATION DE TRAVAUX DE MAINTENANCE SUR LES ASCENSEURS, COLONNES ET MACHINERIES

**SDC LE PARC AVENUE
 16 Place ANDREI SAKHAROV
 93380 PIERREFITTE SUR SEINE**

Dénomination de la partie d'immeuble inspectée :
 Machinerie ascenseur, gaine ascenseur, cabine ascenseur et locaux liés à l'ascenseur
 - CAGE 16 : Principal R+4

Conclusion sommaire :

Catégorie	Flocage	Calorifugeage	Faux-plafond	Autres Matériaux
Bilan du repérage	Pas d'amiante détecté	Pas d'amiante détecté	Pas d'amiante détecté	Pas d'amiante détecté

Commanditaire : Adresse :	Cabinet H & D 7 Avenue OUTREBON 93250 VILLEMOMBLE
------------------------------	---

Mission :	Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la réalisation de travaux de maintenance sur les ascenseurs, colonnes et machineries
Diagnostic réalisé par :	Samuel EXANTUS
Numéro de certification :	DTI/1307-012 - Socotec Certification France
Date de visite :	26/06/17
Date d'émission :	19/07/17
Référence rapport :	317969
Référence client :	
Locaux non accessibles :	Tous les locaux ont été visités
Investigation complémentaire :	Se reporter au chap I. 2
Accompagnateur :	M. Robin BISSESSUR
Chef de projet :	M. Sébastien GUERARD
Laboratoire accrédité :	FLASHLAB 1 CHEMIN DE SAULXIER BATIMENT 7 91160 LONGJUMEAU

Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle	ALLIANZ IARD n° 100234/433 70 182
---	-----------------------------------

Rédacteur : Nathalie VELONTSOA
 Nom signature

Vérificateur : Samuel EXANTUS
 Nom signature




Siège social : 9, rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau - 93360 NEUILLY PLAISANCE

ASCENSEURS

SDC LE PARC AVENUE
16, Place ANDREI SAKHAROV
93380 PIERREFITTE SUR SEINE

CODE SITE : 93380ANSA001600

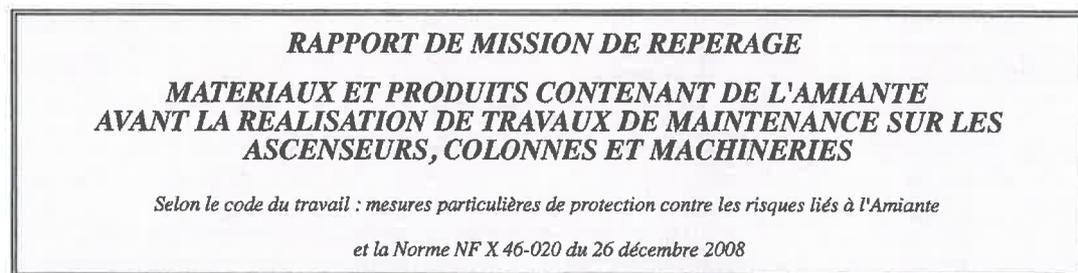
Date d'intervention : 26/06/17

Repérage établi par : Samuel EXANTUS opérateur de repérage possédant un certificat de compétence

N/Réf. : CAHD8/SAX/RB//NVE

Neuilly Plaisance, le : 19 juillet 2017

Assurance en Responsabilité Civile : ALLIANZ IARD N° 100234/433 70 182



CONCLUSION : Dans le cadre de la mission de repérage décrite en tête de rapport :

Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyses, les matériaux et produits repérés ne contiennent pas d'amiante.

Sommaire

- I. Identification du site diagnostiqué
 - II. Localisation des matériaux
 - III. Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante par nature
 - IV. Localisation des prélèvements
 - V. Résultats des analyses microscopiques
 - VI. Conclusions
- Annexes

* Ce rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité.



SDC LE PARC AVENUE
16 Place ANDREI SAKHAROV
93380 PIERREFITTE SUR SEINE

I - IDENTIFICATION DU SITE DIAGNOSTIQUÉ

Commanditaire

Cabinet H & D
7 Avenue OUTREBON
93250 VILLEMOMBLE

Adresse de l'immeuble

SDCLE PARCAVENUE
16 Place ANDREI SAKHAROV
93380 PIERREFITTE SUR SEINE

Descriptif sommaire de l'immeuble

- CAGE 16 : Principal R+4

Loge : NON

Locaux concernés et type de travaux

Conformément à votre demande, nous avons visité :

- la machine ascenseur
- la gaine ascenseur
- la cabine ascenseur
- les locaux liés à l'ascenseur

, devant faire l'objet de travaux de maintenance.

