

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES LE MARDI 12 SEPTEMBRE 2023 à 14 Heures

Au Tribunal Judiciaire de PONTOISE, au Palais de Justice, salle desdites audiences (salle 11)
Cité Judiciaire, 3 rue Victor Hugo, 95300 PONTOISE, **en UN LOT**, au plus offrant et dernier enchérisseur :

Cette vente a lieu **à la requête du CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros, dont le siège social est sis 182 avenue de France, 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, identifiée sous le SIREN numéro° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège. Ayant pour Avocat plaidant Maître Jérôme HOCQUARD, SELARL ELOCA, Avocats au Barreau de PARIS et pour Avocat postulant Maître Paul BUISSON, SELARL BUISSON & ASSOCIES, Avocat au Barreau du Val-d'Oise à PONTOISE (95300).

Dans un ensemble immobilier en copropriété sis **à VILLIERS-LE-BEL (95)**

22 rue Thomas Couture et 13 rue Louis Demolliens - Cadastéré section AV numéro 704 pour 06 ares et 36 centiares et section AV numéro 706 pour 07 ares et 11 centiares.

Et plus précisément **13 rue Louis Demolliens** (adresse postale)

LOT N° 2015 : Dans le bâtiment B, escalier B, au troisième étage (dans les combles), couloir gauche, deuxième porte à droite,

UN APPARTEMENT portant le numéro 20-15 et comprenant selon procès-verbal descriptif dressé le 26 octobre 2022 par Maître Julien PINEAU, Commissaire de Justice associé à NANTERRE (92), une entrée, une pièce principale (séjour), une chambre, un coin-cuisine, une salle de bain avec w.-c., un placard.

SUPERFICIE (Loi Carrez) : **44,02 m²** - surface au sol totale : 51,17 m²

Et les 414/10.000^{èmes} des parties communes générales.

LOT N° 2036 : Dans le bâtiment B, escalier S1, au sous-sol, **UN PARKING** de type « B ».

Et les 57/10.000^{èmes} des parties communes générales.

Les lieux sont **LOUES**

VISITE SUR PLACE LE MARDI 5 SEPTEMBRE 2023 de 10 Heures à 11 Heures.

MISE A PRIX : 62.000 Euros (Soixante-deux mille euros) (outre les charges de l'enchère).

Consignations pour enchérir : 6.200 euros et 12.000 euros (Chèques de banque à l'ordre de la CARPA).

On ne peut porter les enchères qu'en s'adressant à l'un des Avocats postulant près le Tribunal Judiciaire de PONTOISE.

Fait et rédigé à PONTOISE (95), le 17 juillet 2023, par l'Avocat, Maître Paul BUISSON.

S'adresser pour tous renseignements :

- Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PONTOISE, où le cahier des conditions de vente peut être consulté sous la Référence Greffe 22/00245.

- A **Maître Paul BUISSON, SELARL BUISSON & ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE (95), 29 rue Pierre Butin, dépositaire d'une copie de l'enchère, **www.buisson-immobilier.fr - Tél : 01 34 20 15 64**

- A **Maître Jérôme HOCQUARD, SELARL ELOCA**, Avocats au Barreau de PARIS, demeurant 128 boulevard Saint-Germain, 75006 PARIS - **Tél. : 01 43 26 82 98 de 10 H à 12 H** - Sur Internet : **www.eloca.fr**

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE, séant dite ville au Palais de Justice, 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 62 000, 00 EUROS (SOIXANTE DEUX MILLE EUROS)

⋮

Dans un ensemble immobilier en copropriété à VILLIERS LE BEL (95), 22 rue Thomas Couture — 13 rue Louis Demolliens, un appartement comprenant 2 pièces principales et un parking

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 Euros, dont le siège social est sis 182 Avenue de France 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS identifié sous le SIREN n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat postulant, Maître Paul BUISSON, Avocat associé de la SELARL BUISSON & ASSOCIES, inscrite aux Barreaux de Melun, Meaux et Fontainebleau, demeurant à 20 cours Raoult 77100 MEAUX,

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

Ayant pour avocat, Maître Jérôme HOCQUARD, avocat associé membre de la SELARL ELOCA, avocats inscrits au Barreau de Paris, domiciliée 128, Boulevard Saint-Germain 75006 PARIS,

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Juliette JOUASSIN, membre de l'Etude de Maître Dominique JOASSIN, notaires à DOMONT (Val d'Oise), le 06 juillet 2018 contenant vente au profit de Monsieur IBEHI et prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE de la somme de 120 000 € remboursable sur 30 ans au taux de 2,250 % l'an.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré le 30 septembre 2022 par Maître Julien PINEAU, membre associé de la SCP FARHI, PINEAU, MOURER, fait notifier commandement à :

