

**VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES**

au Tribunal Judiciaire de MEAUX (77), 44 avenue du Président Salvador Allende

---

**le JEUDI 2 DÉCEMBRE 2021 à 10 H 00**

---

**UN APPARTEMENT**

**à LA FERTE-GAUCHER (77)**

**« Résidence de La Fontaine » - 4 rue André Lefèvre**

de **83,79 m<sup>2</sup>**. Au rez-de-chaussée,  
comprenant grand séjour en entrant avec cuisine ouverte,  
2 chambres, salle d'eau, w.-c. (Réunion des lots numéros 55 et 56).

Avec une **CAVE – Occupé à titre gratuit**

---

**MISE A PRIX : 35.000 Euros**

Caution bancaire ou chèque de banque de 3.500 euros

---

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

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MEAUX  
où il a été déposé sous la Référence Greffe 20/00079

à la **SELARL ELOCA**

Avocats à PARIS 6<sup>ème</sup>, 128 boulevard Saint-Germain

**Tél. : 01 43 26 82 98 de 10 H à 12 H**

sur Internet : **www.eloca.fr** et sur **avoventes.fr**

à **Maître Audrey CAGNEAUX-DUMONT**

Avocat associé de la SCP MORIN - PERRAULT - CAGNEAUX-DUMONT - GALLION

Avocat à MEAUX (77100), 55 rue Aristide Briand

**VISITE sur place**

**le MERCREDI 17 NOVEMBRE 2021 à 10 h 00**

---

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX**, 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 TRENTE CINQ MILLE EUROS – 35.000,00 €**

**A LA FERTE GAUCHER (Seine et Marne) 4 rue André Lefèvre**

**Un APPARTEMENT de 3 / 4 pièces et une CAVE**

### **AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble dénommé «Résidence de la Fontaine» sis 4 rue André Lefèvre 77320 LA FERTE GAUCHER agissant poursuites et diligences de **Maître Béatrice DUNOGUE-GAFFIE**, ès-qualité d'Administrateur Judiciaire dudit immeuble demeurant 23 rue d'Hauteville – 75010 PARIS

Ayant pour avocat la **Société Civile Professionnelle d'avocats HOCQUARD & ASSOCIES**, avocats inscrits au barreau de Paris, y demeurant 128 boulevard Saint Germain, 75006 PARIS

et représenté pour la validité de la procédure par :

**Maître Audrey CAGNEAUX-DUMONT**, avocat associé de la **SCP d'Avocats MORIN PERRAULT CAGNEAUX-DUMONT GALLION**, Avocats au Barreau de Meaux, demeurant Résidence du Palais 55 rue Aristide Briand 77100 MEAUX

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 du jugement rendu le 10 septembre 2019 par la 1<sup>ère</sup> chambre du Tribunal de Grande Instance de MEAUX, signifié selon exploit de Maître QUESSETTE, Huissier de Justice à LA FERTE GAUCHER (77320) 1 rue des Promenades en date du 20 septembre 2019 pour Madame LECLAIRE et selon exploit de la SCP SYNERGIE HUISSIERS 13, Huissiers de Justice à LA CIOTAT (13600) – 21 rue Bonnefoy en date du 7 octobre 2019 pour Monsieur AUDRY, définitif.

Du procès-verbal d'assemblée générale du 11 septembre 2019.

Le poursuivant, sus-dénotmé et domicilié, a suivant exploits délivrés le 30 juin 2020 à Madame Céline LECLAIRE par la SELARL ACTEHUIS, Huissiers de Justice à MEAUX et le 3 juillet 2020 à Monsieur Steve AUBRY par la SCP SYNERGIE HUISSIERS 13, Huissiers de Justice à LA CIOTAT, fait notifier commandement à :

1/ **Monsieur Steve Franck AUDRY**, né le 13 mai 1977 à RUEIL MALMAISON (92500), de nationalité française, divorcé de Madame Céline LECLAIRE, non remarié, non soumis à un pacte civil de solidarité, demeurant S/C LA FINANCIERE LE FORUM A, Bât A, Avenue de la Tramonta Ne-Zône Athélia 4 13600 LA CIOTAT,

2/ **Madame Céline Régine Christine LECLAIRE**, divorcée de Monsieur Steve AUDRY, non remariée, non soumise à un pacte civil de solidarité, née le 21 janvier 1980 à VITRY SUR SEINE (Val de Marne) de nationalité française, demeurant 48 rue du Docteur Cochet 77320 LA FERTE GAUCHER,

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-dénotmé et domicilié,

la somme sauf mémoire de TRENTE QUATRE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS SOIXANTE CENTS (34.294,60 EUR) valeur au 03 avril 2020

### **Au titre du Jugement du 10 septembre 2019**

1) La somme de VINGT NEUF MILLE SIX CENT VINGT SIX EUROS ET TRENTE SIX CENTS (29.626,36 €) montant en principal représentant les charges de copropriété impayées arrêtées au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 inclus ..... 29.626,36 €

2) La somme de HUIT CENT CINQ EUROS SOIXANTE DIX CENTS (805,70 €) montant des intérêts courus au taux légal puis au taux légal majoré de cinq points du 04 juillet 2018 au 03 avril 2020 ..... 805,70 €

3) la somme de 38 euros au titre de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 .....	38,00 €
4) la somme de 2.000 € au titre de dommages et intérêts .....	2.000,00 €
5) la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile .....	1.500,00 €
6) La somme de 324,54 € montant des dépens sauf à parfaire	324,54 €
<b>TOTAL SAUF MEMOIRE: .....</b>	<b>34.294,60 €</b>

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 COULOMMIERS 1 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 COULOMMIERS 1, le 24 août 2020 volume 2020 S n°26 et n°27.

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations des actes de vente établis par Maître Pascal GUEIT-DESSUS notaire associé à LA FERTE GAUCHER (77) et du procès-verbal de description établi par Maître Olivier DELMON Huissier de Justice à MEAUX le 26 août 2020.

### DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier sis à LA FERTE GAUCHER (Seine et Marne) 4 rue André Lefèvre cadastré section E N° 1184 pour une contenance de 20 a 21 ca

Lot numéro 55 : au rez-de-chaussée, sur cour, un appartement comprenant : entrée, cuisine, séjour, une chambre, salle de bains, wc  
Et les 45/1.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier et du sol

Lot numéro 56 : au rez-de-chaussée porte droite, un appartement comprenant : cuisine, séjour, une chambre, salle de bains, wc  
Et les 34/1.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier et du sol

Lot numéro 74 : Une cave divisée en deux compartiments  
Et les 6/1.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier et du sol

**Observation** : les lots 55 et 56 ont été réunis pour former un seul appartement comprenant : salon salle à manger avec cuisine ouverte, deux chambres, salle d'eau, wc.

**Observation** : le procès-verbal de description établi le 26 août 2020 par Maître Olivier DELMON, huissier de Justice associé membre de la SELARL ACTEHUIS, Huissiers de Justice à MEAUX, se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

### ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état description de division et d'un règlement de copropriété suivant acte établi par Maître LE GUYADER, Notaire, le 26 juillet 1985 publié au bureau des hypothèques de COULOMMIERS le 29 août 1985, volume 2633, N°1, modifié selon acte du même Notaire du 19 décembre 1987 publié le 18 janvier 1988, volume 2962, N°21.

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 des actes de vente reçus par Maître Pascal GUEIT-DESSUS notaire associé à LA FERTE GAUCHER (77)

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à :

Monsieur AUDRY et Madame LECLAIRE, pour les avoir acquis alors qu'ils étaient célibataires,

**Pour les lots N° 56 & 74** aux termes d'un acte de vente reçu par Maître GUEIT-DESSUS, Notaire associé à LA FERTE GAUCHER en date du 18 décembre 2007 publié au bureau du Service de la Publicité Foncière de COULOMMIERS le 22 janvier 2008, volume 2008 P, N°383

Pour les avoir acquis de la SCI BD, société civile au capital de de 1.000,00 € dont le siège social est à BELLOT (77510) 10 rue du Petit Doucy, immatriculée au RCS de MEAUX et identifiée au répertoire SIREN sous le n°451 210 892

Moyennant le prix principal de 65.000 euros.

**Pour le lot N°55** aux termes d'un acte de vente reçu par Maître GUEIT-DESSUS, Notaire associé à LA FERTE GAUCHER en date du 18 décembre 2007 publié au bureau du Service de la Publicité Foncière de COULOMMIERS le 22 janvier 2008, volume 2008 P, N°385 suivi d'une attestation rectificative reçue par même Notaire le 19 mars 2008 publiée le 20 mars 2008, volume 2008 P, N°1668

Pour l'avoir acquis de Mademoiselle Evelyne Pierrette AUDRY, née à PARIS (6<sup>ème</sup> arrondissement) le 17 août 1951, de nationalité française, célibataire, non soumise à un pacte civil de solidarité, demeurant 4 rue du Perthuis 77320 CHEVRU

Moyennant le prix principal de 65.000 euros.

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<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – 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 AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, 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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 revêtu 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<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 MEAUX, LE**

**Maître Audrey CAGNEAUX-DUMONT,  
SCP d'Avocats MORIN PERRAULT CAGNEAUX-DUMONT  
GALLION,**

**Avocat poursuivant**

**Approuvé lignes mots rayés nuls**

## **ANNEXE 1**

### **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**Maître Audrey CAGNEAUX-DUMONT**, avocat associé de la **SCP d'Avocats MORIN PERRAULT CAGNEAUX-DUMONT GALLION**,

Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble dénommé «Résidence de la Fontaine» sis 4 rue André Lefèvre 77320 LA FERTE GAUCHER poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- le procès-verbal de description dressé le 26 août 2020 par Maître Olivier DELMON, huissier de Justice associé membre d la SELARL ACTEHUIS, Huissiers de Justice à MEAUX,

**Selarl ACTEHUIS**  
*Huissiers de Justice Associés*  
49/51, avenue Salvador Allende  
B.P.113  
77105 MEAUX CEDEX  
☎ 01.64.34.00.79 📠 01.64.34.27.47

**EXPEDITION**

C70633

## **PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE VINGT-SIX AOUT**

**A LA demande DU :**

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé « RESIDENCE DE LA FONTAINE »** situé rue André Lefèvre – 77320 LA FERTE-GAUCHER, agissant poursuites et diligences de Maître Béatrice DUNOGUE-GAFFIE en sa qualité d'administrateur judiciaire dudit immeuble, demeurant 23 rue d'Hauteville à PARIS (75010).

**Je, soussigné, Olivier DELMON Huissier de Justice associé, membre de la SELARL ACTEHUIS, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, audencier près le Tribunal de Grande Instance de MEAUX, dont l'Etude est située 49/51 avenue Salvador Allende à MEAUX**

Agissant en vertu d'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Meaux le 12 août 2020.

Ladite ordonnance commettant la SELARL ACTEHUIS afin de procéder à la description d'un immeuble appartenant à Monsieur STEVE Audry et Madame Céline LECLAIRE, ledit immeuble situé 4, rue André Lefèvre – 77320 LA FERTE-GAUCHER.

Me suis rendu ce jour vers 16 H 00 sur place en compagnie d'un serrurier et d'un expert en diagnostic.

Arrivé sur place, j'ai rencontré Monsieur Eddie DEBLON, actuel occupant des lieux, auquel j'ai décliné ma qualité d'huissier de justice et l'objet de ma visite.

Monsieur DEBLON m'a alors invité à pénétrer dans les lieux, et j'ai pu procéder aux constatations qui suivent :

### **I. Aspect extérieur**

Le logement est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble collectif, s'élevant sur rez-de-chaussée, un étage et combles.

Il s'agit d'un immeuble assez ancien, antérieur à 1949.

L'immeuble dispose d'une façade en enduit, couverture en tuiles très ancienne.

On accède à l'immeuble depuis la rue par un porche à deux vantaux, ouvrant sur les parties communes, en l'espèce un hall avec boîte à lettres à l'arrière duquel un couloir qui dessert les différents appartements situés à l'étage ainsi que les appartements situés côté cour sur l'arrière.

### **II. Aspect intérieur**

#### **Grand séjour :**

Une fois la porte franchie, on accède à un grand séjour avec au plafond, peinture ancienne.

Murs en toile de verre vétuste.

Au sol, un carrelage plus récent.

Deux fenêtres ouvrent sur la rue.

Trois fenêtres donnent sur la cour.

Sur la gauche, une cuisine ouverte donne sur le séjour.

#### **Cuisine ouverte donnant sur le séjour :**

Dans celle-ci, plafond en peinture assez ancienne.

Murs en peinture également.

Sol carrelage en bon état.

La cuisine est équipée d'un évier, d'une table de travail, hotte aspirante.

En façade avant depuis le grand séjour, on accède à gauche à une première chambre.

Première chambre :

Plafond en peinture.

Murs en peinture qui semble assez vétuste.

Carrelage au sol bon état.

Une fenêtre ouvre sur la rue.

Depuis le séjour à droite, on accède à une salle de bains.

Salle de bains :

Sol carrelage en bon état.

Murs carrelés jusqu'à mi-hauteur et peinture en partie haute.

Au plafond un revêtement en plaques plastifiées.

Une fenêtre ouvre sur la rue.

La salle de bains dispose d'une douche assez ancienne et d'un lavabo.

Depuis le séjour à droite côté cour, on accède à une dernière chambre.

Dernière chambre :

Dans celle-ci, plafond en peinture assez ancienne.

Murs en papier peint vétuste.

Au sol, un parquet.

Cette chambre dispose de deux fenêtres ouvrant sur la cour.

Depuis le séjour, il existe une petite pièce WC.

WC :

Plafond en peinture.

Murs en papier peint.

Sol carrelage.

Un WC avec chasse dorsale encastrée.

**Généralités :**

Monsieur DEBLON que je rencontre sur place m'indique occuper le logement à titre gracieux, aucun loyer n'étant versé ni à Monsieur AUDRY ni à Madame LECLAIRE.

Il ajoute que le logement était initialement constitué de deux logements distincts (lots 55 et 56), lesquels ont été regroupés pour former désormais un unique logement.

Il me précise que le logement dispose d'un chauffage électrique.

Sur mon interpellation, il m'indique que la taxe foncière avoisinerait les 700 € et la taxe d'habitation, celle de 500 €.

L'expert en diagnostic m'indique que la surface du logement est de 83,79 m<sup>2</sup>.

Telles sont mes constatations.

Pour une meilleure compréhension de tout ce qui précède, j'ai réalisé dans les lieux un ensemble de clichés photographiques que j'annexe au constat, ainsi qu'un certificat de mesurage établi par l'expert.

Mes opérations de constat terminées, j'ai rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Olivier DEL MON



**CERTIFICAT DE SUPERFICIE**

Lot en copropriété

*Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997*

**Réf dossier n° 20-0616**

**Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : <b>4 rue André Lefèvre</b> Code postal : <b>77320</b> Ville : <b>LA FERTE GAUCHER</b> Type de bien : <b>Appartement T/3</b> Etage: <b>rdc</b> Porte: <b>1 er droite</b> N° lot(s): <b>55 et 56</b> N° Cave : <b>74</b>	Nom : <b>SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY FRANCK et LECLAIRE CELINE</b> Adresse : <b>C/o SCP HOCQUARD &amp; ASSOCIES 128 Boulevard Saint Germain</b> Code postal : <b>75006</b> Ville : <b>PARIS 06</b>	Nom : <b>SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY FRANCK et LECLAIRE CELINE</b> Adresse : <b>C/o SCP HOCQUARD &amp; ASSOCIES 128 Boulevard Saint Germain</b> Code postal : <b>75006</b> Ville : <b>PARIS 06</b> Date du relevé : <b>26/08/2020</b>

Mesurage visuel
  Consultation règlement copropriété
  Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives
<b>55 et 56</b>	Rdc	Entrée, séjour et cuisine ouverte	50,55
<b>55 et 56</b>	Rdc	Chambre 1	12,48
<b>55 et 56</b>	Rdc	Salle d'eau	7,96
<b>55 et 56</b>	Rdc	W.C	1,42
<b>55 et 56</b>	Rdc	Chambre 2	11,38
<b>TOTAL</b>			<b>83,79</b>

**Total des superficies privatives**

**83,79 m<sup>2</sup>**

(quatre-vingt trois mètres carrés soixante dix neuf )

Sous réserve de vérification de la consistance du lot

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (art4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété.