Nous y avons repéré 5 matériaux (n°1 à 5) susceptibles de contenir de l'amiante qui ont fait l'objet de prélèvements.

Nota :

Le groupe de traction date de 2011

1) Locaux encombrés ou fermés lors de notre visite :

- Néant

2) Autres investigations complémentaires à réaliser :

- Prélèvement destructif sur le carrelage de la cabine ascenseur
- Machoire groupe de traction non inspectée : inaccessible

3) Documents transmis par le donneur d'ordre :

- Aucun document antérieur relatif à l'amiante ne nous a été communiqué en amont de la visite.

NOTA : *Seuls les locaux faisant l'objet d'une présence de produits ou matériaux sont recensés dans ce rapport.*



II. LOCALISATION DES MATÉRIAUX

CAGE 16 : Principal

Type matériau	N°	Localisation	Prélèvement	Amiante	Type amiante	E.C.*
Enduit de support (PVI) gris mur béton	2	Gaine ascenseur	NON	NON		
Ragréage (PHP) gris	3	Gaine ascenseur	NON	NON		
Enduit de support (HP) gris plafond béton	5	Gaine ascenseur	NON	NON		
Colle mur en briques (PVI)	1	Machinerie ascenseur au niv 4	OUI	NON		
Enduit de support (PVI) gris mur béton	2	Machinerie ascenseur au niv 4	OUI	NON		
Ragréage (PHP) gris	3	Machinerie ascenseur au niv 4	OUI	NON		
Enduit de support (HP) gris plafond béton	5	Machinerie ascenseur au niv 4	OUI	NON		
Ragréage (PHP) gris	4	Machinerie ascenseur au niv 4 : socle groupe de traction	OUI	NON		

*E. C. = Etat de conservation ; BE = Bon Etat ; D = Dégradé ; R = Recouvert

Nota :

Prélèvement = Non ; Amiante = Non : le matériau n'a pas fait l'objet de prélèvement car sa composition est identique au matériau portant le même numéro et ayant fait l'objet d'analyse. Il ne contient pas d'amiante.

Prélèvement = Oui ; Amiante = Non : le matériau a fait l'objet de prélèvement à cet endroit et ne contient pas d'amiante.

Prélèvement = Oui ; Amiante = Oui : le matériau a fait l'objet de prélèvement à cet endroit et contient de l'amiante.

Prélèvement = Non ; Amiante = Oui : le matériau n'a pas fait l'objet de prélèvement car sa composition est identique au matériau portant le même numéro et ayant fait l'objet d'analyse. Il contient de l'amiante.

III. MATÉRIAUX ET PRODUITS NE CONTENANT PAS D'AMIANTE PAR NATURE

Type matériau N° Localisation
Sans objet



SDC LE PARC AVENUE
16 Place ANDREI SAKHAROV
93380 PIERREFITTE SUR SEINE

IV. LOCALISATION DES PRÉLÈVEMENTS

CAGE 16 : Principal

Type matériau	N°	Localisation	Prélèvement
Colle mur en briques (PVI)	1	Machinerie ascenseur au niv 4	OUI
Enduit de support (PVI) gris mur béton	2	Machinerie ascenseur au niv 4	OUI
Ragréage (PHP) gris	3	Machinerie ascenseur au niv 4	OUI
Ragréage (PHP) gris	4	Machinerie ascenseur au niv 4 : socle groupe de traction	OUI
Enduit de support (HP) gris plafond béton	5	Machinerie ascenseur au niv 4	OUI

Les analyses microscopiques ont été confiées au :
FLASHLAB
1 CHEMIN DE SAULXIER BATIMENT 7
91160 LONGJUMEAU

V. RÉSULTATS DES ANALYSES MICROSCOPIQUES

Les analyses du laboratoire concluent à une absence de fibres d'amiante dans tous les matériaux.



SDC LE PARC AVENUE
16 Place ANDREI SAKHAROV
93380 PIERREFITTE SUR SEINE

VI. CONCLUSIONS

Aucune suite n'est à donner dans les locaux visités, compte tenu des résultats du présent diagnostic et code du travail.

Les résultats des différents contrôles devant être tenus à la disposition des occupants permanents ou temporaires des immeubles, ainsi qu'aux instances de prévention officielles, nous vous conseillons vivement de conserver précieusement ce rapport.