Monsieur Stéphane IBEHI, né 23 avril 1986 à Paris 13ème arrondissement (75013), célibataire, de nationalité française, demeurant 54 rue Napoléon Fauveau à DEUIL-LA-BARRE (95)

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

Au titre du PRET de la somme de 120 000 €

- capital restant dû au 28/08/2022.....	109 349.28 €
- solde débiteur au 28/08/2022	6 646.92 €
- somme due à la date d'exigibilité au 28/08/2022	115 996.20 €
- indemnité d'exigibilité 7% sur 115 996.20 €.....	8 119.73 €
- versements à déduire	2 472.23 €
- intérêts au taux de 2,25% du 05/03/2022 au 28/08/2022	1 251.89 €
- intérêts postérieurs.....	mémoire
- Frais de procédure	mémoire

TOTAL SAUF MEMOIRE DU AU 28/08/2022 123 119.15 €

Soit la somme sauf mémoire de **CENT VINGT TROIS MILLE CENT DIX NEUF VIRGULE QUINZE (123 119.15 €)**.

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 DE SAINT-LEU-LA-FORÊT 2 pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

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

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 2ème bureau de service de publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET le 03 novembre 2022 volume 9504P02 S n° 230.

DESIGNATION

DESIGNATION DU BIEN MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier en copropriété à VILLIERS LE BEL (95),
22 rue Thomas Couture — 13 rue Louis Demolliens, cadastrés :

- Section AV n° 704 pour 06 ares et 36 centiares
- Section AV n° 706 pour 07 ares et 11 centiares

Adresse postale 13 rue Louis Demolliens :

LOT N°2015 : Dans le bâtiment B, escalier B, dans les combles à gauche, deuxième porte à droite, un appartement comprenant 2 pièces principales, entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains et les 414/10000èmes des parties communes générales,

LOT N°2036 : Dans le bâtiment B, escalier S1, au sous-sol, un parking de type « B » et les 57/10000èmes des parties communes générales,

Observation : Un procès-verbal de description établi le 06 octobre 2022 par Maître Julien PINEAU, membre associé de la SCP FARHI, PINEAU, MOURER, Huissiers de Justice à BOULOGNE-BILLANCOURT, se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Juliette JOASSIN, membre de l'Etude de Maître Dominique JOASSIN, notaires à DOMONT (Val d'Oise), 74, Avenue Jean Jaurès, le 06 juillet 2018 dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de SAINT LEU LA FORET 2 le 12 juillet 2018 volume 2018 P n°3803.

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Monsieur Stéphane IBEHI.

Pour les avoir acquis de :

Monsieur Florent, Christophe, Julien PRAUD, demeurant à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 67 rue Sadi Carnot, né à PARIS (12^{ième} arrondissement) le 30 octobre 1987, célibataire, de nationalité française.

Moyennant le prix de 120.000,00 € (CENT VINGT MILLE EUROS)

Payé en totalité au moyen des deniers empruntés auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE, intervenant à l'acte.

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

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE 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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

FAIT A PONTOISE LE

Maître Paul BUISSON,

Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls

ANNEXE 1

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL BUISSON & ASSOCIES, Avocats de **La société CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- Le procès-verbal de description dressé le 06 octobre 2022 par Maître Julien PINEAU, membre associé de la SCP FARHI, PINEAU, MOURER, Huissiers de Justice à BOULOGNE-BILLANCOURT

ANNEXE 2

DIAGNOSTICS

SELARL BUISSON & ASSOCIES, Avocats de **La société CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- Les différents diagnostics et certificats techniques établis par le Cabinet PAILLARD le 26 octobre 2022

ANNEXE 3

METRE

SELARL BUISSON & ASSOCIES, Avocats de **La société CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- L'attestation de superficie établie par le Cabinet PAILLARD le 26 octobre 2022

ANNEXE 4

CERTIFICATS D'URBANISME

SELARL BUISSON & ASSOCIES, Avocats de **La société CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

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

ANNEXE 5

DOCUMENTS DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE

SELARL BUISSON & ASSOCIES, Avocats de **La société CREDIT FONCIER DE FRANCE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- Le questionnaire, appel de charges pour le quatrième trimestre 2002 ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale du 29/09/2022, du 02/07/2021 et du 29/09/2020 de FONCIA GONESSE.