DATE DU RAPPORT : **28/08/2020**

OPERATEUR : **JOFFARD Yannick**

**CACHET**

**SIGNATURE**




**Dossier n°: 20-0616**

1/1













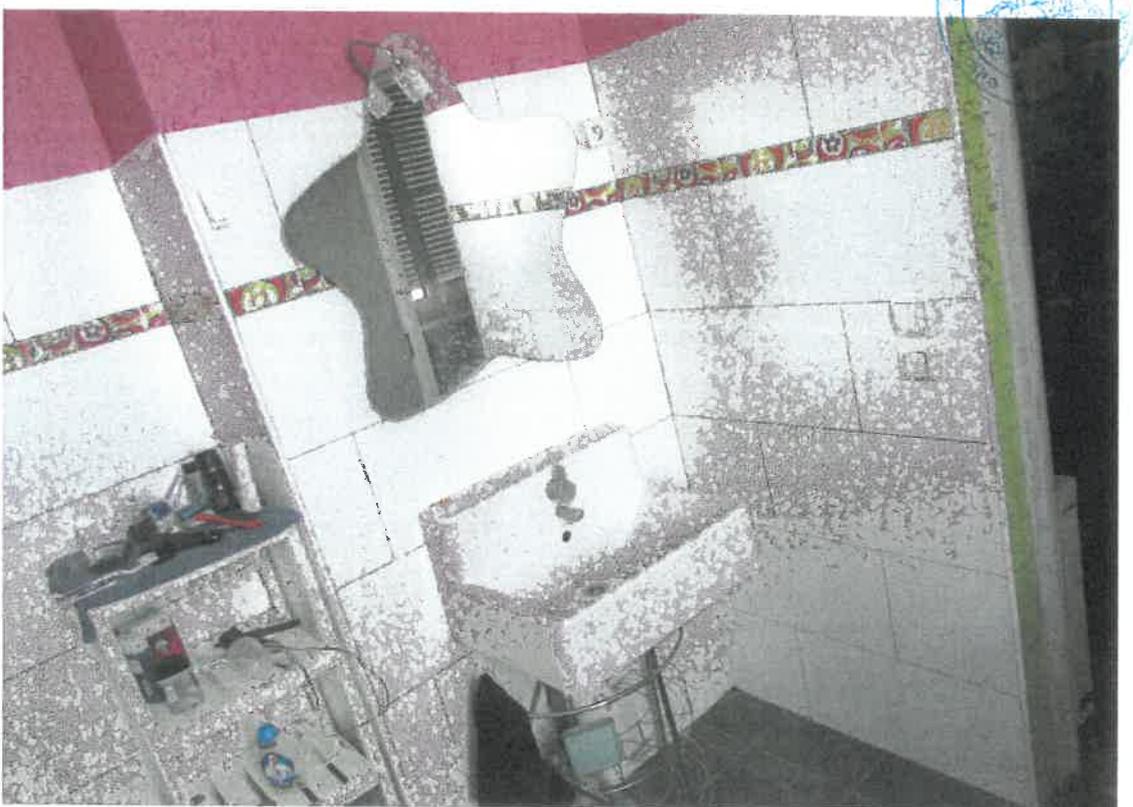


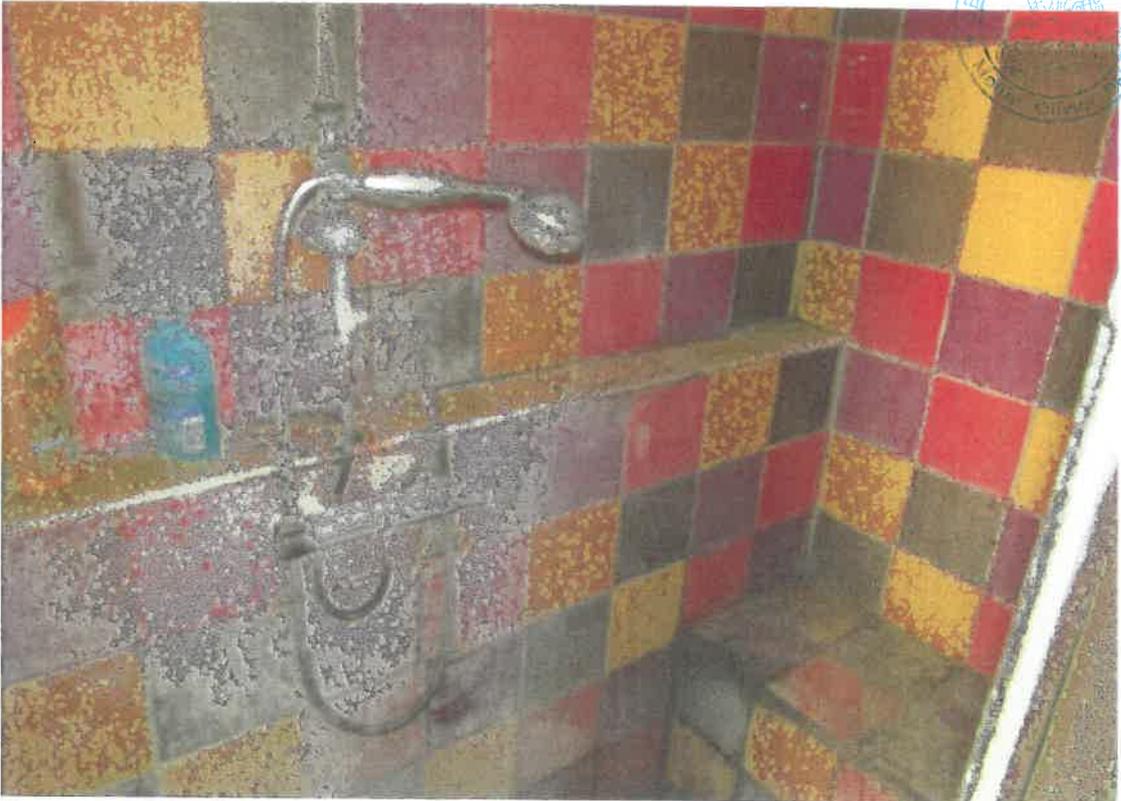
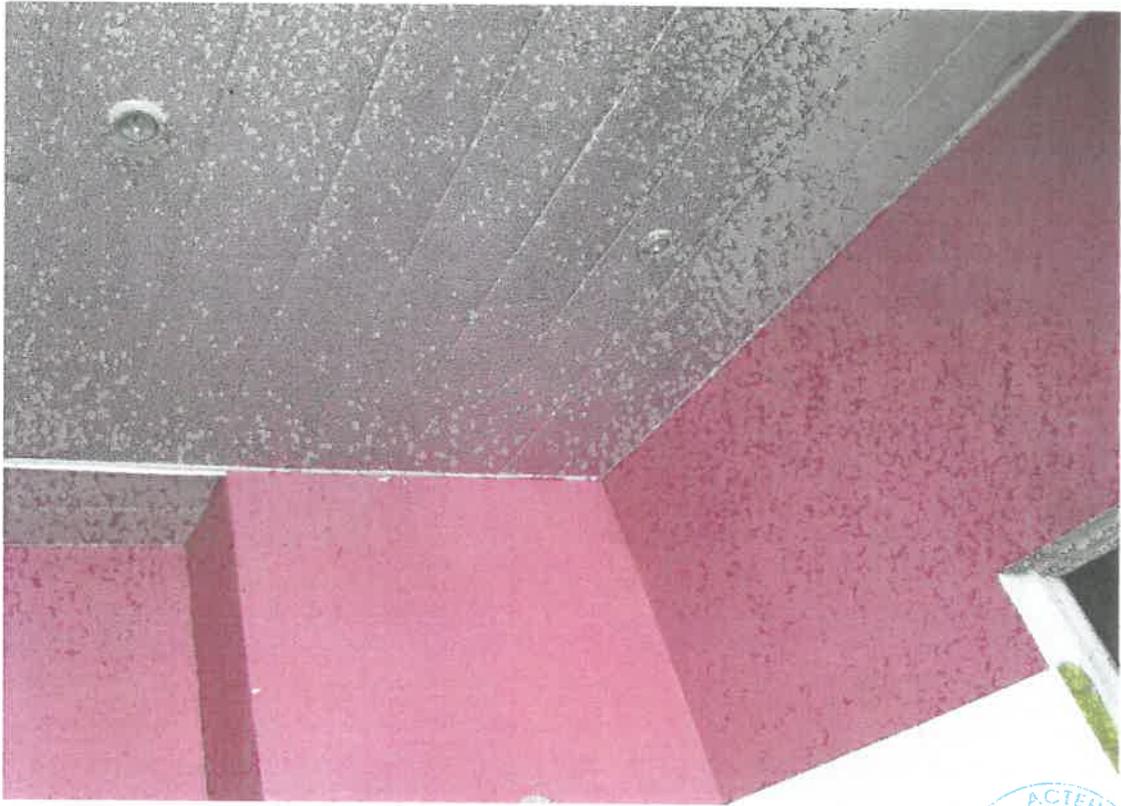
















**ANNEXE 2**  
**DIAGNOSTICS**

**Maître Audrey CAGNEAUX-DUMONT**, avocat associé de la **SCP d'Avocats MORIN PERRAULT CAGNEAUX-DUMONT GALLION**,

Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble dénommé «Résidence de la Fontaine» sis 4 rue André Lefèvre 77320 LA FERTE GAUCHER 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 la société EURODIEX le 26 août 2020

## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

En application de l'article 18 de l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005



Réf dossier n° 20-0616



Type de bien : Appartement T/3

Adresse du bien :

**4 rue André Lefèvre**

**77320 LA FERTE GAUCHER**

**Donneur d'ordre**

SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY  
FRANCK et LECLAIRE CELINE  
C/o SCP HOCQUARD & ASSOCIES  
128 Boulevard Saint Germain  
75006 PARIS 06

**Propriétaire**

SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY  
FRANCK et LECLAIRE CELINE  
C/o SCP HOCQUARD & ASSOCIES  
128 Boulevard Saint Germain  
75006 PARIS 06

**Date de mission**

26/08/2020

**Opérateur**

JOFFARD Yannick

## Sommaire

<b>RAPPORT DE SYNTHÈSE .....</b>	<b>3</b>
<b>CERTIFICAT DE SUPERFICIE .....</b>	<b>4</b>
DESIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	4
<b>CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP) .....</b>	<b>5</b>
DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	5
DÉSIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE .....	5
DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC .....	5
MÉTHODES D'INVESTIGATION .....	6
APPRECIATION SUR L'ÉTAT GÉNÉRAL DU BIEN OBJET DE LA MISSION .....	7
RELEVÉ DES MESURES .....	9
SYNTHÈSE DU RELEVÉ DES MESURES .....	12
<b>NOTICE D'INFORMATION GÉNÉRALE</b> .....	<b>13</b>
ANNEXE 1 - CROQUIS DE SITUATION .....	14
ANNEXE 2 - ATTESTATION DE L'ANALYSEUR .....	15
<b>RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE .....</b>	<b>16</b>
DESIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	16
DESIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC .....	16
CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION .....	17
PROCÉDURES DE PRELEVEMENT .....	18
FICHE DE REPERAGE .....	20
ANNEXE 1 - PLANCHE DE REPERAGE USUEL .....	23
<b>DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE .....</b>	<b>24</b>
<b>ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ELECTRICITE .....</b>	<b>28</b>
DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES .....	28
IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE .....	28
IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR .....	28
CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES .....	29
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES .....	29
EXPLICATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS .....	33
ANOMALIES IDENTIFIÉES .....	33
<b>ANNEXES .....</b>	<b>36</b>
ATTESTATION(S) DE CERTIFICATION .....	36
ATTESTATION SUR L'HONNEUR .....	38
ATTESTATION D'ASSURANCE .....	39



## RAPPORT DE SYNTHESE

Les présentes conclusions sont indiquées à titre d'information. Seuls les rapports réglementaires complets annexes comprises pourront être annexés à l'acte authentique.

Date d'intervention : **26/08/2020**

Opérateur : **JOFFARD Yannick**

Localisation de l'immeuble		Propriétaire
Type : <b>Appartement T/3</b> Adresse : <b>4 rue André Lefèvre</b>  Code postal : <b>77320</b> Ville : <b>LA FERTE GAUCHER</b>	Etage : <b>Rdc</b> N° lot(s) : <b>55 et 56</b> N° Cave : <b>74</b>	Nom : <b>SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY FRANCK et LECLAIRE CELINE</b> Adresse : <b>C/o SCP HOCQUARD &amp; ASSOCIES</b> <b>128 Boulevard Saint Germain</b> Code postal : <b>75006</b> Ville : <b>PARIS 06</b>

\* na=non affecté

### CONSTAT DE PRESENCE D'AMIANTE

(Article R.1334-24 du Code de la Santé Publique; Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 ; norme NF X 46-020)

#### Conclusion :

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.**

### CERTIFICAT DE SUPERFICIE

(Article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ; décret n° 97-532 du 23 mai 1997)

Superficie privative : **83,79 M²**

### CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

(Article L. 1334-5 à L. 1334-10 et R. 1334-10 à R. 1334-12 du Code de la Santé Publique ; norme NF X 46-030)

#### Conclusion :

Le constat de risque d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements non dégradés contenant du plomb.

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

**Les informations devant être fournies par le propriétaire n'ayant pas pu être obtenues (factures énergétiques de l'appartement), le diagnostiqueur est dans l'impossibilité d'établir le diagnostic de performance énergétique conformément à l'arrêté du 8 février 2012. Le présent diagnostic se limite au descriptif du bien, des équipements thermiques et de l'enveloppe du bâtiment.**

### ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

(Fascicule de documentation NF C 16-600)

Présence d'anomalie(s).

<p>Le présent document ne constitue qu'une note de synthèse provisoire. Elle ne pourra en aucun cas se substituer aux rapports réglementaires complets annexes comprises et ne peut être produite qu'à titre indicatif. Elle ne pourra être valablement annexée à l'acte authentique de vente du bien concerné.</p>	<p>Signature opérateur :</p> 
---	--

**CERTIFICAT DE SUPERFICIE**

Lot en copropriété

*Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997*
**Réf dossier n° 20-0616**
**Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : <b>4 rue André Lefèvre</b> Code postal : <b>77320</b> Ville : <b>LA FERTE GAUCHER</b> Type de bien : <b>Appartement T/3</b> Etage: <b>rdc</b> Porte: <b>1 er droite</b> N° lot(s): <b>55 et 56</b> N° Cave : <b>74</b>	Nom : <b>SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY FRANCK et LECLAIRE CELINE</b> Adresse : <b>C/o SCP HOCQUARD &amp; ASSOCIES 128 Boulevard Saint Germain</b> Code postal : <b>75006</b> Ville : <b>PARIS 06</b>	Nom : <b>SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY FRANCK et LECLAIRE CELINE</b> Adresse : <b>C/o SCP HOCQUARD &amp; ASSOCIES 128 Boulevard Saint Germain</b> Code postal : <b>75006</b> Ville : <b>PARIS 06</b> Date du relevé : <b>26/08/2020</b>

 Mesurage visuel       Consultation règlement copropriété       Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives
<b>55 et 56</b>	Rdc	Entrée, séjour et cuisine ouverte	50,55
<b>55 et 56</b>	Rdc	Chambre 1	12,48
<b>55 et 56</b>	Rdc	Salle d'eau	7,96
<b>55 et 56</b>	Rdc	W.C	1,42
<b>55 et 56</b>	Rdc	Chambre 2	11,38
<b>TOTAL</b>			<b>83,79</b>

**Total des superficies privatives**
**83,79 m<sup>2</sup>**
*(quatre-vingt trois mètres carrés soixante dix neuf )*

Sous réserve de vérification de la consistance du lot

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (art4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété.

 DATE DU RAPPORT : **28/08/2020**

 OPERATEUR : **JOFFARD Yannick**
**CACHET**
**SIGNATURE**

**Dossier n°: 20-0616**
**4/39**

## CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP) AVANT VENTE

Article L. 1334-5 à L. 1334-10 et R. 1334-10 à R. 1334-12 du Code de la Santé Publique; CREP réalisé en application de l'article L. 1334-6 du même code; arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb, norme NF X 46-030.

Réf dossier n° 20-0616

### A – Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	OCCUPATION
Adresse : 4 rue André Lefèvre Code postal : 77320 Ville : LA FERTE GAUCHER Type de bien : Appartement T/3 Année de construction : Antérieure à 1949 Etage: Rdc Porte: 1 er droite N° lot(s) : 55 et 56 N° Cave : 74	Nom : SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY FRANCK et LECLAIRE CELINE Adresse : C/o SCP HOCQUARD & ASSOCIES 128 Boulevard Saint Germain Code postal : 75006 Ville : PARIS 06	L'occupant est : <b>le propriétaire</b>  Présence d'enfants : <b>NON</b>

### B – Désignation du donneur d'ordre

IDENTITE DU DONNEUR D'ORDRE	MISSION
Nom : SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY FRANCK et LECLAIRE CELINE Adresse : C/o SCP HOCQUARD & ASSOCIES 128 Boulevard Saint Germain Code postal : 75006 Ville : PARIS 06	Date de mission : 26/08/2020 Date d'émission du rapport : 01/09/2020 Documents remis : <b>Aucun document technique fourni</b>  Accompagnateur : <b>Me DELMON</b>

### C – Désignation de l'opérateur de diagnostic

IDENTITE DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Raison sociale et nom de l'entreprise : <b>Cabinet EURODIEUX</b> Nom : <b>JOFFARD Yannick</b> Adresse : <b>49 avenue du Maréchal Foch</b> Code postal : <b>77500</b> Ville : <b>CHELLES</b> N° de siret : <b>433 760 725 0021</b>  Signature : 	Certificat de compétence délivrée par : <b>Bureau Veritas certification</b> Adresse : <b>Bureau Veritas certification - 60 ,avenue du Général de Gaulle - Immeuble le Guillaumet - 92046 Paris la Défense</b> Le : <b>27/04/2020</b> N° certification : <b>2788593</b>  Cie d'assurance : <b>AXA</b> N° de police d'assurance : <b>10288677204</b> Date de validité : <b>31/12/2020</b>  Référence réglementaire spécifique utilisée : <b>Norme NF X 46-030</b>

### APPAREIL A FLUORESCENCE X UTILISÉ

Modèle : <b>PB200I</b>	N° de série de l'appareil : <b>1365</b>
Date de chargement de la source : <b>20/06/2020</b>	Nature du radionucléide : <b>Cobalt 57</b>
Activité à cette date : <b>185Mbq</b>	

Conclusion :

**Le constat de risque d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements non dégradés contenant du plomb.**

63 unités de diagnostic	36,51% non classées	53,97% de classe 0	9,52% de classe 1	0,00% de classe 2	0,00% de classe 3
-------------------------	---------------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Nombre total de Pages du rapport : 11

Dossier n°: 20-0616

5/39

## SOMMAIRE

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE.....	5
DÉSIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	5
DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC.....	5
METHODES D'INVESTIGATION.....	6
APPRECIATION SUR L'ETAT GENERAL DU BIEN OBJET DE LA MISSION.....	7
RELEVÉ DES MESURES.....	9
SYNTHÈSE DU RELEVÉ DES MESURES.....	12
NOTICE D'INFORMATION GÉNÉRALE.....	13
ANNEXE 1 - CROQUIS DE SITUATION.....	14
ANNEXE 2 - ATTESTATION DE L'ANALYSEUR.....	15

## D – METHODES D'INVESTIGATION

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'Article L.1334-5 du code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Le présent constat est réalisé en application de l'article L. 1334-6, et porte uniquement sur les revêtements privatifs du logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...). Lorsque le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (y compris par exemple, la partie extérieure des portes palières).

Les mesures effectuées sur les unités de diagnostics sont réalisées à l'aide d'un analyseur portable permettant de détecter le plomb éventuellement présent dans les différents revêtements. Conformément à la réglementation en vigueur, l'utilisateur de cet appareil a obtenu une autorisation de détention régulière délivrée par la DGSNR (Direction Générale de la Sécurité Nucléaire et de la Radioprotection). Le présent constat ne comprend pas la mise en œuvre de méthodes destructives, ni la dépose d'éléments de la construction ou d'habillage ou le déplacement de mobilier. Un prélèvement du revêtement pour analyse chimique est effectué lorsque la mesure est impossible (éléments difficiles d'accès pour l'appareil, surfaces insuffisamment planes ou forte rugosité) ou non concluante au regard de la précision de l'appareil ou éventuellement lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1mg/cm<sup>2</sup>), mais aucune mesure n'est supérieure à 2mg/cm<sup>2</sup>.

Le Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par l'opérateur conformément à la norme NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

**Analyseur utilisé**

<b>APPAREIL A FLUORESCENCE X</b>			
Nom du fabricant de l'appareil	HEURESIS		
Autorisation ASN (DGSNR)	N° : T 770340	Date d'autorisation : 04/10/2017	
	Date de fin de validité de l'autorisation : 04/10/2022		
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	EURODIEX		
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	BARTHELMAY Alain		
Fabricant de l'étalon		n° NIST de l'étalon	
Concentration	mg/cm <sup>2</sup>	Incertitude	mg/cm <sup>2</sup>
Vérification de la justesse de l'appareil en début du CREP	Date : 26/08/2020	n° de la mesure	0
		concentration	0,2 mg/cm <sup>2</sup>
Vérification de la justesse de l'appareil en fin du CREP	Date : 26/08/2020	n° de la mesure	73
		concentration	0,2 mg/cm <sup>2</sup>
Vérification de la justesse de l'appareil si une remise sous tension a lieu	Date : Sans objet	n° de la mesure	
		concentration	mg/cm <sup>2</sup>

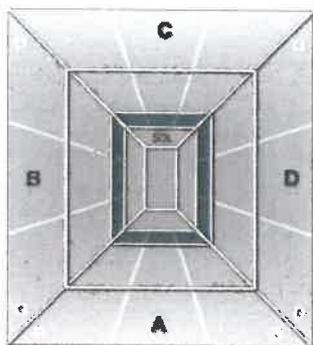
**Laboratoire d'analyse éventuel**

Nom du laboratoire d'analyse	FLASHLAB-ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
Nom du contact	Sans objet
Coordonnées	38 rue de l'industrie 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
Référence du rapport d'essai	Sans objet
Date d'envoi des prélèvements	Sans objet
Date de réception des résultats	Sans objet

**E – Appréciation sur l'état général du bien objet de la mission**

<b>RISQUES DE SATURNISME INFANTILE</b>	
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3	<b>NON</b>
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3	<b>NON</b>
<b>SITUATIONS DE DEGRADATION DU BATI</b>	
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	<b>NON</b>
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	<b>NON</b>
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité	<b>NON</b>

## SCHEMA TYPE DE LA PIECE



Mur A : Mur d'accès au local  
Mur B : Mur gauche  
Mur C : Mur du fond  
Mur D : Mur droit

Abréviations : G=gauche, D=droite, H=Haut, B=bas, Int=intérieur, Ext=extérieur Fen=fenêtre M=milieu

La zone plafond est indiquée en clair sur le croquis de situation.