Neuilly Plaisance, le 19 juillet 2017
Opérateur de repérage
Samuel EXANTUS



DEP
SAS au capital de 41 040 €
9, rue Edmond Michelet
ZA Fontaines du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE
Tél. 0 820 000 773 - Fax : 0 820 821 102

Devoir d'information

Code de la santé publique - Article R.1334-28 : "...Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R.1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics. Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toutes personnes physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article R.1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour."



RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Définies par l'arrêté n°2011-629 et l'arrêté de décembre 2012

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 cancérigènes 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'empeusement 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 cancérigènes, 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 cancérigène, 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

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a) Conditionnement des déchets :

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le [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 lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amiante doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d). Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante :

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e). Traçabilité :

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA 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 lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.



SDC LE PARC AVENUE
16 Place ANDREI SAKHAROV
93380 PIERREFITTE SUR SEINE

ANNEXES (non paginées)

Résultats d'analyses du Laboratoire FLASHLAB

Plan



Diagnostic Environnement Prévention
Service Prélèvements
9 rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° dossier FLASHLAB : 17FPP009945
Rapport édité le : 18/07/2017 à 07:47

Date d'analyse : 12/07/2017
Date d'acceptation du dossier : 07/07/2017

Référence du client : 64407
SDC LE PARC AVENUE 16 Place ANDREI SAKHAROV 93380 PIERREFITTE SUR SEINE
Cage 16 Principal / Machinerie ascenseur au niv 4

ID éch FlashLab	Référence client	Méthode d'analyse	Phase N°	Description visuelle de la phase	Description visuelle de la phase au microscope	Préparation		Résultat
						Nb	Traitement	
001	383837_1_00_1 Colle mur en briques (PV)	# META	1	Colle de faïence/carrela ge	N/A	1	Acide chlorhydrique	Absence de fibres d'amiante

Méthodes d'analyse pour la recherche des fibres d'amiante dans les matériaux :

Analyse MOLP (Microscope Optique à Lumière Polarisée) selon le guide HSG 248 – Appendice 2
Analyse META (Microscope Electronique à Transmission Analytique) selon la norme NFX 43-050 et méthode interne de traitement

Observation(s) :



BUCKENMEYER Auxane
Technicienne

Diagnostic Environnement Prévention
Service Prélèvements
9 rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° dossier FLASHLAB : 17FPP009945

Date d'analyse : 12/07/2017

Rapport édité le : 18/07/2017 à 07:47

Date d'acceptation du dossier : 07/07/2017

Référence du client : 64407

SDC LE PARC AVENUE 16 Place ANDREI SAKHAROV 93380 PIERREFITTE SUR SEINE

Cage 16 Principal / Machinerie ascenseur au niv 4

ID éch FlashLab	Référence client	Méthode d'analyse	Phase N°	Description visuelle de la phase	Description visuelle de la phase au microscope	Préparation		Résultat
						Nb	Traitement	
002	383838_2_00_1 Enduit de support (PVI) gris mur béton	# META	1	Enduit	N/A	1	Acide chlorhydrique	Absence de fibres d'amiante

Méthodes d'analyse pour la recherche des fibres d'amiante dans les matériaux :

Analyse MOLP (Microscope Optique à Lumière Polarisée) selon le guide HSG 248 – Appendice 2

Analyse META (Microscope Electronique à Transmission Analytique) selon la norme NFX 43-050 et méthode interne de traitement

Observation(s) :



BUCKENMEYER Auxane
Technicienne

Diagnostic Environnement Prévention
Service Prélèvements
9 rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° dossier FLASHLAB : 17FPP009945

Date d'analyse : 12/07/2017

Rapport édité le : 18/07/2017 à 07:47

Date d'acceptation du dossier : 07/07/2017

Référence du client : 64407

SDC LE PARC AVENUE 16 Place ANDREI SAKHAROV 93380 PIERREFITTE SUR SEINE

Cage 16 Principal / Machinerie ascenseur au niv 4

ID éch FlashLab	Référence client	Méthode d'analyse	Phase N°	Description visuelle de la phase	Description visuelle de la phase au microscope	Préparation		Résultat
						Nb	Traitement	
003	383839_3_00_1 Ragréage (PHP) gris	# META	1	Ragréage	N/A	1	Acide chlorhydrique	Absence de fibres d'amiante

Méthodes d'analyse pour la recherche des fibres d'amiante dans les matériaux :

Analyse MOLP (Microscope Optique à Lumière Polarisée) selon le guide HSG 248 – Appendice 2