SCP Raphaël FARHI, Julien PINEAU & Jessica MOURER
Huissiers de Justice Associés
81-83 Avenue Edouard Vaillant
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél : 01.41.10.49.00/Fax 01.41.10.89.71
Mail : farhi.pineau@huissier-justice.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

ET LE VINGT SIX OCTOBRE

A DOUZE HEURES QUARANTE CINQ

A LA REQUETE DU :

- **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 €, dont le siège social est sis 182 avenue de France 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS identifié sous le SIREN n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, SELARL PAUL BUISSON, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à POINTOISE (95300) – 29 rue Pierre Butin, lequel se constitue et occupera pour lui sur le présent commandement et ses suites, et au cabinet duquel domicile du créancier poursuivant est élu.

Et pour Avocat plaidant, la **SELARL ELOCA**, prise en la personne de Maître Jérôme HOCQUARD, avocat inscrit au Barreau de PARIS, domiciliée au 128 boulevard Saint-Germain 75006 PARIS.

Agissant en vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître JOASSIN, notaire à DOMONT (95), le 6 juillet 2018, contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Stéphane IBEHI de la somme de 120 000,00 € remboursables sur 30 ans au taux fixe de 2,250 % l'an.

- Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 30 septembre 2022, à Monsieur Stéphane IBEHI, portant sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dont est propriétaire :

Monsieur Stéphane IBEHI né le 23 avril 1986 à PARIS 13^{ème}, célibataire, de nationalité française, demeurant au 54 rue Napoléon Fauveau à DEUIL-LA-BARRE (95),

à savoir :

Dans un ensemble immobilier en copropriété à VILLIERS LE BEL (95), 22 rue Thomas Couture - 13 rue Louis Demolliens, cadastrés :

- Section AV n° 704 pour 06 ares et 36 centiares
- Section AV n° 706 pour 07 ares et 11 centiares

Adresse postale 13 rue Louis Demolliens :

LOT N° 2015 : Dans le bâtiment B, escalier B, dans les combles à gauche, deuxième porte à droite, un appartement comprenant 2 pièces principales, entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains et les 414/1000^{èmes} des parties communes générales.

LOT N° 2036 : dans le bâtiment B, escalier S1, au sous-sol, un parking de type « B » et les 57/10000^{èmes} des parties communes générales.

Conformément aux dispositions des articles R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, je suis requis à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif des biens saisis.

C'est pourquoi,

Je, Julien PINEAU, membre de la S.C.P. Raphaël FARHI, Julien PINEAU et Jessica MOURER, Commissaires de Justice Associés, près le Tribunal Judiciaire de NANTERRE, Audienciers près le Tribunal de Proximité de BOULOGNE, y séant, demeurant dite ville, 81-83 avenue Edouard Vaillant, soussigné,

me suis rendu ce jour, au 13 rue Louis Demolliens à VILLIERS LE BEL (95400),

En présence de :

Monsieur Jean-Louis CHIERE

Cabinet Paillard

En charge de l'établissement des diagnostics et métrés réglementaires d'usage, préalables à la vente

Où là étant, j'ai procédé aux opérations descriptives dont teneur suit :

APPARTEMENT 20-15, 3^{ème} étage couloir gauche, 2^{ème} porte droite

Je suis accueilli par Madame Monica MEZIOUD, locataire, à qui je décline mes nom, prénom et qualité, ainsi que l'objet de ma mission, laquelle m'autorise l'accès.

Il m'est présenté le contrat de bail qui a été signé avec Monsieur IBEHI en date du 13 février 2021, portant sur un appartement non meublé, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, pour une surface habitable indiquée de 44,42 m² (appartement de deux pièces), avec un loyer d'origine de 900 € charges comprises ; Mme MEZIOUD m'indique que le loyer a été réduit à 800 € charges comprises, compte tenu de l'absence d'ascenseur fonctionnel depuis la prise à bail en février 2021.

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte en bois, munie d'une serrure, qui est fonctionnelle, distributive d'une petite entrée.

➤ **Entrée**

Le sol est revêtu d'un parquet en stratifié, en bon état, de couleur claire.

L'ensemble des murs et le plafond sont revêtus d'une peinture blanche, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un rail lumineux et des spots.