### Abréviations :

**Cla** : classement

**NV** : Non visible

**ND** : Non dégradé

**EU** : Etat d'usage

**DE** : Dégradé

int=intérieur ext=extérieur D=droit G=gauche Fen=fenêtre M=milieu P=porte

1 Fenêtre1 : fenêtre la plus à gauche sur le pan de mur mentionné.

1 Fenêtre2 : 2<sup>e</sup> mesure sur la fenêtre la plus à gauche

1 Porte1 : idem

**non visible** : si le revêtement contenant du plomb (peinture par exemple) est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), la description de l'état de conservation de cette peinture peut ne pas être possible

**état d'usage** : c'est-à-dire présence de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu (usure par friction, traces de chocs, microfissures ...) : ces dégradations ne génèrent pas spontanément des poussières ou des écailles

**dégradé** : c'est-à-dire présence de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes).

**F – Relevé des mesures**

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat°	Classe	observat°
<b>Calibrage début</b>										
0						POS	0,2			

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat°	Classe	observat°
<b>RDC ENTRÉE, SEJOUR ET CUISINE OUVERTE</b>										
1	A	Fenêtre1 int	Métal	Peinture	Gauche	NEG	0,2		0	
2	A	Fenêtre2 int	Métal	Peinture	Gauche	NEG	0,5		0	
3	A	allège1	Plâtre	Peinture		NEG	0,5		0	
4	A	allège2	Plâtre	Peinture		NEG	0,2		0	
5	A	Fenêtre1 ext	Métal	Peinture	Gauche	NEG	0,2		0	
6	A	Fenêtre2 ext	Métal	Peinture	Gauche	NEG	0,2		0	
7	A	Fenêtre1 int	Métal	Peinture	Droite	NEG	0,3		0	
8	A	Fenêtre2 int	Métal	Peinture	Droite	NEG	0,3		0	
9	A	allège1	Plâtre	Peinture		NEG	0,3		0	
10	A	allège2	Plâtre	Peinture		NEG	0,4		0	
11	A	Fenêtre1 ext	Métal	Peinture	Droite	NEG	0,3		0	
12	A	Fenêtre2 ext	Métal	Peinture	Droite	NEG	0,4		0	
13	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,1		0	
14	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,5		0	
15	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,1		0	
16	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,2		0	
17	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,2		0	
18	C	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,2		0	
19	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,2		0	
20	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,2		0	
21	E	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,2		0	
22	E	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,1		0	
23	F	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0	
24	F	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,1		0	
25	G	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,2		0	
26	G	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,1		0	
27	H	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,2		0	
28	H	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,5		0	
29	I	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,1		0	
30	I	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,2		0	
31	J	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
32	J	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,4		0	
33	K	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0	
34	K	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,5		0	
35		plafond	Plâtre	Peinture		NEG	0,4		0	
36		plafond	Plâtre	Peinture		NEG	0,1		0	
x		Porte								> 1948
x		Huisserie								> 1948
x		Plinthes								carrelage
x		Fenêtre								PVC
x		Fenêtre								PVC
x		Fenêtre								PVC
x		Porte								> 1948
<b>Nombre total d'UD</b>			<b>26</b>	<b>Nbre d'unités de classe 3</b>	<b>0</b>	<b>Pourcentage de classe 3</b>			<b>0%</b>	

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat°	Classe	observat°
<b>RDC CHAMBRE 1</b>										
37	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,4		0	
38	A	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,1		0	
39	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0	
40	B	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,5		0	
41	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0	
42	C	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,2		0	
43	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0	
44	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	NEG	0,2		0	
45	A	plinthe	Bois	Peinture		NEG	0,1		0	

Dossier n°: 20-0616

9/39

46	C	plinthe	Bois	Peinture		NEG	0,1		0		
47		plafond	Plâtre	Peinture		NEG	0,4		0		
48		plafond	Plâtre	Peinture		NEG	0,1		0		
x		Porte								> 1948	
x		Fenêtre								PVC	
<b>Nombre total d'UD</b>			<b>8</b>	<b>Nbre d'unités de classe 3</b>		<b>0</b>	<b>Pourcentage de classe 3</b>				<b>0%</b>

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat°	Classe	observat°	
<b>RDC SALLE D'EAU</b>											
49	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,1		0		
50	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,1		0		
51	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0		
52	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,2		0		
53	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,4		0		
54	D	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0		
55	E	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,2		0		
56	E	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,3		0		
57	F	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,4		0		
58	F	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,1		0		
x		Plafond								lambri PVC	
x		Mur C								carrelage	
x		Porte								> 1948	
x		Fenêtre								PVC	
x		Fenêtre								PVC	
<b>Nombre total d'UD</b>			<b>10</b>	<b>Nbre d'unités de classe 3</b>		<b>0</b>	<b>Pourcentage de classe 3</b>				<b>0%</b>

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat°	Classe	observat°	
<b>RDC W.C</b>											
x		Mur A								> 1948	
x		Mur B								> 1948	
x		Mur C								> 1948	
x		Mur D								> 1948	
x		Plafond								> 1948	
x		Porte								> 1948	
<b>Nombre total d'UD</b>			<b>6</b>	<b>Nbre d'unités de classe 3</b>		<b>0</b>	<b>Pourcentage de classe 3</b>				<b>0%</b>

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat°	Classe	observat°	
<b>RDC CHAMBRE 2</b>											
59	A	porte2	Bois	Peinture	Centre	NEG	0,1		0		
60	A	huisserie1 porte	Bois	Peinture		NEG	0,1		0		
61	A	embrasure1 porte	Plâtre	toile de verre peinte		POS	2	NV	1		
62	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,5		0		
63	A	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,1		0		
64	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,1		0		
65	B	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,2		0		
66	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,2		0		
67	C	mur haut	Plâtre	Peinture	>1m.	NEG	0,4		0		
68	D	mur bas	Plâtre	Peinture	<1m.	POS	1,5	ND	1		
69	D	Fenêtre1 int	Bois	Peinture	Gauche	POS	1,2	ND	1		
70	D	Fenêtre1 ext	Bois	Peinture	Gauche	POS	2	ND	1		
71	D	Fenêtre1 int	Bois	Peinture	Droite	POS	1,5	ND	1		
72	D	Fenêtre1 ext	Bois	Peinture	Droite	POS	1,3	ND	1		
x		Plafond								> 1948	
x		Plinthes								> 1948	
<b>Nombre total d'UD</b>			<b>13</b>	<b>Nbre d'unités de classe 3</b>		<b>0</b>	<b>Pourcentage de classe 3</b>				<b>0%</b>

N° Mes	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêt. apparent	Localisa mesure	Rés	Mesure mg/cm²	Nature dégradat°	Classe	observat°
<b>Callbrage fin</b>										
73						NEG	0,2			



Les n° de mesures commençant par la lettre P correspondent à des prélèvements.  
Leur concentration est exprimée en mg/g, le seuil positif est de 1.5 mg/g

**RESPONSABILITE DU PROPRIETAIRE SUR LA PRESENCE EVENTUELLE DE PLOMB DANS LES PARTIES COMMUNES**

*En sus du présent rapport, afin que le propriétaire vendeur soit exonéré de la garantie de vices cachés que pourrait constituer la présence de revêtements contenant du plomb à une concentration > 1mg/cm<sup>2</sup> dans les parties communes, il doit impérativement fournir à l'acquéreur un «Constat des Risques d'Exposition au Plomb» (CREP) portant sur les parties communes. Lorsque le bien ne fait pas partie d'un ensemble immobilier comprenant des parties communes, il n'y a pas lieu de prendre en compte cette remarque.*

**Commentaires:**

Les biens et droits immobiliers ci après dépendant d'un immeuble sis à PARIS (77320) 4 rue André Lefèvre ,  
savoir :  
Lot 55, 56 et 74  
Au Rez de chaussée droite porte droite, un appartement comprenant : entrée séjour cuisine, deux chambres,  
salle d'eau et WC  
au sous-sol une cave

**Durée de validité**

Si le présent constat révèle la présence de revêtements contenant du plomb avec une concentration supérieur à 1mg/cm<sup>2</sup>, il doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de toute promesse unilatérale de vente ou d'achat ou de contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble et moins de six ans à la date de signature de tout nouveau contrat de location. Passé ce délai, le constat devra être actualisé.

Le présent rapport ne peut être reproduit qu'intégralement et avec l'autorisation écrite préalable de son auteur.

Tous les locaux ont été visités :

OUI  NON

Liste des locaux visités : Entrée, séjour et cuisine ouverte, Chambre 1, Salle d'eau, W.C, Chambre 2

Locaux et parties de l'immeuble bâti non visités

Local ou partie de l'immeuble bâti	Motif
Néant	Néant

### G – SYNTHESE DU RELEVÉ DES MESURES

Nombre total d'unités de diagnostic : 63

Pourcentage respectif des unités de diagnostic de classe 0, 1, 2 et 3 par rapport au nombre total d'unités de diagnostic :

Concentration en plomb	Type de dégradation	Classement	% des unités de diagnostic
< 1 mg/cm <sup>2</sup> (ou < 1,5 mg/g)		0	54%
	Non dégradé (ND) ou non visible (NV)	1	10%
>= 1 mg/cm <sup>2</sup> (ou >= 1,5 mg/g)	Etat d'usage (EU)	2	0%
	Dégradé (DE)	3	0%

#### Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	63	23	34	6	0	0
%	100,00 %	36,51 %	53,97 %	9,52 %	0,00 %	0,00 %

#### Recommandations au propriétaire

Il est rappelé au propriétaire du bien l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les peintures au plomb afin d'éviter leur dégradation future. Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup> devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

## NOTICE D'INFORMATION GÉNÉRALE SUR LES RISQUES LIÉS A LA PRÉSENCE DE REVÊTEMENTS CONTENANT DU PLOMB

(conformément à l'annexe 2 de l'arrêté du 19 août 2011)

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

Deux documents vous informent :

le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**

la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

### **Les effets du plomb sur la santé**

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

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

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

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

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

Si vous êtes enceinte :

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

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

DATE DU RAPPORT : 01/09/2020

OPERATEUR : JOFFARD Yannick

**CACHET**



**SIGNATURE**



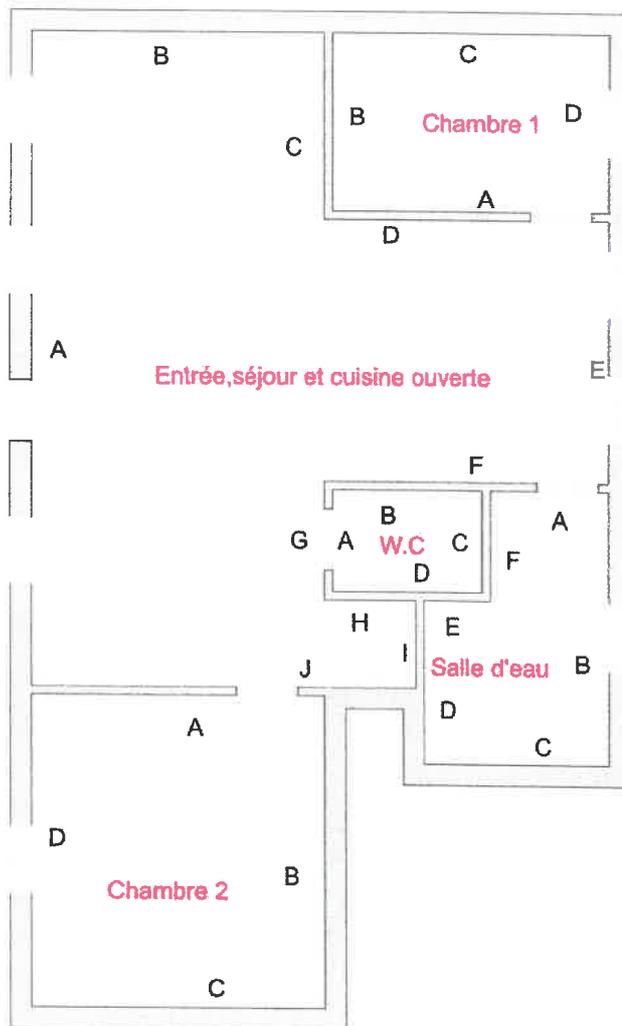
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par Bureau Veritas certification (Bureau Veritas certification - 60, avenue du Général de Gaulle - Immeuble le Guillaumet - 92046 Paris la Défense).

Dossier n°: 20-0616

13/39

49 avenue du Maréchal Foch – 77500 CHELLES – Tél : 01 60 08 07 57 – Fax : 01 64 21 18 69  
Email : [contact@eurodix.com](mailto:contact@eurodix.com) – Site web : [www.eurodix.fr](http://www.eurodix.fr) – Code NAF : 7112B / N° Siret : 433 760 725 0021

**ANNEXE 1 - CROQUIS DE SITUATION**



**Rdc**

## ANNEXE 2 - ATTESTATION DE L'ANALYSEUR ATTESTATION DU FABRICANT DE L'APPAREIL DE DETECTION DU PLOMB



Groupe  
PHYSITEK Devices

Fabrication, Distribution  
Assistance technique  
Maintenance d'équipements  
scientifiques

### Recommended usage time for Co-57 isotope source in Heuresis XRF Analysis

Traduction du document d'Heuresis corp (au dos) effectuée par Fondis Electronic  
Durée d'utilisation recommandée pour la source d'isotope Co-57 équipant l'analyseur de  
fluorescence X d'Heuresis

15 Mars 2016

Pour valoir ce que droit,

En ce qui concerne la performance de l'instrument de fluorescence X portable d'Heuresis, muni d'une source d'isotope Co-57, conçu pour les applications de détection de plomb dans la peinture, nous déclarons les éléments suivants :

En se fondant sur la demi-vie prouvée du Co-57 d'une durée de 271,8 jours et sur les caractéristiques techniques de la détection en temps réel du système, la durée d'utilisation maximale d'une source au Co-57 est déterminée par l'activité minimum restante nécessaire à une analyse d'une durée pertinente avec des rapports signal-sur-bruit statistiquement acceptables. Lorsqu'on s'approche de la fin de vie de la source, le rapport signal-sur-bruit décroît jusqu'au point d'être masqué par le bruit de fond électronique.

Pour une activité inférieure à 29 MBq, le temps d'analyse nécessaire croît jusqu'au niveau de rendre l'instrument impraticable à l'application d'analyse de plomb dans la peinture. Pour des activités très basses, d'autres sources d'erreurs diminuent aussi la précision des résultats.

Pour un analyseur équipé d'une source au Co-57 d'activité initiale de 185 MBq, cette limite est atteinte après 24 mois.

Cette limite est indépendante de l'utilisation réelle de l'analyseur. L'horloge de décroissance d'activité de la source débute au moment de sa fabrication. Compte tenu de la décroissance de la source, la durée réelle d'analyse nécessaire à l'acquisition de données analytiques pertinentes augmente au moins de façon proportionnelle.

La durée maximum d'utilisation déclarée de 24 mois (compte tenu de l'activité initiale de 185 MBq), avant de procéder au renouvellement recommande de la source, est fondée sur des constantes et des lois physiques. Passé cette durée, les analyseurs deviennent inopérants à leur usage. L'intervalle maximum de renouvellement des sources ne doit donc pas excéder cette durée maximale de façon à maintenir le cycle de fonctionnement correct qui respecte les performances de l'analyseur.

Pour une analyse conduite par l'analyseur de fluorescence X Heuresis Pb200i sur un échantillon contenant 1 mg/cm<sup>2</sup> de plomb, nous déclarons qu'au-delà de la durée maximale énoncée ci-dessus (i.e. 24 mois), nous ne pouvons garantir que l'analyse décrite ci-dessus puisse être conduite avec une marge d'erreur dans les limites des spécifications de notre produit.

Ken Martins,

Vice-Président, Directeur de la Sécurité et Personne Compétente en Radioprotection Heuresis corporation

#### Nom de la société : EURODIEX

Modèle de l'analyseur :	Pb200i
Numéro de série analyseur :	1365
Activité de la source (Mbc) :	185
Numéro de série de la source :	RTV-0850.20-5
Date d'origine de la source :	25/06/2020
Date de fin de validité de la source :	25/06/2022



Fondis Electronic  
26, avenue Duguay Trouin,  
entrée D - CS 60507  
78961 Voisins-le-Bretonneux Cedex

Tél : +33 (0)1 34 52 10 30  
Fax : +33 (0)1 30 57 33 25  
E-mail : [info@fondiselectronic.com](mailto:info@fondiselectronic.com)  
Site : <https://www.physitek.fr>



SAS au capital de 2 500 000 € - Siret 428 583 637 00031 - APE 4652Z - N° TVA : FR 15 428 583 637 - Lieu de juridiction : Versailles.

**RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS  
CONTENANT DE L'AMIANTE**

**POUR L'ETABLISSEMENT DU CONSTAT ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BATI**

Selon les prescriptions de la norme NF X 46-020 du 5 août 2017 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis.  
En application de l'article L. 1334-13 du Code de la Santé Publique, de l'article R. 1334-15  
du décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 26 juin 2013 modifiant les arrêtés du 12 décembre 2012 listes A et B,  
des articles R 1334-20 et R 1334-21

**Réf dossier n° 20-0616**

**A – Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	Documents remis : <b>Aucun document technique fourni</b>
Adresse : <b>4 rue André Lefèvre</b> Code postal : <b>77320</b> Ville : <b>LA FERTE GAUCHER</b> Catégorie bien : <b>Habitation (parties privatives)</b> Date permis de construire : <b>Antérieure au 1er janvier 1949</b> Type de bien : <b>Appartement T/3</b> Etage : <b>Rdc</b> Porte : <b>1 er droite</b> N° lot(s) : <b>55 et 56</b> N° Cave : <b>74</b>	Nom : <b>SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY FRANCK et LECLAIRE CELINE</b> Adresse : <b>C/o SCP HOCQUARD &amp; ASSOCIES 128 Boulevard Saint Germain</b> Code postal : <b>75006</b> Ville : <b>PARIS 06</b>	Laboratoire accrédité COFRAC : <b>FLASHLAB-ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN</b> N° : <b>1-5765</b> <b>38 rue de l'industrie 67400 ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN</b>

**B – Désignation du commanditaire**

IDENTITE DU COMMANDITAIRE	MISSION
Nom : <b>SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY FRANCK et LECLAIRE CELINE</b> Adresse : <b>C/o SCP HOCQUARD &amp; ASSOCIES 128 Boulevard Saint Germain</b> Code postal : <b>75006</b> Ville : <b>PARIS 06</b>	Date de commande : <b>26/08/2020</b> Date de repérage : <b>26/08/2020</b> Date d'émission du rapport : <b>01/09/2020</b> Accompagnateur : <b>Me DELMON</b>

**C – Désignation de l'opérateur de diagnostic**

IDENTITE DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC	
Raison sociale et nom de l'entreprise : <b>Cabinet EURODIEX</b> Nom : <b>JOFFARD Yannick</b> Adresse : <b>49 avenue du Maréchal Foch</b> Code postal : <b>77500</b> Ville : <b>CHELLES</b> N° de siret : <b>433 760 725 0021</b>	Certification de compétence délivrée par : <b>Bureau Veritas certification</b> Adresse : <b>Bureau Veritas certification - 60 ,avenue du Général de Gaulle - Immeuble le Guillaumet - 92046 Paris la Défense</b> Le : <b>27/04/2020</b> N° certification : <b>2788593</b> Cie d'assurance : <b>AXA</b> N° de police d'assurance : <b>10288677204</b> Date de validité : <b>31/12/2020</b> Référence réglementaire spécifique utilisée : <b>Norme NF X46-020</b>

**Conclusion :**

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.**

*Objet de la mission : dresser un constat de présence ou d'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante et déterminer si le bien présente un danger potentiel ou immédiat pour les occupants et les professionnels du bâtiment amenés à effectuer des travaux liés à une exposition à l'amiante*

Nombre total de pages du rapport : 8

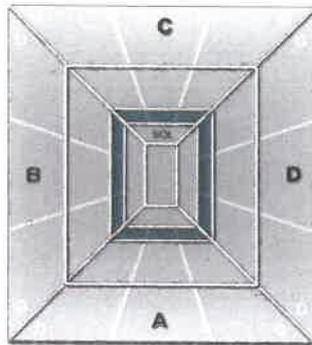
Dossier n°: 20-0616

16/39

## SOMMAIRE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE .....	16
DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC .....	16
CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION .....	17
PROCEDURES DE PRELEVEMENT .....	18
FICHE DE REPERAGE .....	20
ANNEXE 1 - PLANCHE DE REPERAGE USUEL .....	23

## SCHEMA TYPE DE LA PIECE



Mur A : Mur d'accès à la pièce  
Mur B : Mur gauche  
Mur C : Mur du fond  
Mur D : Mur droit

Abréviations : G=gauche, D=droite, H=Haut, B=bas, Int=intérieur, Ext=extérieur Fen=fenêtre M=milieu

## CONDITIONS D'EXECUTION DE LA MISSION

*Le présent repérage se limite aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire entraînant réparation, remise en état ou ajout de matériau ou faisant perdre sa fonction au matériau (technique, esthétique...).*

*La recherche ne concernera donc que les zones visibles et accessibles.*

*La recherche est réalisée sans démontage hormis le soulèvement de plaques de faux-plafond ou trappes de visites mobiles. En cas de présence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, l'opérateur préconise des investigations complémentaires et émet des réserves appropriées.*

*En conséquence :*

- aucun sondage ou prélèvement ne peut être réalisé sur des matériaux comme les conduits de fluide, les panneaux assurant l'habillage d'une gaine ou d'un coffre, les panneaux de cloisons, les clapets ou volets coupe-feu, les panneaux collés ou vissés assurant une étanchéité...
- les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

*Sont considérés comme faux plafonds, les éléments rapportés en sous face d'une structure portante et à une certaine distance de celle-ci, constitués d'une armature suspendue et d'un remplissage en panneaux légers discontinus formant une trame.*

*Ne sont pas considérés comme faux plafonds, les faux plafonds constitués de :*

- Plâtre enduits sur béton hourdis
- Plâtre enduits sur grillage, lattes de bois, briquettes de terre cuite ou baculas
- Plâtre préfabriqué en plaques fixées sur ossature (staff, plaque de plâtre) destinées à recevoir une peinture.

## MODALITES DE REALISATION DES INVESTIGATIONS APPROFONDIES

La quantité et la localisation des investigations approfondies sont définies par l'opérateur de repérage en fonction des conditions d'accès aux matériaux ou produits, et du nombre de sondages à réaliser selon l'Annexe A de la norme NF X 46-020. L'opérateur de repérage réalise les investigations approfondies non destructives nécessaires et définit le nombre et l'emplacement des investigations approfondies destructives qui permettent de rendre accessibles les parties d'ouvrages à inspecter.

Les investigations approfondies, réalisées par l'opérateur de repérage, une entreprise de travaux, une régie, mandatée par le donneur d'ordre, doivent respecter le cadre juridique prévu aux articles relatifs au risque amiante du code du travail et en particulier à ceux relatifs à la prévention des risques lors d'intervention sur des matériaux susceptibles de provoquer l'émission de fibres d'amiante.

Exemples d'investigations approfondies :

non destructives : déposer une trappe d'accès, soulever un faux-plafond (n'implique aucune dégradation) ;

Lorsque, dans des cas très exceptionnels certaines parties d'ouvrages ne sont pas accessibles avant le début de l'intervention, l'opérateur de repérage émet les réserves correspondantes et préconise les investigations complémentaires à réaliser.

### Procédures de prélèvement

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en application des dispositions de la norme NF X 46-020. L'opérateur délimite une zone d'intervention avant de procéder au prélèvement et applique un fixateur afin de limiter l'émission de fibres d'amiante. Des outils de prélèvement propres et adaptés sont utilisés de manière à générer un minimum de poussière et éliminer tout risque de contamination croisée lors de l'intervention.

L'échantillon doit être suffisant pour permettre une description macroscopique, une analyse et une contre-analyse. Une fois prélevé l'échantillon est immédiatement conditionné dans un double emballage individuel hermétique et l'identification est portée de manière indélébile sur l'emballage dès le prélèvement réalisé. Le point de prélèvement est stabilisé après l'opération à l'aide d'un fixateur.

Une brumisation ou une imprégnation par de l'eau des matériaux ou produits à sonder ou à prélever est éventuellement pratiquée à l'endroit du prélèvement ou du sondage. Le ou les secteurs où ils ont été éventuellement effectués sont nettoyés et stabilisés après intervention.

Pour les prélèvements et sondages sur des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, l'opérateur de repérage nettoie sa zone d'intervention et élimine les débris résultant de son intervention.

### MESURES DE PROTECTION COLLECTIVE

D'une manière générale, les personnes autres que l'opérateur de repérage doivent être éloignées du lieu d'intervention, quelle que soit l'étape en cours. En cas de besoin, les locaux concernés doivent être évacués et des mesures d'isolement peuvent être préconisées.

### MESURES DE PROTECTION INDIVIDUELLE

Tout au long de sa mission, l'opérateur de repérage assure sa propre protection par la mise en place d'une protection individuelle adaptée.

L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible une protection est mise en place afin d'assurer un nettoyage de la zone d'intervention. Une fiche d'accompagnement des prélèvements reprenant l'identification, est transmise au laboratoire.

Pour permettre une parfaite traçabilité ainsi que leur comptabilité, les prélèvements sont repérés sur un croquis ou un plan de repérage. L'opérateur utilise des gants jetables ainsi qu'un équipement de protection individuelle à usage unique.

Pour chacun des sondages, dès lors que le matériel utilisé implique un contact direct, il est également utilisé des gants à usage unique et des outils propres ou soigneusement nettoyés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Les outils utilisés pour les sondages sont dans la mesure du possible à usage unique. Lorsque cela n'est pas possible, un processus de nettoyage de la totalité de l'outil est mis en œuvre (y compris le porte-lame) afin d'éviter une contamination d'un matériau à un autre.

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition (art. R.1334-19 du décret 2011-629 du 3 juin 2011) ni du repérage avant travaux (Norme NF X 46-020 du 5 août 2017).

### Programmes de repérage de l'amiante, liste A mentionnée à l'article R. 1334-20

COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
<u>Flocages</u>
<u>Calorifugeages</u>
<u>Faux plafonds</u>

**Programmes de repérage de l'amiante, liste B mentionnée à l'article R. 1334-21**

<b><u>PAROIS VERTICALES INTERIEURES</u></b>		
<b>Murs et cloisons</b> (en dur)	<i>Enduits projetés</i>	
	<i>Revêtements durs</i>	<i>Plaques menuiserie</i> <i>Fibres- ciment</i> <i>Carton</i>
<b>Poteaux</b> (périphériques et intérieurs)	<i>Entourages de poteaux</i>	<i>Fibres- ciment</i> <i>Matériau sandwich</i> <i>Carton plâtre</i>
		<i>Coffrage perdu</i>
<b>Cloisons</b> (légères et préfabriquées)	<i>Enduits projetés</i>	
	<i>Panneaux de cloisons</i>	
<b>Gaines</b>	<i>Enduits projetés</i>	
	<i>Panneaux de cloisons</i>	
<b>Coffres</b>	<i>Enduits projetés</i>	
	<i>Panneaux de cloisons</i>	
<b><u>PLANCHERS ET PLAFONDS</u></b>		
<b>Plafonds</b>	<i>Enduits projetés</i>	
	<i>Panneaux collés ou vissés</i>	
<b>Poutres</b>	<i>Enduits projetés</i>	
	<i>Panneaux collés ou vissés</i>	
<b>Charpentes</b>	<i>Enduits projetés</i>	
	<i>Panneaux collés ou vissés</i>	
<b>Gaines</b>	<i>Enduits projetés</i>	
	<i>Panneaux collés ou vissés</i>	
<b>Coffres</b>	<i>Enduits projetés</i>	
	<i>Panneaux collés ou vissés</i>	
<b>Planchers</b>	<i>Dalles de sol</i>	
<b><u>CONDUITS - CANALISATIONS ET EQUIPEMENTS INTERIEURS</u></b>		
<b>Conduits de fluides</b> (air, eau, autres fluides...)	<i>Conduits</i>	
	<i>Enveloppes calorifuge</i>	
<b>Clapets/volets coupe-feu</b>	<i>Clapets</i>	
	<i>Volets</i>	
	<i>Rebouchage</i>	
<b>Portes coupe-feu</b>	<i>Joints</i>	<i>Tresses</i>
<b>Vide-ordures</b>	<i>Conduits</i>	<i>Bandes</i>
<b><u>ELEMENTS EXTERIEURS</u></b>		
<b>Toitures</b>	<i>Plaques</i>	
	<i>Ardoises</i>	
	<i>Accessoires de couverture</i>	<i>Composites</i> <i>Fibres-ciment</i>
	<i>Bardeaux bitumineux</i>	
<b>Bardages et façades légères</b>	<i>Plaques</i>	
	<i>Ardoises</i>	
	<i>Panneaux</i>	<i>Composites</i> <i>Fibres-ciment</i>
<b>Conduits en toiture et façade</b>	<i>Conduits en amiante-ciment</i>	<i>Eaux pluviales</i>
		<i>Eaux usées</i>
		<i>Conduits de fumée</i>

**FICHE DE REPERAGE**

Niv	Localisat°	Composant	Partie de composant	Réf.	Résultat Etat	Critère de décision	Obligation/ Recommandation Comment./Localisation
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

<b>Légende</b>	
<b>AT</b>	<b>Marquage (AT) = marquage caractéristique d'un matériau ou produit amianté</b>
<b>NT</b>	<b>Marquage (NT) = marquage caractéristique d'un matériau ou produit non amianté</b>
<b>DC</b>	<b>DC = Document consulté (mentionnant la présence d'un matériau ou produit amianté)</b>
<b>JP</b>	<b>Jugement personnel</b>
<b>MSA</b>	<b>MSA (matériau sans amiante) = matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante</b>
<b>ITA</b>	<b>Impossibilité Technique d'Accès ou inaccessible sans travaux destructifs ou inaccessible directement (pas de moyen d'accès)</b>
<b>CCTP, DOE</b>	<b>Cahier des Clauses Techniques Particulières, Dossier des Ouvrages Exécutés</b>
<b>Colonne Réf.</b>	<b>IA : investigation approfondie, P : prélèvement, R : repérage, S : sondage</b>
<b>ZPSO</b>	<b>ZPSO=Zone Présentant une Similitude d'Ouvrage</b>
<b>Liste A</b>	
<b>CAS 1</b>	L'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée 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 ou de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.
<b>Evaluation périodique de l'état de conservation des matériaux</b>	
<b>CAS 2</b>	La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.
<b>Surveillance du niveau d'empoussièrement</b>	
<b>CAS 3</b>	Les travaux de retrait ou de confinement mentionnés sont achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation. Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées sont mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et, dans tous les cas, à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux. Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.
<b>Travaux</b>	
<b>Liste B</b>	
<b>EP</b>	Cette évaluation périodique consiste à :
<b>Evaluation Périodique</b>	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.
<b>AC1</b>	Le propriétaire devra mettre en œuvre une action corrective de premier niveau qui consiste à :
<b>Action Corrective de 1er niveau</b>	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.

Dossier n°: 20-0616

20/39

<b>AC2</b>	<p>Le propriétaire devra mettre en œuvre une action corrective de second niveau de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune égression ni dégradation.</p> <p>Cette action corrective de second niveau consiste à :</p> <p>a) prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. 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 ;</p> <p>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'amianté dans la zone concernée ;</p> <p>c) mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;</p> <p>d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.</p>
<b>Action Corrective de 2nd niveau</b>	

**Description du bien :**

Les biens et droits immobiliers ci après dépendant d'un immeuble sis à PARIS (77320) 4 rue André Lefèvre , savoir :

Lot 55, 56 et 74

Au Rez de chaussée droite porte droite, un appartement comprenant : entrée séjour cuisine, deux chambres, salle d'eau et WC

au sous-sol une cave .

**Locaux et parties de l'immeuble bâti non visités**

Local ou partie de l'immeuble bâti	Motif
Néant	Néant

**Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments non contrôlés**

Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments non contrôlés	Motif
Néant	Néant

**Liste des locaux visités et revêtements en place au jour de la visite**

Local	Plancher	Murs, cloisons, poteaux	Plafonds	Conduits/gaines
Rdc Entrée, séjour et cuisine ouverte	carrelage	carrelage + toile de verre + peinture + plâtre	plâtre + peinture	
Chambre 1	parquet flottant	plâtre + peinture	plâtre + peinture	
Salle d'eau	carrelage	carrelage + plâtre + peinture	lambris PVC	
W.C	carrelage	carrelage + plâtre + peinture	plâtre + peinture	
Chambre 2	parquet flottant	plâtre + peinture	plâtre	
Sous sol Cave	terre battue	pierre	pierre	

Le présent rapport ne peut être reproduit qu'intégralement et avec l'autorisation écrite préalable de son auteur.

DATE DE SIGNATURE DU RAPPORT : **01/09/2020**

OPERATEUR : **JOFFARD Yannick**

CACHET

SIGNATURE




Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **Bureau Veritas certification** (Bureau Veritas certification - 60 ,avenue du Général de Gaulle - Immeuble le Guillaumet - 92046 Paris la Défense).

**Dossier n°: 20-0616**

**21/39**

### **ELEMENTS D'INFORMATION**

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.

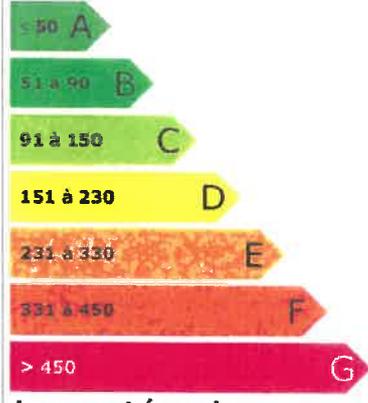
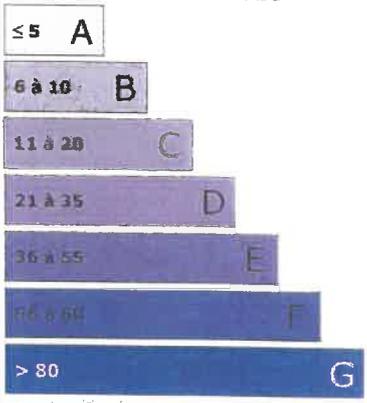
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

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

## ANNEXE 1 - PLANCHE DE REPERAGE USUEL



**Rdc**

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)			
N° : 20-0616 Valable jusqu'au : 31/08/2030 Type de bâtiment : Appartement Année de construction : Avant 1975 Surface habitable : 83,79 m <sup>2</sup> N° Lot : 55 et 56 Adresse : 4 rue André Lefèvre 77320 LA FERTE GAUCHER		Date rapport : 01/09/2020 Date visite : 26/08/2020 Diagnostiqueur : JOFFARD Yannick <b>CABINET EURODIEUX</b> 49 Avenue du Maréchal Foch 77500 CHELLES Cachet et signature :	
<b>Propriétaire :</b> Nom : SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY FRANCK et LECLAIRE CELINE Adresse : C/o SCP HOCQUARD & ASSOCIES 128 Boulevard Saint Germain 75006 PARIS 06		<b>Propriété des installations communes (s'il y a lieu) :</b> Nom : Adresse :	
<b>Consommations annuelles par énergie</b> obtenues au moyen des factures d'énergie du logement des années , , , , , prix des énergies indexés au 15 août 2015 Les informations devant être fournies par le propriétaire n'ayant pas pu être obtenues (factures énergétiques de l'appartement), le diagnostiqueur est dans l'impossibilité d'établir le diagnostic de performance énergétique conformément à l'arrêté du 8 février 2012. Le présent diagnostic se limite au descriptif du bien, des équipements thermiques et de l'enveloppe du bâtiment.			
<b>Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</b> Consommation réelle : 0,00 kWhEP/m <sup>2</sup> .an		<b>Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement</b> Estimation des émissions : 0,00 kg éqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	
<b>Logement économe</b>  < 50 <b>A</b> 51 à 90 <b>B</b> 91 à 150 <b>C</b> 151 à 230 <b>D</b> 231 à 330 <b>E</b> 331 à 450 <b>F</b> > 450 <b>G</b> <b>Logement énergivore</b>	Logement	<b>Faible émission de GES</b>  ≤ 5 <b>A</b> 6 à 10 <b>B</b> 11 à 20 <b>C</b> 21 à 35 <b>D</b> 36 à 55 <b>E</b> 56 à 60 <b>F</b> > 80 <b>G</b> <b>Forte émission de GES</b>	Logement

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)		
Référence du logiciel validé : Expertec Pro		Référence du DPE : 2077V2003249U
<b>Descriptif du logement et de ses équipements</b>		
<b>Logement</b>	<b>Chauffage et refroidissement</b>	<b>Eau chaude sanitaire, ventilation</b>
Murs : Inconnu (isolé par intérieur) année des travaux d'isolation : Inconnue	Système de chauffage : Panneaux rayonnant électriques ou radiateurs électriques NFC	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 15 ans
Toiture : Plafond mitoyen	Emetteurs : radiateurs chaleur douce	Système de ventilation : Ventilation naturelle par conduit
Menuiseries : Fenêtre simple vitrage bois volets Fenêtre double vitrage pvc 4/6/4 ou inconnue volets Porte bois opaque pleine	Système de refroidissement : néant	
Plancher bas : Terre-plein (non isolé)	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> Non requis	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	<b>okWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an</b>
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Aucun		
<p><b>Pourquoi un diagnostic</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour informer le futur locataire ou acheteur ;</li> <li>• Pour comparer différents logements entre eux ;</li> <li>• Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</li> </ul> <p><b>Usages recensés</b></p> <p>Le diagnostic 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, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.</p> <p><b>Constitution de l'étiquette énergie</b></p> <p>La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquée par les compteurs ou les relevés.</p> <p><b>Énergie finale et énergie primaire</b></p> <p>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.</p> <p>L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.</p> <p><b>Variations des prix de l'énergie et des conventions de calcul</b></p> <p>Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps.</p> <p>La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.</p> <p>Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.</p> <p><b>Énergies renouvelables</b></p> <p>Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.</p>		

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

### 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

- 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.
- Si possible, réglez et programmez : la régulation vise à maintenir la température à une valeur constante. Si vous disposez d'un thermostat, réglez-le 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.