Analyse META (Microscope Electronique à Transmission Analytique) selon la norme NFX 43-050 et méthode interne de traitement

Observation(s) :



BUCKENMEYER Auxane
Technicienne

Diagnostic Environnement Prévention
Service Prélèvements
9 rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° dossier FLASHLAB : 17FPP009945

Date d'analyse : 12/07/2017

Rapport édité le : 18/07/2017 à 07:47

Date d'acceptation du dossier : 07/07/2017

Référence du client : 64407

SDC LE PARC AVENUE 16 Place ANDREI SAKHAROV 93380 PIERREFITTE SUR SEINE

Cage 16 Principal / Machinerie ascenseur au niv 4 : socle group de traction

ID éch FlashLab	Référence client	Méthode d'analyse	Phase N°	Description visuelle de la phase	Description visuelle de la phase au microscope	Préparation		Résultat
						Nb	Traitement	
004	383840_4_00_1 Ragréage (PHP) gris	# META	1	Ragréage	N/A	1	Acide chlorhydrique	Absence de fibres d'amiante

Méthodes d'analyse pour la recherche des fibres d'amiante dans les matériaux :

Analyse MOLP (Microscope Optique à Lumière Polarisée) selon le guide HSG 248 – Appendice 2

Analyse META (Microscope Electronique à Transmission Analytique) selon la norme NFX 43-050 et méthode interne de traitement

Observation(s) :



BUCKENMEYER Auxane
Technicienne

Diagnostic Environnement Prévention
Service Prélèvements
9 rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° dossier FLASHLAB : 17FPP009945

Date d'analyse : 12/07/2017

Rapport édité le : 18/07/2017 à 07:47

Date d'acceptation du dossier : 07/07/2017

Référence du client : 64407

SDC LE PARC AVENUE 16 Place ANDREI SAKHAROV 93380 PIERREFITTE SUR SEINE

Cage 16 Principal / Machinerie ascenseur au niv 4

ID éch FlashLab	Référence client	Méthode d'analyse	Phase N°	Description visuelle de la phase	Description visuelle de la phase au microscope	Préparation		Résultat
						Nb	Traitement	
005	383841_5_00_1 Enduit de support (HP) gris plafond béton	# META	1	Enduit	N/A	1	Acide chlorhydrique	Absence de fibres d'amiante

Méthodes d'analyse pour la recherche des fibres d'amiante dans les matériaux :

Analyse MOLP (Microscope Optique à Lumière Polarisée) selon le guide HSG 248 – Appendice 2

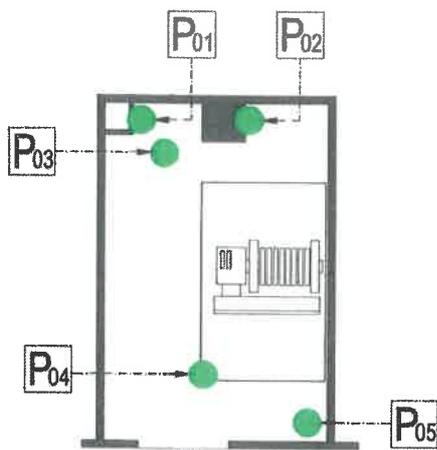
Analyse META (Microscope Electronique à Transmission Analytique) selon la norme NFX 43-050 et méthode interne de traitement

Observation(s) : La totalité de l'échantillon a été utilisée.



BUCKENMEYER Auxane
Technicienne

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Le présent rapport ne concerne que les objets soumis à l'essai. Le laboratoire ne saurait être responsable de l'échantillonnage et du prélèvement des échantillons, qui incombent entièrement au demandeur. Seules les prestations identifiées par le symbole # dans ce document sont effectuées sous le couvert de l'accréditation.



*MACHINERIE ASCENSEUR
NIVEAU 4*

LEGENDE	
	Prélèvement Matériau Amianté
	Prélèvement Matériau Non Amianté
	IDEM OU Réputé Amianté

REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE AVANT REALISATION DE TRAVAUX DE MAINTENANCE SUR LES ASCENSEURS			Date : 21/07/2017
Diagnostic	Cabinet H & D		Version : 1
Environnement	Adresse : SDC LE PARC AVENUE 16 Place ANDREI SAKHAROV 93380 PIERREFITTE SUR SEINE	Plan : Niveau 4	N° plan : 1/1
Prévention	Référence : 4192 93380ANSA001600 317969	Dessinateur : VRA	