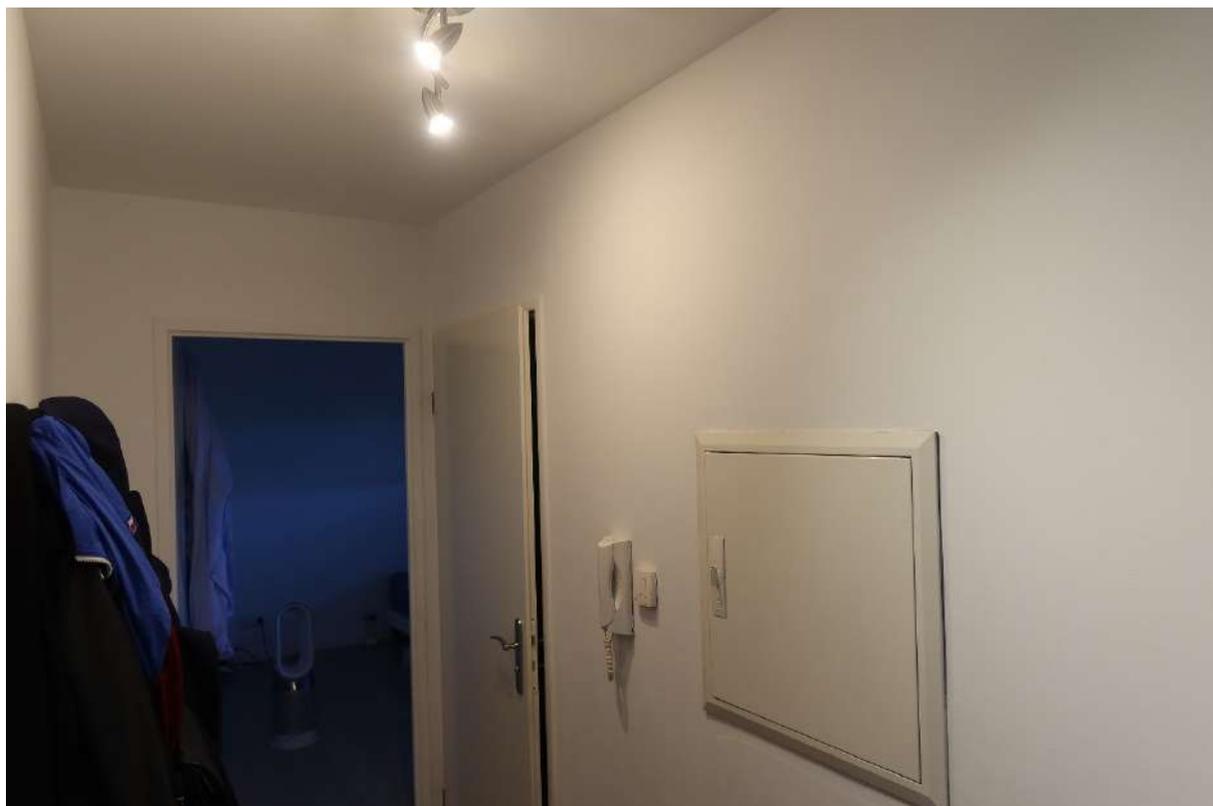
S'agissant des équipements :

- Un interphone en plastique blanc.
- Un thermostat.

- Un coffrage renfermant le tableau d'électricité générale, ainsi qu'un compteur Linky.

L'ensemble en bon état.





➤ **Pièce principale**

L'accès s'effectue par une porte en bois, avec parties vitrées.

Le sol est revêtu d'un parquet stratifié, à l'identique de celui de l'entrée et de même facture.