#### 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 nettoyez 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

##### **Eclairage :**

- 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 (6.2)

### Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Commentaires	Crédit d'impôt*
La seule solution qui ne présente aucun risque dans les constructions anciennes est la VMR (Ventilation Mécanique Répartie) dans les pièces humides : salles de bain, sanitaires (surtout lorsqu'ils sont aveugles) et cuisines. Elle permet une ventilation en fonction de l'utilisation des locaux.		
Ouvrir les fenêtres en été pendant la nuit afin de rafraîchir la structure et de profiter le lendemain de la fraîcheur accumulée.		

Commentaires :  
néant

\* Attention : les crédits d'impôts indiqués dans le présent rapport de mission sont mentionnés par défaut à titre indicatif hors bouquet de travaux. Pour connaître précisément le crédit d'impôt auquel vous pouvez réellement prétendre il est impératif de vérifier sur le site [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) en fonction votre situation. Il convient notamment de vérifier les taux en bouquet et hors bouquet, les exclusions, les équipements éligibles ou non au bouquet de travaux ainsi que le type de logement concerné (existant achevé depuis plus de 2 ans), les conditions d'accès (crédit d'impôt calculé sur les dépenses d'achat de matériel et le coût de main d'œuvre ou calculé seulement sur les dépenses d'achat de matériels)  
Précision importante : pour donner droit au crédit d'impôt certains équipements doivent offrir des performances suffisantes. Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !  
[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Pour plus d'informations : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) ou [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

**Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par**  
Bureau Veritas certification  
Bureau Veritas certification - 60 ,avenue du Général de Gaulle - Immeuble le Guillaumet - 92046 Paris la Défense

## ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

*Selon l'arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation, le décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location et la loi Alur n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement.*

**Réf dossier n° 20-0616**

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

LOCALISATION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES	IDENTITE DU PROPRIETAIRE DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES	
Adresse : <b>4 rue André Lefèvre</b> Code postal : <b>77320</b> Ville : <b>LA FERTE GAUCHER</b> Etage / Palier : <b>Rdc</b> Porte : <b>1 er droite</b> Désignation et situation du lot de (co) propriété N° lot(s) : <b>55 et 56</b> N° Cave : <b>74</b>	Nom : <b>SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY FRANCK et LECLAIRE CELINE</b> Adresse : <b>C/o SCP HOCQUARD &amp; ASSOCIES 128 Boulevard Saint Germain</b> Code postal : <b>75006</b> Ville : <b>PARIS 06</b>	Type de bien : <b>Appartement T/3</b> Année de construction : <b>+15ans</b> Année de réalisation de l'installation d'électricité : <b>+15ans</b> Distributeur d'électricité : <b>Enedis</b> Identifiant fiscal (si connu) :
<b>Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :</b> Néant		

### 2 – Identification du donneur d'ordre

IDENTITE DU DONNEUR D'ORDRE	
Qualité : Nom : <b>SDC RESIDENCE DE LA FONTAINE/AUDRY FRANCK et LECLAIRE CELINE</b> Adresse : <b>C/o SCP HOCQUARD &amp; ASSOCIES 128 Boulevard Saint Germain</b> Code postal : <b>75006</b> Ville : <b>PARIS 06</b>	Date du diagnostic : <b>26/08/2020</b> Date du rapport : <b>01/09/2020</b> Téléphone : Adresse internet : Accompagnateur : <b>Me DELMON</b> Qualité du donneur d'ordre : <b>Propriétaire</b>

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

IDENTITE DE L'OPERATEUR	
Nom et raison sociale de l'entreprise : <b>Cabinet EURODIEUX</b> Nom : <b>JOFFARD Yannick</b> Adresse : <b>49 avenue du Maréchal Foch</b> Code postal : <b>77500</b> Ville : <b>CHELLES</b> N° de siret : <b>433 760 725 0021</b>	Certification de compétence délivrée par : <b>Bureau Veritas certification</b> Adresse : <b>Bureau Veritas certification - 60 ,avenue du Général de Gaulle - Immeuble le Guillaumet - 92046 Paris la Défense</b> N° certification : <b>2788593</b> Sur la durée de validité du <b>23/11/2015</b> au <b>23/11/2020</b> Cie d'assurance de l'opérateur : <b>AXA</b> N° de police d'assurance : <b>10288677204</b> Date de validité : <b>31/12/2020</b> Référence réglementaire spécifique utilisée : <b>Norme NF C 16-600</b>

Nombre total de pages du rapport : 8

Durée de validité du rapport : 6 ans

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

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

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

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

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

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

##### Anomalies avérées selon les domaines suivants :

##### Applicable pour les domaines 1 à 6, les installations particulières et les informations complémentaires

(1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 16-600

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(\* 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.

LEP : liaison équipotentielle LES : liaison équipotentielle supplémentaire DDHS : disjoncteur différentiel haute sensibilité

##### 1 Appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
Néant	Néant	Néant	Néant

##### 2 Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B3.3.6.a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.	B3.3.6.1	Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1, a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en œuvre : - protection du (des) circuit(s) concerné(s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30$ mA.

B3.3.6.a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	B3.3.6.1	Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1, a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en œuvre : - protection du (des) circuit(s) concerné(s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30$ mA.
-----------	--	----------	--

**3 Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.**

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B4.3.j2	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté.		

**4 La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.**

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
Néant	Néant	Néant	Néant

**5 Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.**

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B7.3.a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.		
B7.3.d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.		
B7.3.e	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible.		
B8.3.e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.		

**6 Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.**

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B8.3.a	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste.		

**Installations particulières :**

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement	
N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies
Néant	Néant

P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine Informations complémentaires	
N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies
Néant	Néant

**Informations complémentaires :**

N° article (1)	Libellé des informations complémentaires (IC)
B11.a.1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30$ mA.
B11.b.1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11.c.1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

**6 – Avertissement particulier**
**Points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés :**

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon le fascicule de documentation NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
Néant	Néant	Néant

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

(1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600

**Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes**

Les installations, parties de l'installation ou spécificités cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent DIAGNOSTIC :

N° article (1)	Libellé des constatations diverses (E1)
E.1 d)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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) : existence et caractéristiques ;</li> <li>• le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;</li> <li>• parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées ;</li> </ul>

(1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600

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

N° article (1)	Libellé des constatations diverses (E3)
Néant	Néant

(1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600

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

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

DATE DU RAPPORT : **01/09/2020**

DATE DE VISITE : **26/08/2020**

OPERATEUR : **JOFFARD Yannick**

CACHET

SIGNATURE



Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **Bureau Veritas certification** (Bureau Veritas certification - 60 ,avenue du Général de Gaulle - Immeuble le Guillaumet - 92046 Paris la Défense).

<b>8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus</b>
<b>Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées</b>
<b>Appareil général de commande et de protection</b>
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>Protection différentielle à l'origine de l'installation</b>
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>Prise de terre et installation de mise à la terre</b>
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>Dispositif de protection contre les surintensités</b>
Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuit à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
<b>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b>
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>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche</b>
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>Matériels électriques présentant des risques de contacts directs</b>
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>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage</b>
Ces matériels électriques lorsqu'ils sont trop anciens n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
<b>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives</b>
Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<b>Piscine privée ou bassin de fontaine</b>
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.
<b>Informations complémentaires</b>
<b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique</b>
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 (tels 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.
<b>Socles de prise de courant de type à obturateurs</b>
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.
<b>Socles de prise de courant de type à puits (15 mm minimum)</b>
La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

**ANNEXE 1 : Points examinés au titre de l'état de l'installation intérieure d'électricité**

Liste des points	Examen visuel	Essai	Mesurage
<b>NOMBRE TOTAL DE POINTS A EXAMINER</b>	<b>49</b>	<b>9</b>	<b>12</b>
<b>1 - Appareil général de commande et de protection</b>			
Présence	X		
Emplacement	X		
Accessibilité	X		
Caractéristiques techniques (Type d'appareil, type de commande, type de coupure)	X		
Coupure de l'ensemble de l'installation électrique (coupure d'urgence)	X	X	
<b>2 - Dispositif de protection différentiel de sensibilité à l'origine de l'installation</b>			
Présence	X		
Emplacement	X		
Caractéristiques techniques	X		
Courant différentiel-résiduel assigné	X	X	
Bouton test (si présent)	X	X	
<b>Prise de terre</b>			
Présence (sauf pour les immeubles collectifs d'habitation)	X		
Constitution (sauf pour les immeubles collectifs d'habitation)	X		
Résistance (pour les immeubles collectifs d'habitation, uniquement si le logement dispose d'un conducteur principal de protection issu des parties communes)			X
Mesures compensatoires	X	X	X
<b>Installation de mise à la terre</b> (conducteur de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection, conducteurs de protection) *Pour les immeubles collectifs d'habitation, le conducteur de terre, la liaison équipotentielle principale et le conducteur principal de protection ne sont pas concernés			
Présence	X*		
Constitution et mise en œuvre	X*		
Caractéristiques techniques	X*		
Continuité			X*
Mises à la terre de chaque circuit dont les matériels spécifiques			X
Mesures compensatoires : protection par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA	X	X	
Socles de prise de courant placés à l'extérieur : protection par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA	X	X	
<b>3 - DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES ADAPTES A LA SECTION DES CONDUCTEURS SUR CHAQUE CIRCUIT</b>			
Présence	X		
Emplacement	X		X
Caractéristiques techniques	X		
Adéquation entre courant assigné (calibre) ou de réglage et section des conducteurs	X		
Interrupteurs généraux et interrupteurs différentiels courant assigné (calibre) adapté à l'installation électrique	X		
<b>4 - Liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire</b>			
<b>Liaison équipotentielle</b>			
Présence	X		
Mise en œuvre	X		
Caractéristiques techniques	X		
Continuité	X		X
Mesures compensatoires	X		X

<b>Installation électrique adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche</b>			
Adaptation de la tension d'alimentation des matériels électriques en fonction de leurs emplacements	X **		X **
<i>** Dans le cas où aucune indication de la tension d'alimentation n'est précisée sur le matériel électrique (cas, notamment, des matériels alimentés en très basse tension).</i>			
Adaptation des matériels électriques aux influences externes	X		
Protection des circuits électriques par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA en fonction de l'emplacement	X	X	
<b>5 - Protection mécanique des conducteurs</b>			
Présence	X		
Mise en œuvre	X		
Caractéristiques techniques	X		
<b>6 - Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage</b>			
Absence de matériels vétustes	X		
Matériels inadaptés à l'usage : inadaptation aux influences externes	X		
Matériels inadaptés à l'usage : conducteur repéré par la double coloration vert/jaune utilisé comme conducteur actif	X		
Matériels présentant des risques de contacts directs : fixation	X		
Matériels présentant des risques de contacts directs : état mécanique du matériel	X		
<b>Installations particulières</b>			
<b>Appareils d'utilisation situés dans les parties communes alimentés depuis la partie privative</b>			
Tension d'alimentation	X		X
Protection des matériels électriques par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA (si non alimentés en TBTS***)	X	X	
Dispositif de coupure et de sectionnement à proximité.	X		
<b>Appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes</b>			
Tension d'alimentation	X		X
Mise à la terre des masses métalliques	X		X
Dispositif de coupure et de sectionnement de l'alimentation dans le logement.	X		
<b>Piscine privée et bassin de fontaine</b>			
Adaptation des caractéristiques techniques de l'installation électrique et des équipements	X		X
*** TBTS : très basse tension de sécurité			
<b>Informations complémentaires</b>			
Dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité $\leq 30$ mA : protection de l'ensemble de l'installation électrique	X	X	
Socles de prise de courant : type à obturateur	X		
Socles de prise de courant : Type à obturateur	X		

**ANNEXES**

**ATTESTATION(S) DE CERTIFICATION**



**Certificat**  
Attribué à

**Monsieur Yannick JOFFARD**

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des articles relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

**DOMAINES TECHNIQUES**

Domaine technique	Références des articles	Date de Certification originale	Validité du certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de rapporages d'analyses géologiques de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	27/04/2015	28/04/2020
Amiante avec mention	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de rapporages d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	13/11/2017	28/04/2020
DPE sans mention	Arrêté du 18 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'habitat en de passe en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	23/11/2016	23/11/2020
Électrique	Arrêté du 8 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification	23/11/2015	23/11/2020
Uitz	Arrêté du 8 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	03/06/2018	03/06/2020
Ploomb sans mention	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opératrices des contrôles de risque d'égouttement au plomb, des diagnostics du risque d'infiltration par le plomb de perforas ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	27/04/2015	28/04/2020
Termite métropole	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	28/05/2015	27/05/2020

Date : 14/11/2017      Numéro de certificat : 2788593

Jacques MATILLON - Directeur Général



\* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.  
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur [www.bureauveritas.fr/certificat/certn.d.39](http://www.bureauveritas.fr/certificat/certn.d.39)

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France  
60, avenue du Général de Gaulle - Immeuble Le Guillaumet - 92046 Paris La Défense



**BUREAU VERITAS**  
Certification



**Certificat**  
Attribué à

**Monsieur Yannick JOFFARD**

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-4 et R 271.1 du Code de la Construction et de l'Habitat et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

**DOMAINES TECHNIQUES**

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	27/04/2020	26/04/2025
Amiante avec mention	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	13/11/2017	12/11/2022
DPE sans mention	Arrêté du 16 octobre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attribution de prime en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	23/11/2020	18/02/2025
DPE avec mention	Arrêté du 16 octobre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attribution de prime en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	16/02/2020	16/02/2025
Electrique	Arrêté du 9 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification	23/11/2020	22/11/2025
Gas	Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	03/06/2020	02/06/2025
Piomb sans mention	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des conseils de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'introduction par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	27/04/2020	26/04/2025
Termite métropole	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	28/05/2020	27/05/2025

Date : 19/02/2020      Numéro de certificat : 8207562

**Jean-Michel Audrain, Directeur Général**



\* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'à : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.

Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur [www.bureauveritas.fr/certification-dtc](http://www.bureauveritas.fr/certification-dtc)

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France  
60, avenue du Général de Gaulle - Immeuble Le Guillaumat - 92046 Paris La Défense





## ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, JOFFARD Yannick, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par un opérateur :

- présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés,
- ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 1500000 € € par sinistre et 1500000 € € par année d'assurance),
- n'ayant 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 constituant le Dossier de Diagnostic Technique.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sincères salutations.

## ATTESTATION D'ASSURANCE

COURTES  
VD ASSOCIES  
81 BOULEVARD PIERRE PREMIER  
33110 LE BOUSCAT  
☎ 06 56 30 55 75  
✉ 01 60 08 07 57  
📧 contact@eurodix.com.fr  
4°ORIAS 13 010 220 (VD ASSOCIES)  
Site ORIAS www.orias.fr



**réinventons / notre métier**



### Votre attestation Responsabilité Civile

AXA France IARD dont le siège social se situe 313, Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex atteste que :

**EURODIEUX**  
49 AV DU MARÉCHAL FOCH  
77500 CHELLES

Est titulaire du contrat d'assurance n° 10268677204 ayant pris effet le 01/01/2019.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités de **DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS** suivantes :

<p><b>AMIANTE :</b> DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE REPERAGE AMIANTE AVANT/ APRES TRAVAUX / DEMOLITION REPERAGE AMIANTE AVANT/ APRES TRAVAUX ET DEMOLITION REPERAGE AMIANTE ET D'HAP SUR SURFACE BITUMEE ET ENROBES DIAGNOSTIC AMIANTE PARTIES PRIVATIVES MESURES D'EMPOUSSIEREMENT AMIANTE ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU ABSENCE D'AMIANTE</p> <p><b>PLOMB :</b> CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB ( CRIP) RECHERCHE DE PLOMB AVANT TRAVAUX / DEMOLITION</p> <p><b>ETAT PARASITAIRE :</b> ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES ETAT PARASITAIRE ( MERULES, VRIILLETES, LYCTUS )</p> <p><b>MESURES :</b> MESURAGE LOI CARRIZ ET LOI BOUTIER CERTIFICAT DE SURFACE (art 111-2 DU CCQ)</p>	<p><b>AUTRES :</b> <b>ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ</b> ETAT ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DPE INDIVIDUEL POUR MAISONS INDIVIDUELLES, APPARTEMENTS ET LOYS TERTIAIRES AFFECTES A DES BÂTIMENTS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, AINSI QUE LES ATTESTATIONS DE PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE. ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE. ETUDE REGLEMENTATION THERMIQUE 2005 ET 2012. ETAT DES LIEUX LOCATIFS CERTIFICAT DE DECEANCE ET CERTIFICAT DE TRAVAUX DE REHABILITATION DIAGNOSTIC POUR OBTENTION DE PRET A TAJAN ZERO DIAGNOSTIC DANS LE CADRE DE LA LOI SRU AVANT MISE EN COPROPRIETE EXPERTISE EN VALEUR VENALE ET LOCATIVE ( SOUS RESERVE D'OBTENTION DE FORMATION ) DIAGNOSTIC ET PRELEVEMENTS ISAP DIAGNOSTIC POLLUTION DES SOLS GESTION POUR LE COMPTE DE TIERS DU DTA ET DES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES AMIANTE ET PLOMB (EXTERNALISATION DES DIAGNOSTICS VIA LA PLATEFORME EDT)</p>
---	---

La garantie Responsabilité civile professionnelle s'exerce à concurrence de 1.500.000€ par année d'assurance.

La présente attestation est valable du 1<sup>er</sup> JANVIER 2020 au 31 DECEMBRE 2020 et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Ce contrat permet à l'assuré de satisfaire à l'obligation d'assurance de responsabilité civile professionnelle résultant des dispositions de l'article R271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers) pour l'établissement des documents visés à l'article L271-4 du dit Code.

L'assuré doit être titulaire d'une certification de compétence en cours de validité délivrée par un organisme accrédité dans le domaine de la construction ou employer des salariés ou être constituée de personnes physiques qui disposent de ladite certification de compétence en cours de validité pour l'établissement des documents visés aux articles L271-4 et L134-1 du code de la Construction et de l'Habitation. A défaut la garantie n'est pas acquise.

Le présent document, établi par AXA, est valable jusqu'au 31 DECEMBRE 2020 sous réserve du paiement des cotisations. Il a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue toutefois pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager AXA au-delà des clauses, conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables au souscripteur se sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances, ...). Toute adjonction autre que le cachet et la signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Fait à Pessac, le 13/12/2019

**VD ASSOCIES**  
RO 81, Bd Pierre Premier  
33110 LE BOUSCAT  
REG 794 673 738 ORIAS : 1304220  
Tél : 05 56 30 55 75

ORIAS IMMOBILIER S.A. au capital de 210 000 000 € (53 047 942 8 C.A. Publi). Tit. Interprofessionnel AP N° 057 100 - 1 Rue Georges Hénin, 63000 Clermont-Ferrand - 03 75 41 11 11 - www.orias.fr  
Autorisation d'assurance n° 1304220 - 1304220 - 1304220 - 1304220 - 1304220 - 1304220 - 1304220 - 1304220 - 1304220 - 1304220

### **ANNEXE 3**

#### **CERTIFICATS D'URBANISME**

**Maître Audrey CAGNEAUX-DUMONT**, avocat associé de la **SCP d'Avocats MORIN PERRAULT CAGNEAUX-DUMONT GALLION**,

Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble dénommé «Résidence de la Fontaine» sis 4 rue André Lefèvre 77320 LA FERTE GAUCHER 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.

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Commune de LA FERTE-GAUCHER

**dossier n° CUa 077 182 20 1 0034**

date de dépôt : 24 avril 2020  
demandeur : Cabinet PAILLARD  
pour : cua) de simple information  
adresse terrain : 4 rue André Lefèvre

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune

**Le maire de LA FERTE-GAUCHER**

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 4 rue André Lefèvre, cadastré E n°1184 pour 2 021 m<sup>2</sup> présentée le 24 avril 2020 par Monsieur Hervé PAILLARD – Cabinet PAILLARD demeurant à PARIS (75020) – 64 boulevard de Charonne, et enregistrée par la mairie de LA FERTE GAUCHER sous le numéro

**CU 077 182 20 1 0034**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 3 janvier 2007, dernière modification approuvée le 1<sup>er</sup> mars 2016 et devenue exécutoire le 8 avril 2016 ;  
Vu le Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondations annexé à l'arrêté préfectoral 2010/DDT/SEPR/487 en date du 29 décembre 2010 ;

**CERTIFIE**

**Article 1 – Objet de la demande de certificat d'urbanisme**

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

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

**Article 2 - Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21

Zone du Plan Local d'Urbanisme : **UAa**

Le dépôt d'un permis de démolir a été instauré par délibération du conseil municipal.

Le dépôt d'une déclaration préalable pour les clôtures a été instauré par délibération du conseil municipal.

**Sursis à statuer :** Un sursis à statuer peut toutefois être opposé à tout projet de construction sur le ou les parcelles visées par le présent certificat d'urbanisme dans les cas prévus notamment par l'article L 424-1 du code de l'urbanisme. Suite à la prescription du PLUi par la CC2M en date du 28/06/2018 (délibération n°43/2018), et conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

### **Article 3 – nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes et/ou des observations éventuelles suivantes :

- Situé dans le périmètre de protection du Monument Historique – Avis Architecte des Bâtiments de France.
- Situé en zone verte du Plan de Prévention du Risque Inondation.

A titre d'information pour connaître les enjeux environnementaux et les risques de la commune concernant votre terrain qui sont consultables sur le site internet de la DRIEE Ile de France :

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-des-risques-et-des-nuisances-r238.html>

### **Article 4 – Droit de Prémption**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple (DPU) au bénéfice de la communauté de communes des 2 Morin.

*(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 cité ci-dessus.  
Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)*

**SANCTION :** Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

### **Article 5 – Taxes et participations d'urbanisme**

Le montant des taxes et contributions ne peut être déterminés qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Elles 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.

Taxe d'Aménagement Communale	Taux : 5 %
Taxe d'Aménagement Départementale	Taux : 2.2 %
Taxe d'Aménagement Régionale	Taux : 1 %
Redevance Archéologique Préventive	Taux : 0.40 %
Redevance pour création de locaux bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage	4 <sup>ème</sup> Circonscription

## **PARTICIPATION AU FINANCEMENT D'EQUIPEMENTS PUBLICS**

Ces contributions peuvent également être prescrites par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine, sous la forme d'une participation forfaitaire, dans les conditions prévues par l'article L 332-12 du code de l'urbanisme.

- Equipements publics exceptionnels
- Réalisation et financement des équipements propres (art. L 332-6 et L 322-15 du code de l'urbanisme)

### **Article 6 – Formalités administratives**

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives ci-après devront être accomplies :

- A. Demande de permis de construire,
- B. Demande de permis d'aménager,
- C. Demande de permis de démolir,
- D. Déclaration préalable.

**ATTENTION : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 €. Par ailleurs, la démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.**

### **Article 7 – Recours obligatoire à un architecte**

**(art. R431-1, R 431-2 et L 431-3 du code de l'urbanisme)**

Modifié par Décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016 - art. 1

Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;
- b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;
- c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre Ier du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

#### **NOTA :**

**Aux termes de l'article 2 du décret n° 2016-1738 du 14 décembre 2016, le a du présent article s'applique aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er mars 2017.**

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

#### Article 8 – Divisions de terrains

Sauf si la division constitue un lotissement (art. L 442-1 du code de l'urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de copropriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité.

#### Article 9 – Délais et voies de recours

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif de Melun d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir le maire ou l'auteur de la décision d'un recours gracieux. 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).

#### Article 10 - Validité

##### **DUREE**

Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme mentionnées au cadre 3 ci-dessus, les limitations administratives au droit de propriété (à l'exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique) mentionnées au cadre 4 ci-dessus, ainsi que le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionnés au cadre 6 ci-dessus ne peuvent être remis en cause.

##### **PROLONGATION DE VALIDITE**

Le certificat d'urbanisme peut être prolongé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie.

#### Article 11 – Observations et remarques particulières

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R 423-7 du code de l'urbanisme.

Fait à LA FERTE-GAUCHER

Le

Annexé à mon arrêté

du 30 AVR. 2020

Pour le Maire et par délégation

L'Adjoint Délégué



H. CRAPART

(qualité du signataire)

(nom et prénom du signataire)

Commune de **LA FERTÉ-GAUCHER** (Département de la SEINE ET MARNE)

Dossier n°201239

Adresse : **4 rue André Lefèvre**

**PLAN DE SITUATION**

Cadastre : Section E n°1184

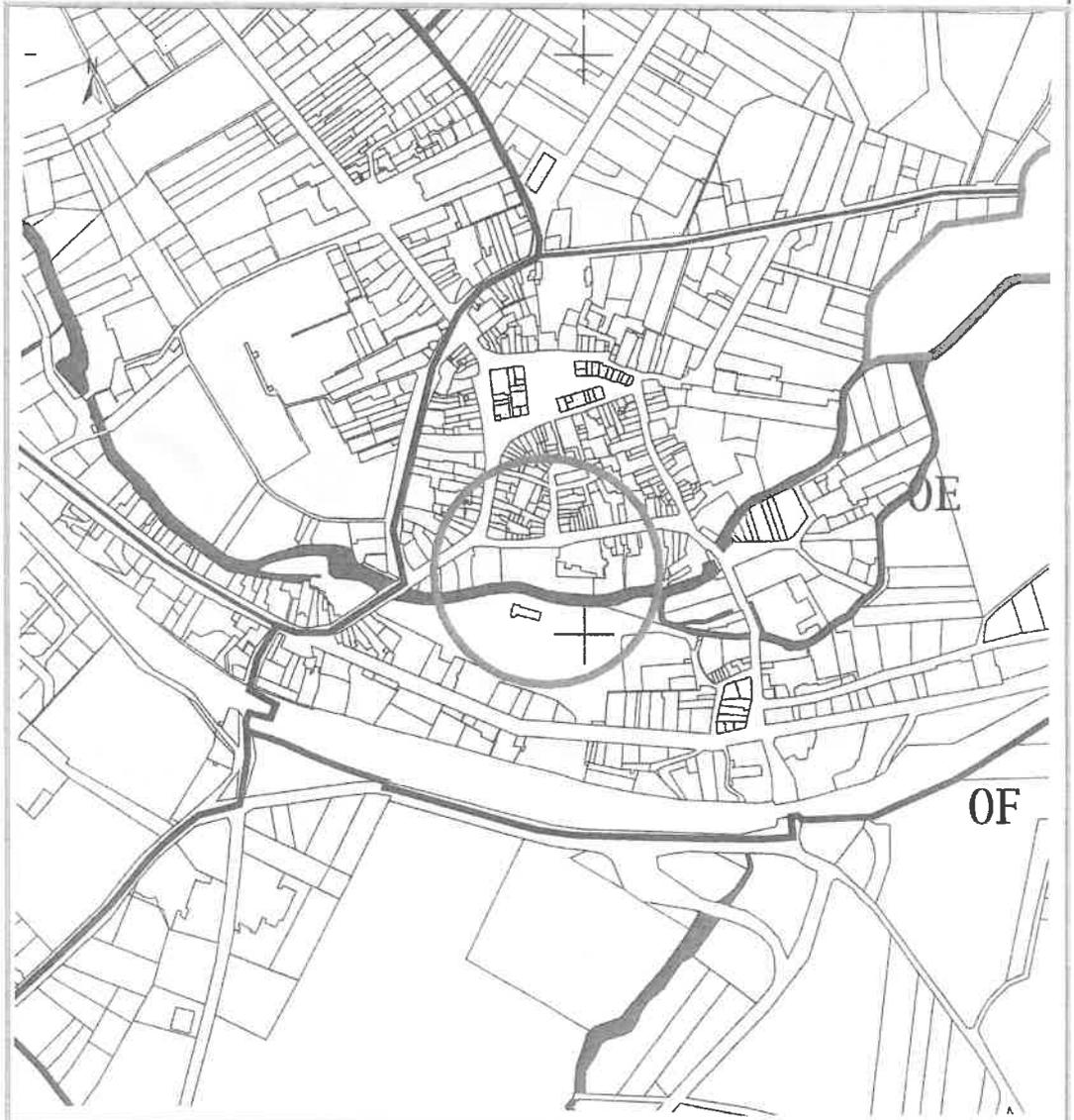
ECHELLE 1/5000

Contenance cadastrale : 2021 m<sup>2</sup>

PROPRIETAIRE(S): M. Steve AUDRY et Mme Céline LECLAIRE

Lot(s) 55, 56 et 74 de l'état descriptif de division

### EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **LA FERTÉ-GAUCHER** (Département de la SEINE ET MARNE)

Dossier n°201239

Adresse : **4 rue André Lefèvre**

**PLAN DE MASSE**

Cadastre : Section E n°1184

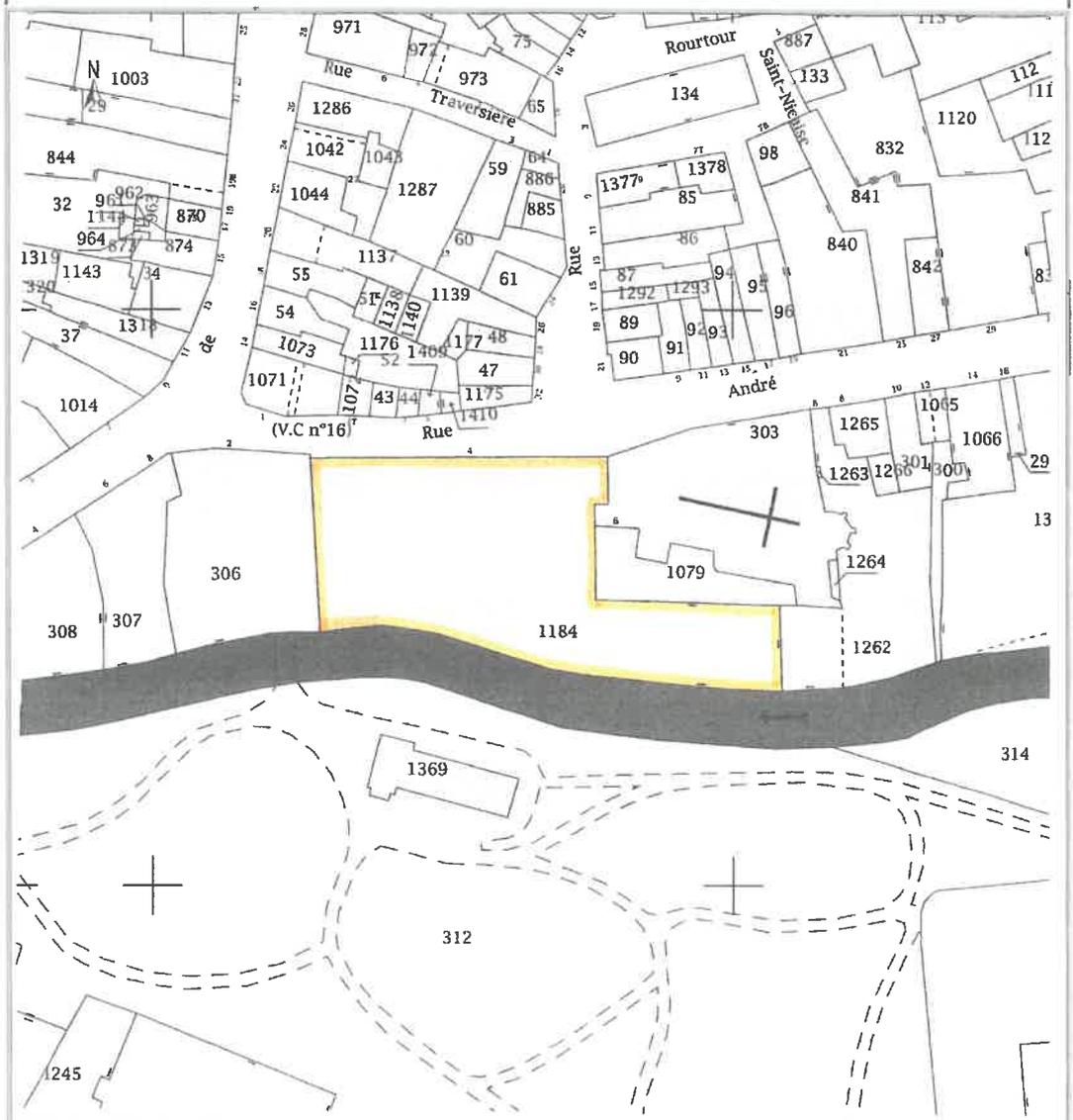
ECHELLE 1/1000

Contenance cadastrale : 2021 m<sup>2</sup>

PROPRIETAIRE(S): M. Steve AUDRY et Mme Céline LECLAIRE

Lot(s) 55, 56 et 74 de l'état descriptif de division

### EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



# MAIRIE DE LA FERTE-GAUCHER

## ATTESTATION

Je soussigné, Dr Yves JAUNAUX, Maire de LA FERTE-GAUCHER, atteste que la parcelle cadastrée section E n° 1184, est située au n° 4 Rue André Lefèvre- 77320 LA FERTE- GAUCHER.

Etabli pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à La Ferté-Gaucher, le 27 Avril 2020

Pour le Maire et par délégation  
L'Adjoint Délégué  
H. CRAPART



01 64 75 87 87  
01 64 20 37 22  
info@la-ferte-gaucher.org  
www.la-ferte-gaucher.org  
Mairie de La Ferté-Gaucher



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.oreans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr



N° de dossier

**Extrait cadastral modèle 1**  
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 23/04/2020  
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER MELUN

SF2001581007

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 077				Commune : 182 FERTE-GAUCHER (LA)						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quots-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
E	1184			4 RUE ANDRE LEFEVRE	0ha20a21ca					
E	1184	001	55	45/ 1000						
E	1184	001	56	34/ 1000						
E	1184	001	74	6/ 1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit, d'une part du centre ville de La Ferté-Gaucher, comprenant le centre ancien et sa périphérie immédiate, affecté essentiellement à l'habitat, aux équipements, services et activités qui en sont le complément et d'autre part aux parties anciennes des hameaux qui abritent le plus souvent des maisons rurales ou d'anciennes fermes.*

*Cette zone comprend deux secteurs :*

- le secteur UAa correspond au centre ville
- le secteur UAb qui correspond aux parties anciennes des hameaux de La Fréwillard, La Maison Dieu, de Montblain et de Montigny-en-haut

*Les constructions traditionnelles, implantées le plus souvent en contigu sur l'alignement des voies, constituent un cadre urbain de qualité qui, en raison de son intérêt architectural, mérite d'être protégé et étendu.*

*Ces caractères doivent être maintenus et confortés.*

*Une partie de la zone est concernée par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin.*

---

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Dans toute la zone

Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux

Les dancing et salles de spectacles.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les carrières

Les pylônes

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

##### Dans le secteur UAa

Les constructions neuves à usage d'entrepôt.

Les constructions ou la reconversion des constructions existantes à usage de commerces, bureaux, services et à usage d'activités artisanales ou industrielles qui ne sont pas admises à l'article UA2.

Dans le secteur UAb

Les constructions ou la reconversion des constructions existantes à usage de commerces, bureaux, services et à usage industrielles et d'entrepôt.

Les constructions ou la reconversion des constructions existantes à usage d'activités artisanales qui ne sont pas autorisées à l'article UA2.

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol interdites sont définies par le règlement en vigueur du PPRI, à savoir :

Toutes les zones :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions, installations et aménagements autorisés par l'article 2 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 2 (voir règlement PPRI).

Zone rouge

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Zone marron

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (voir règlement PPRI) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;

- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles ou stratégiques après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou
- l'augmentation du nombre d'emplacements ;

**Zone jaune foncé**

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 2 (règlement PPR) ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

**Zone jaune clair**

- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;

**Zone bleu foncé**

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'habitation, à l'exception du logement éventuellement nécessaire au gardiennage des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autorisés ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre, d'établissements sensibles ou stratégiques ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage

- pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping-caravaning et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

**Zone bleu clair et verte**

- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

**Article UA.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappels**

*Conformément à l'article R 421-1 quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, doit au préalable obtenir un permis de construire, à l'exception des travaux exemptés de toute autorisation conformément aux articles R 421-2 à R 421-8-1, et de tous travaux ne nécessitant de permis de construire mais qui sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R 421-9 à R 421-12 du code de l'urbanisme.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*

*La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir pourra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5ème alinéa de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.*

**Dans le secteur UAa :**

Les constructions à usage de commerces, services et bureaux à condition qu'elles n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des constructions communales ou communautaires.

Les constructions nouvelles à usage industriel et d'artisanat, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Dans le secteur UAb :

La reconversion d'un bâtiment existant à usage d'habitat collectif à condition que le volume du bâtiment initial ne soit pas modifié et à la condition de créer une place de garage par logement sur la même unité foncière.

La construction ou la reconversion de bâtiment à usage d'activités artisanales et leurs annexes si elle est le complément de l'habitation d'un artisan et à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elle s'implante.

Dans l'ensemble de la zone :

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou qu'elles constituent des activités artisanales d'une surface de plancher n'excédant pas 500 m<sup>2</sup>,
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

L'aménagement et l'extension mesurée des installations existantes classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ( L,111-3 du CU ).

Dans les territoires concernés par le plan de prévention des risques prévisibles d'inondation (PPRI) délimités par son plan de zonage réglementaire :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus devront respecter les autorisations, les mesures de prévention et les prescriptions du règlement en vigueur du PPRI.

Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales)

---

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

---

### **Article UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***Accès***

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte conforme aux prescriptions du premier alinéa du présent article, et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

A l'intérieur de la propriété, à partir de la limite du domaine public, sur 6m de longueur, les rampes d'accès au sous-sol ne devront pas présenter une pente supérieure à 4%.

#### ***Voirie***

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement, d'extension ou d'annexe qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements. En tout état de cause, si l'accès existant n'est pas actuellement satisfaisant au regard de la sécurité, aucune construction, ou extension ne pourra être admise, si aucune amélioration ne peut être apportée à sa configuration.

### **Article UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau (hameau de La Fréwillard) ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à leur traitement préalable.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

#### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

#### **Article UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dans le secteur UAa :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de l'espace de desserte (voie ou place publique ou privée, ou cour commune) sur tout ou partie du linéaire de la façade de la construction ou sur un pignon.

##### **Dans le secteur UAb :**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement de l'espace de desserte (voie ou place publique ou privée, ou cour commune) sur tout ou partie du linéaire de la façade de la construction ou sur un pignon, soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait de toute la construction, la distance à l'alignement\* sera au moins égale à 6 mètres.

Dans l'ensemble de la zone :

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'une construction à usage d'habitation comprenant au minimum 30% de logements aidés, s'il s'agit d'une extension d'une construction existante destinée à l'activité ou aux commerces et services et dont la hauteur est définie à l'article UA10, ou s'il s'agit d'annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité,
- la construction de piscine en plein air
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur une des voies.

**Article UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives\* soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

- la marge de recul, quand elle existe, sera au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, et de 2 mètres dans le cas inverse.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance de la construction existante par rapport à la limite séparative\* ;

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

**Article UA.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures.
- la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 2 mètres si cette dernière est aveugle.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

#### **Article UA.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

##### Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de la propriété.

##### Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

##### Dans toute la zone

Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, ne soit pas étendue.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

#### **Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

##### Dans le secteur UAa :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 14 m.  
Le nombre de niveaux habitables sera limité à 4, soit R+2+combles.

##### Dans l'ensemble de la zone :

Pour les extensions destinées à l'activité ou aux commerces et services situées au-delà de la bande de 25 mètres définie à l'article UA6, la hauteur sera limitée à celle de la construction existante.

Pour les annexes situées au-delà de la bande de 25 mètres définie à l'article UA6 la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m, R+1+ combles.

Dans toute la zone

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure

**Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la Région et tout pastiche sont interdits.

***Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.***

Toitures

Les toitures seront préférentiellement à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives\* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée préférentiellement en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m<sup>2</sup>) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection d'une toiture existante à l'identique.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, soit par des ouvertures en pignon.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 m, devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale et ne comporter aucun débord en pignon.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.  
Toute saillie par rapport à l'alignement du gros oeuvre général de l'immeuble est interdite, excepté les façades commerciales en respectant la réglementation nationale de la publicité.

#### Percements

Les percements des baies donnant sur les voies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

La façade commerciale doit prendre en compte les rythmes verticaux liés aux ouvertures à l'étage. Elle doit comporter des éléments pleins qui traduisent un rythme vertical en harmonie avec celui de l'étage, évitant l'effet déséquilibrant de « trou ».  
Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments annexes.

#### Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

#### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m ;
- soit d'un soubassement maçonné comme mentionné ci-dessus, surmonté d'une grille pleine ou à barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives, dans tous les cas de traitement esthétique sobre et dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

La réalisation de mur plein d'une hauteur comprise entre 1,70 m et 2,00 m pourra être imposée en cas de réfection d'un mur existant, ou en cas de réalisation nouvelle en continuité d'un front minéral sur rue (bâtiment et clôture) de façon à assurer un traitement urbain homogène en bordure de l'espace public.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives\*. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

En zone inondable : les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Dans tous les cas, les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer.

#### Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

#### Article UA.12 - STATIONNEMENT

##### Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article, ainsi qu'en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.  
Ces règles ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création de nouveau logement.

Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit avoir une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

**Nombre d'emplacements :**

• **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme)

- **Constructions à usage d'habitat individuel :**  
Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

- **Constructions à usage d'habitat collectif :**  
Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher et 2 places de stationnement par logement pour les logements de plus de 40 m<sup>2</sup>, dont une sera couverte.  
Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants.  
Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement.

• **Construction à usage autre que l'habitat :**

- **Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**  
Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.  
Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.  
Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

▪ Constructions à usage commercial :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ,

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher est supérieure à 120 m<sup>2</sup>, 5 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher .

L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales ne pourra pas excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

▪ Constructions à usage d'hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,

- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu,

conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé ou au moins couvert.

▪ Constructions à usage d'hôpitaux-cliniques :

Il sera créé, pour 100 lits, 60 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc intérieur de l'établissement. Ce chiffre peut être amené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun à desserte intensive,

- 15 s'il s'agit d'un établissement psychiatrique, d'un hospice ou d'une maison de retraite.

▪ Constructions à usage d'établissements d'enseignement :

Il sera créé une place de stationnement par classe.

Pour les établissements du second degré, le nombre est porté à 2 par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il sera créé 25 places pour 100 personnes.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

▪ Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**• Article UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS •**

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

La marge de recul prévue à l'article UA. 6 ci-dessus, quand elle existe, sera traitée en jardin d'agrément.

Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

---

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**• Article UA.14 - Coefficient d'occupation du sol\* •**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ANNEXE 4**

### **SYNDIC**

**Maître Audrey CAGNEAUX-DUMONT**, avocat associé de la **SCP d'Avocats MORIN PERRAULT CAGNEAUX-DUMONT GALLION**,

Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble dénommé «Résidence de la Fontaine» sis 4 rue André Lefèvre 77320 LA FERTE GAUCHER poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- Procès-verbal d'Assemblée Générale du 23 mai 2017
- Procès-verbal d'Assemblée Générale du 25 juin 2018
- Procès-verbal de décision de l'administrateur judiciaire du 6/12/2018
- Procès-verbal de décision de l'administrateur judiciaire du 17/6/2019
- Procès-verbal de décision de l'administrateur judiciaire du 11/9/2019

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**DU 23 MAI 2017**

**L'an deux mil dix-sept**  
**Et le mardi 23 mai à 18 heures**

Les copropriétaires de l'immeuble sis 4, rue André Lefèvre à LA FERTÉ GAUCHER (77320) se sont réunis en assemblée générale dans la salle Alain Peyrefitte située rue du Champs de Foire à LA FERTÉ GAUCHER (77320), sur convocation que leur en a faite l'Administrateur Judiciaire, par lettre recommandée en date du 24 avril 2017, afin de délibérer sur l'Ordre du Jour suivant :

- Election du président de séance (art. 24) ;
- Election des assesseurs (art.24) ;
- Election du secrétaire de séance (art. 24) ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 établis par le cabinet d'Experts-Comptables DBF AUDIT (art. 24) ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 établis par le cabinet d'Experts-Comptables DBF AUDIT (art. 24) ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 établis par le cabinet d'Experts-Comptables DBF AUDIT (art. 24) ;
- Quitus au cabinet SYNDIC IMMO DIRECT, concernant sa période de gestion (art. 24) ;
- Quitus à Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ, concernant sa période de gestion (art. 24) ;
- Examen et approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 établi par le cabinet d'Experts-Comptables DBF AUDIT (art. 24) ;
- Examen et approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 établi par le cabinet d'Experts-Comptables DBF AUDIT (art. 24) ;
- Situation comptable à la date de l'assemblée (sans vote) ;
- Ouverture ou non d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (art. 25) ;
- Nomination ou renouvellement des membres du conseil syndical, durée du mandat (art. 25) ;
- Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire (art. 25) ;
- Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (art. 25) ;
- Modalités de consultation des pièces justificatives des charges (art. 24) ;
- Détermination du montant annuel de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (art. 25) ;
- Raccordement de l'immeuble à la fibre optique à très haut débit. Décision à prendre concernant la proposition de la société SEMAFIBRE 77 (art. 24) ;
- Point sur les procédures en cours (sans vote) ;
- Questions diverses.

L'Administrateur Judiciaire ouvre la séance à 18 heures et fait procéder à la signature de la feuille de présence.

31

**RÉSOLUTION N° 1**

**Election du président de séance.**

Monsieur ESTEVES présente sa candidature aux fonctions de président de séance.

Après discussion, il est passé au vote :

**Candidature de Monsieur ESTEVES :** ·

Votes contre : **Néant**

Abstention : **Néant**

Votes pour : **46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>**

L'assemblée générale désigne aux fonctions de président Monsieur ESTEVES.

**Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.**

**RÉSOLUTION N° 2**

**Election des assesseurs.**

Madame MOULIN et Monsieur FRECHET présentent leur candidature aux fonctions d'assesseurs.

Après discussion, il est passé aux votes :

**Candidature de Madame MOULIN :**

Votes contre : **Néant**

Abstention : **Néant**

Votes pour : **46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>**

**Candidature de Monsieur FRECHET :**

Votes contre : **Néant**

Abstention : **Néant**

Votes pour : **46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>**

L'assemblée générale désigne aux fonctions d'assesseurs Madame MOULIN et Monsieur FRECHET.

**Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.**

**RÉSOLUTION N° 3**

**Election du secrétaire de séance.**

L'assemblée générale désigne aux fonctions de secrétaire

Madame ROULLAND, représentant Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ

Votes contre : **Néant**

Abstention : **Néant**

Votes pour : **46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>**

**Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.**

Le bureau constate que onze copropriétaires sont présents ou représentés, totalisant 46.400€/100.000€.

Absents : 53.600€/100.000€.

AUDRY-LECLAIRE	8500€	BONNARBEL	2800€
BOUSSIN	3500€	SCI COQUELICOT	2500€
DE BARROS DIAS	7500€	GUEHENEUX	5460€
GUTRE	4000€	HOUDRY	3500€
KONG – NGUYEN	3700€	LAMOTTE	3700€
MONTCEAU	5300€	THOMAS	3140€

L'assemblée étant régulièrement constituée, il est passé à l'examen de l'ordre du jour :

#### **RÉSOLUTION N° 4**

Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 établis par le Cabinet d'Experts Comptables DBF AUDIT.

Il est rappelé que les comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 (état financier avant répartition au 31/12/2014, comptes de gestion de l'exercice clos au 31/12/2014, comptes de gestion opérations courantes au 31/12/2014, compte de gestion et état des travaux de l'article 14-2 au 31/12/2014, relevé général des dépenses par clés de répartition au 31/12/2014 et détail comptes copropriétaires au 31/12/2014) étaient annexés à la convocation.

Après discussion, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 sans réserve.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400€/46.400€

Cette résolution est adoptée par 46.400€/46.400€.

#### **RÉSOLUTION N° 5**

Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 établis par le Cabinet d'Experts Comptables DBF AUDIT.

Il est rappelé que les comptes de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 (état financier avant répartition au 31/12/2015, comptes de gestion de l'exercice clos au 31/12/2015, comptes de gestion opérations courantes au 31/12/2015, compte de gestion et état des travaux de l'article 14-2 au 31/12/2015, relevé général des dépenses par clés de répartition au 31/12/2015 et détail comptes copropriétaires au 31/12/2015) étaient annexés à la convocation.

Après discussion, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 sans réserve.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400€/46.400€

Cette résolution est adoptée par 46.400€/46.400€.

### **RÉSOLUTION N° 6**

Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 établis par le Cabinet d'Experts Comptables DBF AUDIT.

Il est rappelé que les comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 (état financier avant répartition au 31/12/2016, comptes de gestion de l'exercice clos au 31/12/2016, comptes de gestion opérations courantes au 31/12/2016, compte de gestion et état des travaux de l'article 14-2 au 31/12/2016, relevé général des dépenses par clés de répartition au 31/12/2016 et détail comptes copropriétaires au 31/12/2016) étaient annexés à la convocation.

Après discussion, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 sans réserve.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>

Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.

### **RÉSOLUTION N° 7**

Quitus au cabinet SYNDIC IMMO DIRECT, concernant sa période de gestion.

L'assemblée générale donne quitus plein et entier au cabinet SYNDIC IMMO DIRECT, concernant sa période de gestion du 01/01/2014 au 28/07/2016.

Votes contre : 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>

AFONSO DA PENHA	3900 <sup>€</sup>	BONTOUR	2700 <sup>€</sup>
CUCUROU	3000 <sup>€</sup>	DAUGU	2800 <sup>€</sup>
ESTEVEES	2600 <sup>€</sup>	FRECHET	2800 <sup>€</sup>
GRANDJEAN	4500 <sup>€</sup>	GUILLOU	9200 <sup>€</sup>
HALLET	5100 <sup>€</sup>	LETELLIER	7500 <sup>€</sup>
MOULIN	2300 <sup>€</sup>		

Abstention : Néant

Votes pour : Néant

Cette résolution est refusée.

### **RÉSOLUTION N° 8**

Quitus à Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ, concernant sa période de gestion.

L'assemblée générale donne quitus plein et entier à l'Administrateur Judiciaire concernant sa période de gestion du 29/07/2016 au 23/05/2017.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>

Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.

**RÉSOLUTION N° 9**

Examen et approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 établi par le cabinet d'Experts Comptables DBF AUDIT.

Après discussion, l'assemblée générale arrête et approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 à 36.565,00 Euros, tel que présenté dans le document qui était annexé à la convocation.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>

Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.

**RÉSOLUTION N° 10**

Examen et approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 établi par le cabinet d'Experts Comptables DBF AUDIT.

Après discussion, l'assemblée générale arrête et approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 à 40.515,00 Euros, tel que présenté dans le document qui était annexé à la convocation.

Les appels de fonds seront effectués par quart en début de chaque trimestre.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>

Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.

**RÉSOLUTION N° 11**

Situation comptable à la date de l'assemblée générale.

Anne ROULLAND fait état de la situation comptable arrêtée au 23 mai 2017.

Elle indique aux copropriétaires que le solde de trésorerie s'élève à ce jour à la somme de 8.628,88 Euros.

L'assemblée prend acte.

**RÉSOLUTION N° 12**

Ouverture ou non d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

Il est rappelé que l'Administrateur Judiciaire est tenu de déposer les fonds du syndicat sur un compte ouvert à la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'assemblée prend acte.

### RÉSOLUTION N° 13

Nomination ou renouvellement des membres du conseil syndical - durée du mandat :

Sont candidats : Monsieur ESTEVES – Madame GUILLOU

Candidature de Mr ESTEVES :

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/100.000<sup>€</sup>

Candidature de Mme GUILLOU :

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/100.000<sup>€</sup>

Ces candidats n'ayant pas obtenu la majorité de l'article 25 pour être élus, mais ayant obtenu plus d'un tiers des voix du syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24, conformément à l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

Candidature de Mr ESTEVES (art. 24) :

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>

Candidature de Mme GUILLOU (art. 24) :

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>

Ces copropriétaires sont élus en qualité de membres du conseil syndical à compter du 24 mai 2017, jusqu'au 30 juin 2018.

Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.

### RÉSOLUTION N° 14

Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire :

L'assemblée générale décide d'arrêter le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire, à la somme de 500,00 Euros.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/100.000<sup>€</sup>

Cette résolution n'ayant pas obtenu la majorité de l'article 25 pour être adoptée, mais ayant obtenu plus d'un tiers des voix du syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24, conformément à l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

Votes à la majorité de l'article 24 :

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>

Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.

### RÉSOLUTION N° 15

Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire :

L'assemblée générale décide d'arrêter le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 1.000,00 Euros.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/100.000<sup>€</sup>

Cette résolution n'ayant pas obtenu la majorité de l'article 25 pour être adoptée, mais ayant obtenu plus d'un tiers des voix du syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24, conformément à l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965.

Votes à la majorité de l'article 24 :

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>

Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.

### RÉSOLUTION N° 16

Modalités de consultation des pièces justificatives des charges.

L'assemblée générale décide que les pièces justificatives des charges pourront être consultées dans les locaux du syndic, sur rendez-vous, entre la date de convocation et la tenue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice concerné.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>

Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.

### RÉSOLUTION N° 17

Constitution d'un fonds de travaux représentant 5% du budget annuel, conformément aux nouvelles dispositions de la Loi ALLUR.

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.

7 20

·Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachés aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2017 à 5% du montant du budget prévisionnel 2017, soit un montant de 1.828,25 euros qui sera appelé le 1<sup>er</sup> octobre 2017.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/100.000<sup>€</sup>

**Cette résolution n'ayant pas obtenu la majorité de l'article 25 pour être adoptée, mais ayant obtenu plus d'un tiers des voix du syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24, conformément à l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965.**

**Votes à la majorité de l'article 24 :**

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>

**Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.**

**RÉSOLUTION N° 18**

**Raccordement de l'immeuble à la fibre optique à très haut débit. Décision à prendre, concernant la proposition de la société SEMAFIBRE 77.**

Après examen de la proposition de la société SEMAFIBRE 77, dont un exemplaire était annexé à la convocation, l'assemblée générale demande à l'Administrateur Judiciaire de régulariser avec ladite société la convention d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>

**Cette résolution est adoptée par 46.400<sup>€</sup>/46.400<sup>€</sup>.**

**RÉSOLUTION N° 19**

**Rapport sur la procédure en cours.**

Anne ROULLAND informe les copropriétaires de l'état d'avancement des procédures en cours, elle répond aux questions des copropriétaires et indique que :

Procédure SDC C/ DE BARROS DIAS :

Un jugement a été rendu le 27 août 2014 qui a condamné solidairement Monsieur et Madame DE BARROS DIAS à payer au syndicat des copropriétaires le somme de 10.536,45 Euros au titre des charges impayées et appel de fonds travaux portant sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 13 mai 2014 et ce, avec intérêts au taux légal à compter du 20 septembre 2013, date d'assignation, sur la somme de 3.996,54 Euros et du 26 mai 2014 pour le surplus.

Procédure SDC C/ KONG - NGUYEN :

Une nouvelle assignation doit être délivrée aux Consorts KONG - NGUYEN, compte tenu de la radiation de cette affaire par le Tribunal de Grande Instance de MEAUX, selon jugement du 07 septembre 2016.

Procédure SDC C/ AUDRY - LECLAIRE :

Une procédure tendant à la saisie immobilière de leurs biens et droits immobiliers doit être diligentée à l'encontre des Consorts AUDRY - LECLAIRE, étant rappelé que le coût de cette action est très onéreux.

**L'assemblée prend acte.**

QUESTIONS DIVERSES : Néant.

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21 heures 30.

PCC 31 7

Article 42 de la Loi du 10 juillet 1965 complété par la Loi du 31 décembre 1985.

Les actions qui ont pour but de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans le 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 exécution des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**DU 25 JUIN 2018**

**L'an deux mil dix-huit**  
**Et le lundi 25 juin à 18 heures**

Les copropriétaires de l'immeuble sis 4, rue André Lefèvre à LA FERTÉ GAUCHER (77320) se sont réunis en assemblée générale dans la salle Alain Peyrefitte située rue du Champs de Foire à LA FERTÉ GAUCHER (77320), sur convocation que leur en a faite l'Administrateur Judiciaire, par lettre recommandée en date du 30 mai 2018, afin de délibérer sur l'Ordre du Jour suivant :

- Election du président de séance (art. 24) ;
- Election des assesseurs (art.24) ;
- Election du secrétaire de séance (art. 24) ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 établis par le cabinet d'Experts-Comptables DBF AUDIT (art.24) ;
- Quitus à Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ concernant sa période de gestion (art.24) ;
- Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 établi par le cabinet d'Experts-Comptables DBF AUDIT (art.24) ;
- Situation comptable à la date de l'assemblée générale (sans vote) ;
- Ouverture ou non d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (art.25) ;
- Nomination ou renouvellement des membres du conseil syndical, durée du mandat (art. 25) ;
- Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire (art. 25) ;
- Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (art. 25) ;
- Modalités de consultation des pièces justificatives des charges (art. 24) ;
- Détermination du montant annuel de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (art. 25) ;
- Travaux de réfection des toitures des bâtiments A et B de la résidence - Examen des devis établis par les sociétés :
  - ESTEVES CONSTRUCTION d'un montant de 165.115,50 Euros TTC,
  - BRACCINI d'un montant de 2.211,00 Euros TTC, concernant la réfection partielle de la couverture du bâtiment B,Décision à prendre en conséquence, appels de fonds (art.24) ;
- Travaux de maçonnerie à réaliser afin de remédier aux désordres d'ordre constructif (fissures et lézarde) causé à la maison dépendant de la copropriété, dont Monsieur et Madame LETELLIER sont copropriétaires - Examen du devis établi par la société :
  - ESTEVES CONSTRUCTION d'un montant de 13.915,00 Euros TTC,Décision à prendre en conséquence, appels de fonds (art.24) ;
- Point sur les procédures en cours (sans vote) ;
- Questions diverses.

L'Administrateur Judiciaire ouvre la séance à 18 heures et fait procéder à la signature de la feuille de présence.

31

**RÉSOLUTION N° 1**

Election du président de séance.

Madame Régine DAUGU présente sa candidature aux fonctions de présidente de séance.

Après discussion, il est passé au vote :

Candidature de Madame DAUGU :

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>t</sup>

L'assemblée générale désigne aux fonctions de présidente Madame Régine DAUGU.

**Cette résolution est adoptée par 53.540<sup>t</sup>/53.540<sup>t</sup>.**

**RÉSOLUTION N° 2**

Election des assesseurs.