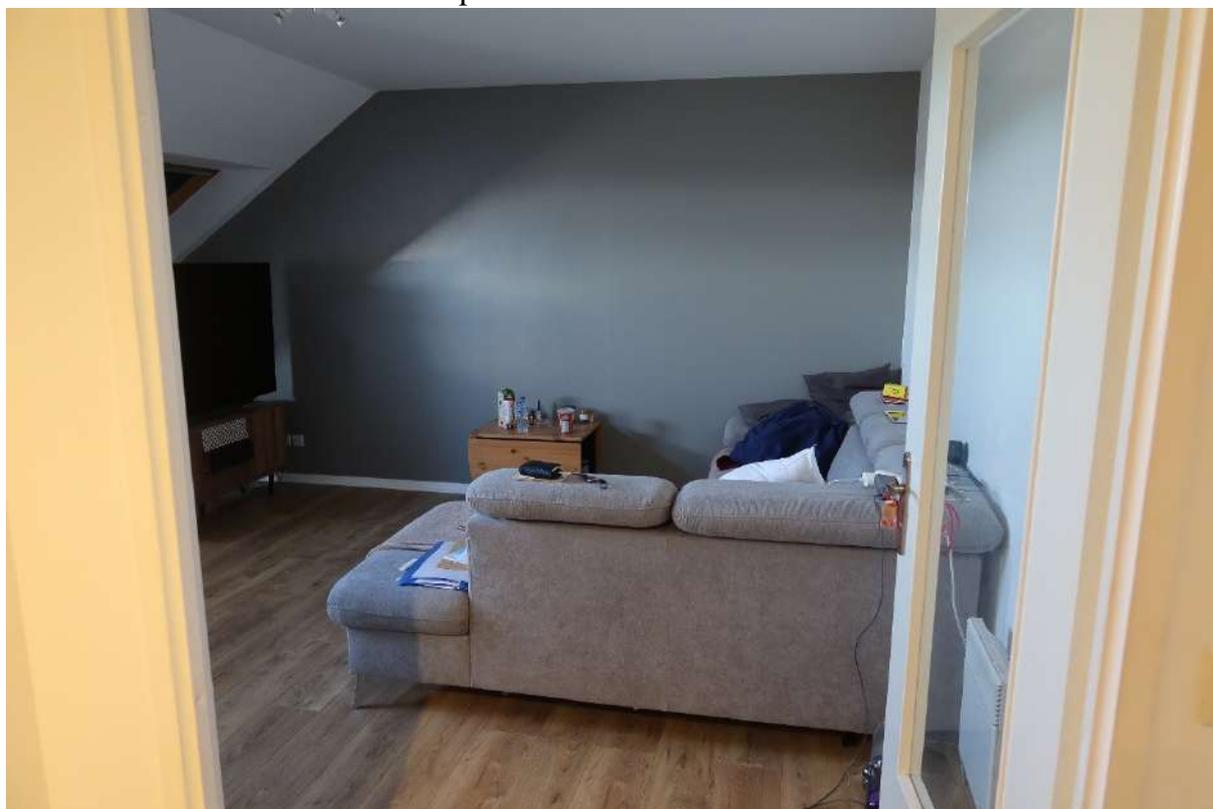
Les murs sont à la fois revêtus d'une peinture blanche et d'une peinture grise.

Le plafond est peint en blanc.

L'ensemble en bon état.

S'agissant des équipements :

- Deux fenêtres de toit, fonctionnelles et en bon état.
- Deux convecteurs électriques.





➤ **Coin cuisine**

L'accès à la cuisine s'effectue librement.

Le sol est carrelé de couleur gris foncé.

Les murs et la soupenne ainsi que le plafond sont revêtus d'une peinture blanche.

L'ensemble en bon état.

S'agissant des équipements :

- Une crédence carrelée entourant l'évier.
- Un évier, un bac, en inox, muni d'un mélangeur.
- Des éléments de rangement hauts et bas.
- Un plan de cuisine, avec une table de cuisson.
- Une VMC.
- Un point lumineux au plafond.
- Une fenêtre de toit, à l'identique de celle précédemment décrite.
- Un convecteur électrique.
- Un comptoir





➤ *Salle de bain/WC*

Le sol est carrelé.

Les murs sont peints.

Une faïence murale encadre la baignoire.

Le plafond est peint.

L'éclairage artificiel est assuré en applique côté lavabo et au plafond.

L'ensemble en bon état.

S'agissant des équipements :

- Une baignoire en tôle émaillée blanche, munie d'un mitigeur, d'une douchette, d'un flexible et d'un porte-douchette.
- Une cuvette WC à l'anglaise, avec un réservoir de chasse d'eau en émail blanc, muni d'un double bouton poussoir.
- Un lavabo en matériau plastifié blanc, muni d'un mitigeur.
- Un miroir.
- Un bandeau lumineux.
- Un radiateur sèche-serviettes, de marque ACOVA.





➤ **Chambre**

L'accès à cette chambre s'effectue par une porte séparative.

Au sol, je constate la présence d'un linoléum, imitation parquet.

Les murs et le plafond ainsi que la soupenne sont revêtus d'une peinture blanche.

L'ensemble en bon état.

S'agissant des équipements :

- Une fenêtre de toit l'identique de celles précédemment décrites.
- Un point lumineux au plafond
- Un convecteur électrique
- Toute la partie gauche de la pièce est équipée de placards de rangement, avec portes coulissantes sur rails en mélaminé.
L'une de ces portes renferme un ballon d'eau, de marque ATLANTIC, ancien, 100 litres.