Monsieur Jean-Pierre BONNEFOY et Madame Ophélie THOMAS présentent leur candidature aux fonctions d'assesseurs.

Après discussion, il est passé aux votes :

Candidature de Monsieur BONNEFOY:

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>t</sup>

Candidature de Madame THOMAS :

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>t</sup>

L'assemblée générale désigne aux fonctions d'assesseurs Monsieur Jean-Pierre BONNEFOY et Madame Ophélie THOMAS.

**Cette résolution est adoptée par 53.540<sup>t</sup>/53.540<sup>t</sup>.**

**RÉSOLUTION N° 3**

Election du secrétaire de séance.

L'assemblée générale désigne aux fonctions de secrétaire

Madame ROULLAND, représentant Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>t</sup>

**Cette résolution est adoptée par 53.540<sup>t</sup>/53.540<sup>t</sup>.**

Le bureau constate que 12 copropriétaires sont présents ou représentés, totalisant 53.540<sup>€</sup>/100.000<sup>€</sup>.

Absents : 46.460<sup>€</sup>/100.000<sup>€</sup>.

BOUSSIN	3.500 <sup>€</sup>	SCI COQUELICOT	2.500 <sup>€</sup>
DE BARROS DIAS	7.500 <sup>€</sup>	FRECHET	2.800 <sup>€</sup>
GRANDJEAN	4.500 <sup>€</sup>	GUEHENEUX	5.460 <sup>€</sup>
GUTRE	4.000 <sup>€</sup>	Succession HOUDRY	3.500 <sup>€</sup>
KONG – NGYUEN	3.700 <sup>€</sup>	LAMOTTE	3.700 <sup>€</sup>
MONTCEAU	5.300 <sup>€</sup>		

L'assemblée étant régulièrement constituée, il est passé à l'examen de l'ordre du jour :

#### **RÉSOLUTION N° 4**

Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 établis par le Cabinet d'Experts-Comptables DBF AUDIT.

Il est rappelé que les comptes de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 (état financier avant répartition au 31/12/2017, comptes de gestion de l'exercice clos au 31/12/2017, comptes de gestion opérations courantes au 31/12/2017, compte de gestion et état des travaux de l'article 14-2 au 31/12/2017, relevé général des dépenses par clés de répartition au 31/12/2017 et détail comptes copropriétaires au 31/12/2017) étaient annexés à la convocation.

Après discussion, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 sans réserve.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>€</sup>

Cette résolution est adoptée par 53.540<sup>€</sup>/53.540<sup>€</sup>.

#### **RÉSOLUTION N° 5**

Quitus à Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ, concernant sa période de gestion.

L'assemblée générale donne quitus plein et entier à l'Administrateur Judiciaire concernant sa période de gestion du 24/05/2017 au 25/06/2018.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>€</sup>

Cette résolution est adoptée par 53.540<sup>€</sup>/53.540<sup>€</sup>.

**RÉSOLUTION N° 6**

Examen et approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 établi par le cabinet d'Experts Comptables DBF AUDIT.

Après discussion, l'assemblée générale arrête et approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 à 40.300,00 Euros, tel que présenté dans le document qui était annexé à la convocation.

Les appels de fonds seront effectués par quart en début de chaque trimestre.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>€</sup>

Cette résolution est adoptée par 53.540<sup>€</sup>/53.540<sup>€</sup>.

**RÉSOLUTION N° 7**

Situation comptable à la date de l'assemblée générale.

Anne ROULLAND fait état de la situation comptable arrêtée au 25 juin 2018.

Elle indique aux copropriétaires que le solde de trésorerie s'élève, à ce jour, à la somme de 14.071,81 Euros.

L'assemblée prend acte.

**RÉSOLUTION N° 8**

Ouverture ou non d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

Il est rappelé que l'administrateur judiciaire est tenu de déposer les fonds du syndicat sur un compte ouvert à la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'assemblée prend acte.

**RÉSOLUTION N° 9**

Nomination ou renouvellement des membres du conseil syndical et durée du mandat :

Sont candidats : Monsieur Morgan ESTEVES – Madame GUILLOU

*Candidature de Monsieur ESTEVES*

*Candidature de Madame GUILLOU*

Votes contre : Néant

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>€</sup>

Votes pour : 53.540<sup>€</sup>

Ces copropriétaires sont élus en qualité de membres du conseil syndical à compter du 26 juin 2018, jusqu'au 30 juin 2019.

Cette résolution est adoptée par 53.540<sup>€</sup>/100.000<sup>€</sup>.

31 4

**RÉSOLUTION N° 10**

Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire :

L'assemblée générale décide d'arrêter le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire, à la somme de 500,00 Euros.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>t</sup>

Cette résolution est adoptée par 53.540<sup>t</sup>/100.000<sup>t</sup>.

**RÉSOLUTION N° 11**

Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire :

L'assemblée générale décide d'arrêter le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 1 000,00 Euros.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>t</sup>

Cette résolution est adoptée par 53.540<sup>t</sup>/100.000<sup>t</sup>.

**RÉSOLUTION N° 12**

Modalités de consultation des pièces justificatives des charges.

L'assemblée générale décide que les pièces justificatives des charges pourront être consultées dans les locaux du syndic, sur rendez-vous, entre la date de convocation et la tenue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice concerné.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>t</sup>

Cette résolution est adoptée par 53.540<sup>t</sup>/53.540<sup>t</sup>.

### RÉSOLUTION N° 13

Constitution d'un fonds de travaux représentant 5% du budget annuel, conformément aux nouvelles dispositions de la Loi ALLUR.

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachés aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2018 à 5% du montant du budget prévisionnel 2018, soit un montant de 2.025,75 Euros qui sera appelé le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>€</sup>

Cette résolution est adoptée par 53.540<sup>€</sup>/100.000<sup>€</sup>.

### RÉSOLUTION N° 14

Travaux de réfection des toitures des bâtiments A et B de la résidence – Décisions à prendre en conséquence, appels de fonds.

Il est rappelé que les devis des sociétés :

- ESTEVES CONSTRUCTION n° 2018051087 du 22/05/2018 d'un montant de 165.115,50 Euros TTC,
  - BRACCINI n° 26052018 du 26/05/2018 d'un montant de 2.211,00 Euros TTC,
- étaient annexés à la convocation de la présente assemblée.

Après discussions, l'assemblée générale vote un budget de 4 500,00 Euros pour la réfection partielle de la toiture du bâtiment B (côté Madame DAUGU) et A (côté Madame BONTOUR) et mandate l'Administrateur Judiciaire pour solliciter d'autres devis auprès d'entreprises spécialisées.

Les devis les moins disant seront retenus.

Votes contre : Néant

Abstention : Néant

Votes pour : 53.540<sup>€</sup>

Cette résolution est adoptée par 53.540<sup>€</sup>/53.540<sup>€</sup>.

31<sup>6</sup>

### RÉSOLUTION N° 15

Travaux de maçonnerie à réaliser afin de remédier aux désordres d'ordre constructif (fissures et lézarde) causés à la maison dépendant de la copropriété, dont Monsieur et Madame LETELLIER sont copropriétaires – Décisions à prendre en conséquence, appels de fonds.

Il est rappelé que le devis de la société ESTEVES CONSTRUCTION d'un montant de 13.915,00 Euros était annexé à la convocation de la présente assemblée.

Ces travaux seront pris en charge intégralement par Monsieur ESTEVES, qui vient d'acquérir la maison.

**L'assemblée prend acte.**

### RÉSOLUTION N° 16

Anne ROULLAND informe les copropriétaires de l'état d'avancement des procédures en cours.

#### SDC C/DE BARROS DIAS

Une procédure de saisie-immobilière a été introduite à l'encontre de Mr et Mme DE BARROS DIAS par l'administrateur provisoire.

Ainsi, un commandement de payer valant saisie leur a été délivré le 16 mai 2018. Il a été demandé à l'huissier d'établir le descriptif et de se faire assister de son géomètre pour dresser les diagnostics d'usage.

Maître BEAUJARD, avocat, met en état le dossier en vue de l'audience d'orientation dont la date n'a pas encore été fixée.

Parallèlement, une hypothèque légale a été inscrite sur le bien immobilier.

Ces copropriétaires doivent à ce jour la somme de 23 284 Euros.

#### SDC C/N'GUYEN KONG

Une assignation a été délivrée à Mr KONG et à Mr N'GUYEN le 18 avril 2018 devant le TGI de MEAUX visant à obtenir leur condamnation au paiement des charges dues depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2012 au 2<sup>e</sup> trimestre 2018, soit 8.992,09 Euros.

Une première audience de mise en état a été fixée au 18 juin 2018. L'affaire a été renvoyée à une autre audience de mise en état du 17 septembre 2018 pour reconvoque par le Greffe des défendeurs.

#### SDC C/AUDRY LECLAIRE

Une assignation a été délivrée à Mr AUDRY et Mme LECLAIRE devant les Tribunaux compétents afin d'obtenir leur condamnation au paiement des charges dues au 2<sup>e</sup> trimestre 2018, soit 26 626,36 Euros, outre celles de 3 000 Euros sur le fondement de l'article 700 et 3 000 Euros à titre de dommages et intérêts.

Ces copropriétaires doivent à ce jour la somme de 30.248,77 Euros.

**L'assemblée prend acte**

31<sup>7</sup>

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20 heures 20.

PCC 31 7'

**Article 42 de la Loi du 10 juillet 1965 complété par la Loi du 31 décembre 1985.**

**Les actions qui ont pour but de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans le 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 exécution des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.**

31<sup>8</sup>

COP. 4, rue André Lefèvre – 77320 LA FERTÉ GAUCHER

**PROCÈS VERBAL DE DÉCISIONS DE**  
**L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE**  
**DU 06 DÉCEMBRE 2018**

**L'an deux mil dix huit**  
**Et le jeudi 06 décembre**

En ma qualité d'Administrateur Provisoire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 4, rue André Lefèvre à LA FERTÉ GAUCHER (77320),

Agissant dans le cadre des pouvoirs qui m'ont été conférés par Ordonnance rendue sur requête par le Tribunal de Grande Instance de MEAUX en date du 29 juillet 2016, me désignant en qualité d'Administrateur Provisoire de l'immeuble sis 4, rue André Lefèvre à LA FERTÉ GAUCHER (77320), prorogée suivant ordonnances des 25 juillet 2017 et 17 juillet 2018,

\*\*\*\*

Conformément aux articles 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 et 62-7, 62-8 et 62-9 du Décret du 17 mars 1967, il a été décidé par l'Administrateur provisoire ce qui suit :

**PREMIÈRE RÉOLUTION :**

Il est rappelé que, suivant jugement rendu en date du 27 novembre 2018 par le Tribunal de Grande Instance de MEAUX, Monsieur Dary KONG et Monsieur Aaron Dinh Thien NGUYEN, copropriétaires du lot numéro 115 (logement type F2) ont été condamnés in solidum à régler au syndicat des copropriétaires du 4, rue André Lefèvre à LA FERTÉ GAUCHER (77320), les sommes suivantes :

- 8.892,09 Euros au titre de l'arriéré des charges de copropriété impayé entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2012 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 inclus, outre les intérêts au taux légal à compter du 25 avril 2018,
- 25,20 Euros au titre des frais de procédure,
- 1.000,00 Euros au titre de dommages et intérêts,
- 1.500,00 Euros sur le fondement de l'article 700 du CPC,
- les entiers dépens.

Depuis cette date, Messieurs KONG et NGUYEN, qui n'ont effectué aucun règlement, sont redevables, à ce jour, de la somme de 9.452,23 Euros.

Devant cette situation, la vente forcée des lots dont sont copropriétaires Messieurs KONG et NGUYEN est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

En application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, il est décidé d'introduire une procédure de saisie-immobilière à l'encontre de Monsieur Dary KONG et Monsieur Aaron Dinh Thien NGUYEN en vue de mettre en vente judiciairement le lot numéro 115 (logement type F2) dont ils sont copropriétaires dans l'immeuble en copropriété sis 4, rue André Lefèvre à LA FERTÉ GAUCHER (77320), afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 9.452,23 Euros à laquelle s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

31

**DEUXIÈME RÉOLUTION :**

Il est décidé que la mise à prix du lot numéro 115 (logement type F2) soit fixée à la somme de 20.000,00 Euros.

**TROISIÈME RÉOLUTION :**

Il est décidé que le montant de la créance considérée comme douteuse et détenue à l'encontre de Monsieur Dary KONG et Monsieur Aaron Dinh Thien NGUYEN peut être estimée à 1 Euro. Une fois la procédure clôturée, il sera établi un décompte définitif qui est bien évidemment susceptible de modifier cette somme.

  
Béatrice DUNOGUE-GAFFIE  
Administrateur Judiciaire

COP. 4, rue André Lefèvre – 77320 LA FERTÉ GAUCHER

**PROCÈS VERBAL DE DÉCISIONS DE**  
**L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE**  
**DU 17 JUIN 2019**

**L'an deux mil dix neuf**  
**Et le lundi 17 juin**

En ma qualité d'Administrateur Provisoire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 4, rue André Lefèvre à LA FERTÉ GAUCHER (77320),

Agissant dans le cadre des pouvoirs qui m'ont été conférés par Ordonnance rendue sur requête par le Tribunal de Grande Instance de MEAUX en date du 29 juillet 2016, me désignant en qualité d'Administrateur provisoire de l'immeuble sis 4, rue André Lefèvre à LA FERTÉ GAUCHER (77320), prorogée suivant ordonnances des 25 juillet 2017 et 17 juillet 2018,

\*\*\*\*

Conformément aux articles 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 et 62-7, 62-8 et 62-9 du Décret du 17 mars 1967, il a été décidé par l'Administrateur provisoire ce qui suit :

**PREMIÈRE RÉOLUTION :**

En application de l'article 14-3 de la Loi du 10 juillet 1965, les comptes pour l'exercice comptable du 01/01/2018 au 31/12/2018 font apparaître un montant total de 37.264,87 €uros selon le relevé des dépenses qui a été adressé à l'ensemble des copropriétaires par courrier en date du 04 juin 2019. Ils sont approuvés en leur forme et teneur en vue de leur imputation et répartition sur les comptes individuels de chacun des copropriétaires.

**DEUXIÈME RÉOLUTION :**

En application de l'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, le budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2020 au 31/12/2020 a été arrêté à la somme de 40.300,00 €uros selon détail adressé à l'ensemble des copropriétaires par courrier en date du 04 juin 2019.

Ce budget sera appelé par provision égale et par douzième, pour le premier de chaque mois, sur les clés de répartition des charges du règlement de copropriété.

Ces provisions sont exigibles dès réception de l'appel de fonds.

**TROISIÈME RÉOLUTION :**

Les copropriétaires sont informés par l'administrateur provisoire de la situation comptable à ce jour, qui révèle un solde créditeur de 23.758,17 €uros.

31

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

En accord avec les copropriétaires présents lors de la réunion du 17 juin 2019, il est décidé d'arrêter le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 1.000,00 Euros.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

En accord avec les copropriétaires présents lors de la réunion du 17 juin 2019, il est décidé de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2019 à 5% du montant du budget prévisionnel 2019, soit un montant de 2.015,00 Euros qui sera appelé le 1<sup>er</sup> octobre 2019.

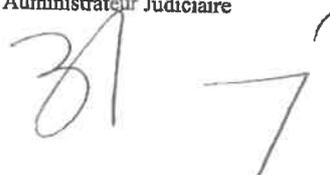
#### SIXIÈME RÉOLUTION

En accord avec les copropriétaires présents lors de la réunion du 17 juin 2019, il est décidé de faire réaliser les travaux de réfection partielle des toitures des bâtiments A (côté Madame BONTOUR) et B (côté Madame DAUGU) de la résidence par la société PAGOT selon son devis n° 1902064 du 15/02/2019 d'un montant TTC de 14.422,32 Euros.

Un appel de fonds réparti en charges générales sera effectué auprès des copropriétaires pour financer ces travaux le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Les travaux seront commandés auprès de l'entreprise par l'Administrateur Provisoire après réception de l'intégralité des fonds.

Béatrice DUNOGUE-GAFFIE  
Administrateur Judiciaire



COP. 4, rue André Lefèvre – 77320 LA FERTÉ GAUCHER

**PROCÈS VERBAL DE DÉCISIONS DE**  
**L'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE**  
**DU 11 SEPTEMBRE 2019**

**L'an deux mil dix neuf**  
**Et le mercredi 11 septembre**

En ma qualité d'Administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 4, rue André Lefèvre à LA FERTÉ GAUCHER (77320),

Agissant dans le cadre des pouvoirs qui m'ont été conférés par Ordonnance rendue sur requête par le Tribunal de Grande Instance de MEAUX en date du 29 juillet 2016, me désignant en qualité d'Administrateur Provisoire de l'immeuble sis 4, rue André Lefèvre à LA FERTÉ GAUCHER (77320), prorogée suivant ordonnances des 25 juillet 2017, 17 juillet 2018 et 16 juillet 2019,

\*\*\*\*

Conformément aux articles 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 et 62-7, 62-8 et 62-9 du Décret du 17 mars 1967, il a été décidé par l'Administrateur provisoire ce qui suit :

**PREMIÈRE RÉOLUTION :**

Il est rappelé que, suivant jugement rendu en date du 10 septembre 2019 par le Tribunal de Grande Instance de MEAUX, Monsieur Steve AUDRY et Madame Céline LECLAIRE, copropriétaires indivis des lots numéros 104 (logement type F3), 105 (logement de type F2) et 123 (cave) ont été condamnés in solidum à régler au syndicat des copropriétaires du 4, rue André Lefèvre à LA FERTÉ GAUCHER (77320), les sommes suivantes :

- 29.626,36 Euros au titre de l'arriéré des charges de copropriété impayées arrêtées au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 inclus, outre les intérêts au taux légal à compter du 04 juillet 2018,
- 38,00 Euros au titre des frais de procédure,
- 2.000,00 Euros au titre de dommages et intérêts,
- 1.500,00 Euros sur le fondement de l'article 700 du CPC,
- les entiers dépens.

Depuis cette date, Monsieur Steve AUDRY et Madame Céline LECLAIRE, qui n'ont effectué aucun règlement, sont redevables, à ce jour, de la somme de 31.705,36 Euros.

Devant cette situation, la vente forcée des lots dont sont copropriétaires Monsieur Steve AUDRY et Madame Céline LECLAIRE est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

En application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, il est décidé d'introduire une procédure de saisie-immobilière à l'encontre de Monsieur Steve AUDRY et Madame Céline LECLAIRE en vue de mettre en vente judiciairement les lots numéros 104 (logement type F3), 105 (logement de type F2) et 123 (cave) dont ils sont copropriétaires dans l'immeuble en copropriété sis 4, rue André Lefèvre à LA FERTÉ GAUCHER (77320), afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 31.705,36 Euros à laquelle s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

30

**DEUXIÈME RÉSOLUTION :**

Il est décidé que la mise à prix des lots numéros 104 (logement type F3) et 123 (cave) soit fixée à 30.000,00 Euros et que la mise à prix du lot numéro 105 (logement de type F2) soit fixée à la somme de 20.000,00 Euros.

**TROISIÈME RÉSOLUTION :**

Il est décidé que le montant de la créance considérée comme douteuse et détenue à l'encontre de Monsieur Steve AUDRY et Madame Céline LECLAIRE peut être estimée à 1 Euro. Une fois la procédure clôturée, il sera établi un décompte définitif qui est bien évidemment susceptible de modifier cette somme.

Béatrice DUNOGUE-GAFFIE  
Administrateur Judiciaire