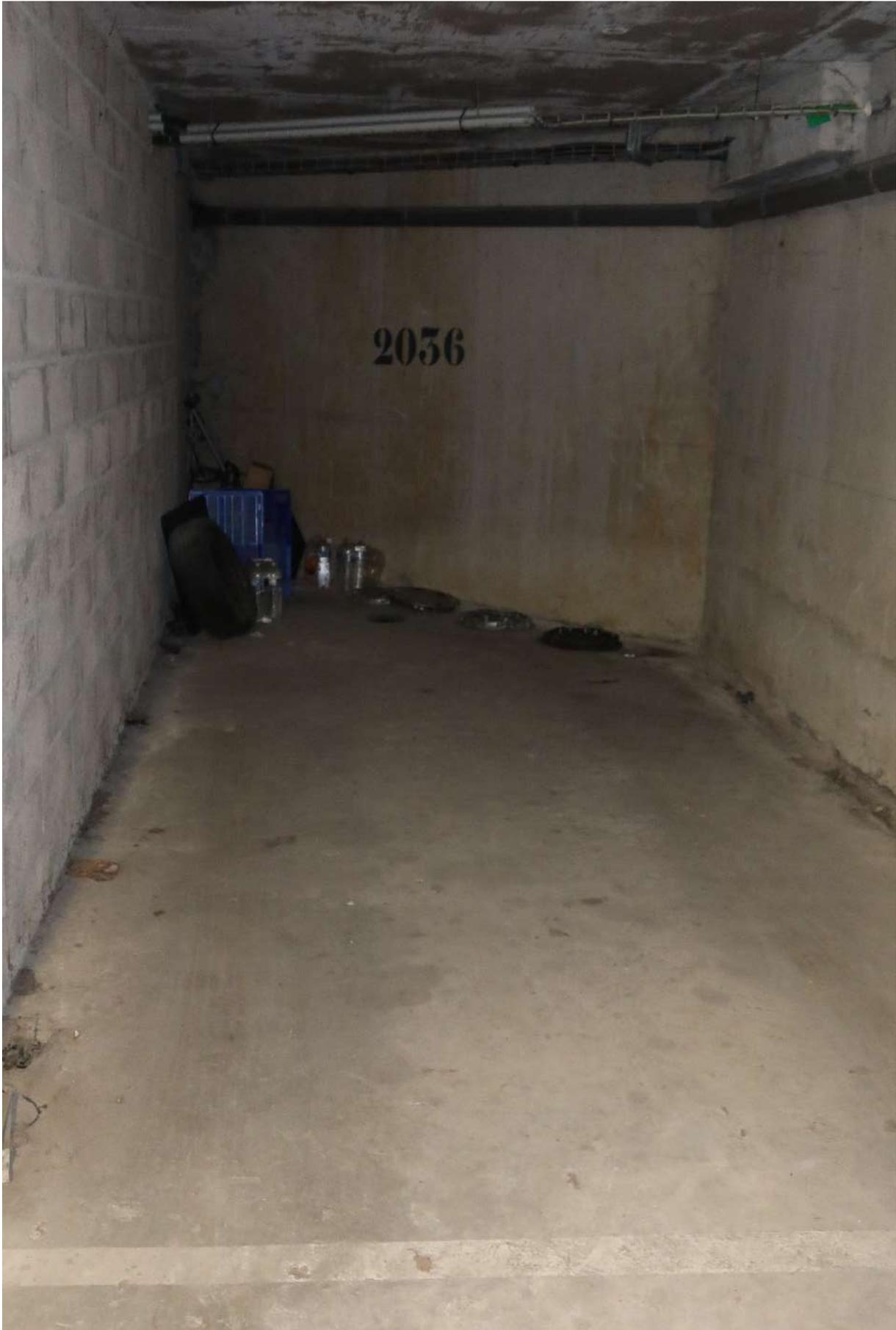


Emplacement 2036 en sous-sol de l'immeuble

Dernier emplacement au fond à gauche









Il est à préciser que des emplacements ont été boxés au sein de cette copropriété.

IMMEUBLE – INFORMATIONS GENERALES

Le chauffage est électrique dans l'appartement et la production d'eau chaude, individuelle, assurée par un ballon d'eau.

Construction de la résidence : année 2009.

Syndic de l'immeuble : FONCIA GONESSE – 26 rue de Paris 95500 GONESSE

S'agissant de l'exposition des différentes pièces, à savoir chambre, pièce principale et cuisine : exposition plein ouest.





Les caves et parking sont accessibles uniquement par l'escalier compte tenu de l'absence d'ascenseur fonctionnel.

Il s'agit d'un immeuble qui fait l'angle entre la rue Louis Demolliens et la rue Pasteur. La résidence comporte un niveau de sous-sol, et un rez-de-chaussée, élevé de trois étages ; le 3^{ème} étage est situé sous toiture.



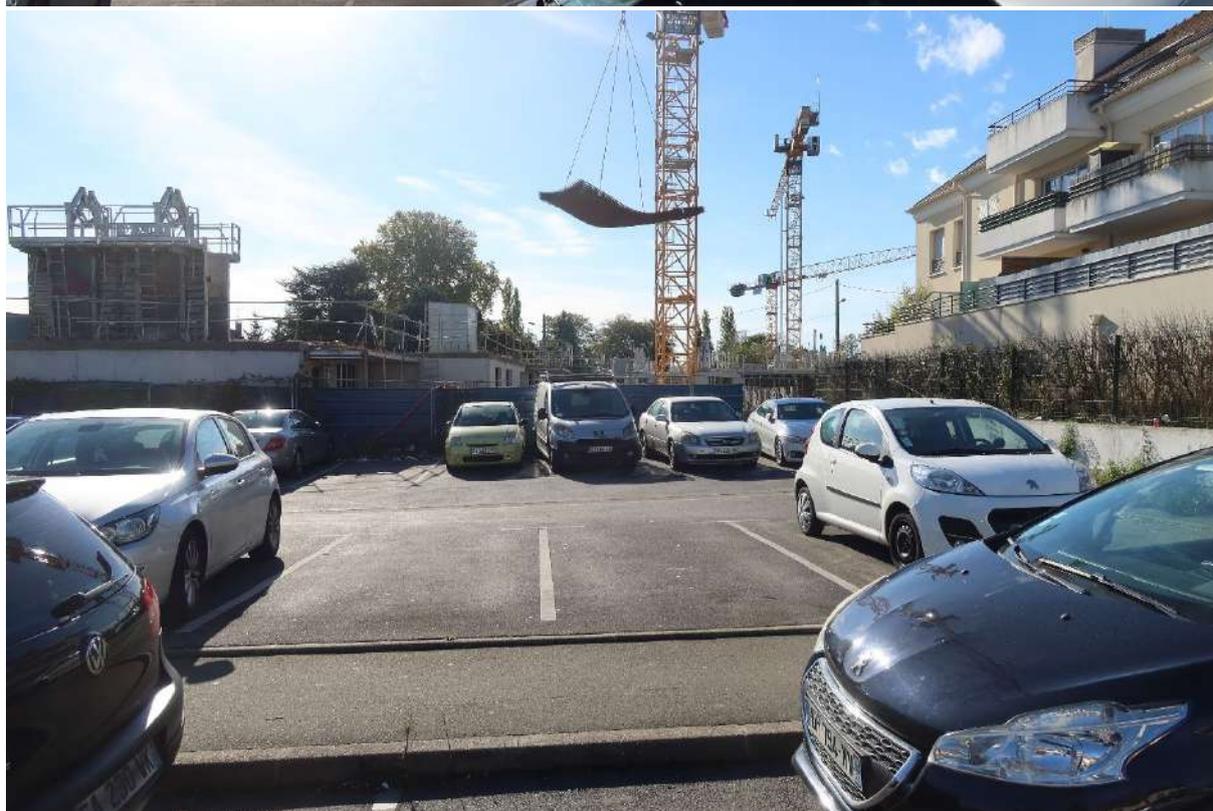
À proximité immédiate, il existe un chantier en construction d'un ensemble immobilier. Quant à la nature de ce chantier, il s'agit :

- De la construction d'un ensemble immobilier « îlot C » de 149 logements, répartis dans cinq bâtiments, après division de terrains et démolition des bâtiments existants ;
- De la construction d'un ensemble immobilier, « îlot B », de 43 logements répartis dans deux bâtiments, après division de terrains et démolition des bâtiments existants, et reconstruction de deux maisons individuelles.









Il existe une entrée/sortie du parking de la résidence côté rue Louis Demolliens.

L'accès à l'immeuble s'effectue depuis la rue par une porte, pourvue d'un système d'accès Vigik, + digicode.

La porte vitrée sur rue comporte quelques graffitis.

Le sol du hall est carrelé, avec une batterie de boîtes aux lettres, dont certaines sont endommagées.

Les murs sont revêtus d'un papier peint.

La porte d'accès à l'escalier a son verre endommagé. Cette porte dessert le hall escalier & ascenseur ; elle est pourvue d'un interphone avec système Vigik.

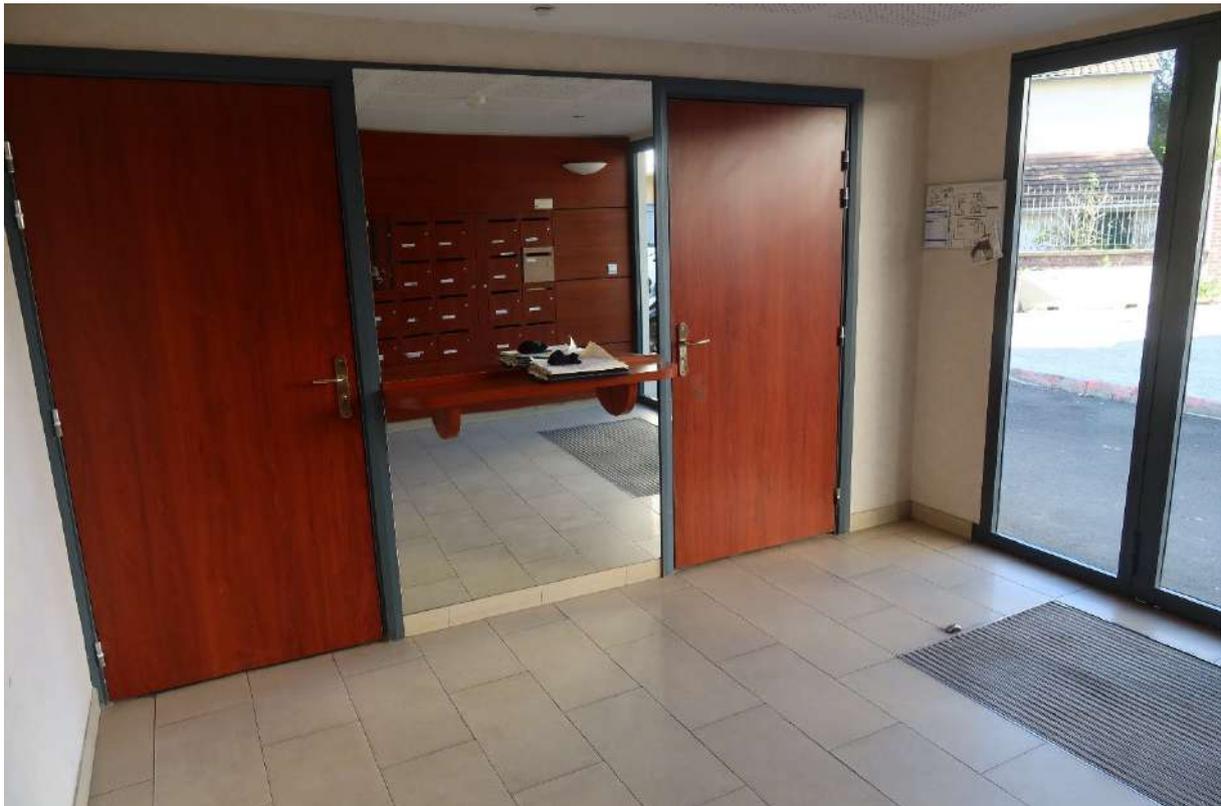
Faux-plafond dans le hall.

Local poubelles accessible depuis le hall également.

L'ascenseur ne fonctionne pas, la locataire m'indiquant qu'il n'a jamais fonctionné depuis la prise à bail de l'appartement.

L'escalier est d'état usagé, comportant des taches et salissures éparses.

Quant au couloir d'appartements, au 3^{ème} étage, le sol est moquetté, en bon état, les papiers peints muraux également.























Je clos le présent procès-verbal de constat à 13 heures 50 et quitte les lieux.

Julien PINEAU,
Huissier de Justice associé



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 22/IMO/IBEHI2808
Date du repérage : 26/10/2022
Heure d'arrivée : 13 h 15
Durée du repérage : 00 h 50

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

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

<p>Désignation du ou des bâtiments</p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Val-d'Oise Adresse : 13 rue Louis Démolliens Commune : 95400 VILLIERS-LE-BEL Section cadastrale AN, Parcelle(s) n° 704-706 Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Bât. B Esc. B 3ème Gauche 2ème Pore Face, Lot numéro 2015, parking 2036</p>	<p>Désignation du propriétaire</p> <p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . M. IBEHI Adresse : 54 rue Napoléon Fauveau 95 DEUIL LA BARRE</p>
<p>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</p> <p>Nom et prénom : Maître PINEAU Adresse :</p>	<p>Repérage</p> <p>Périmètre de repérage : appartement</p>
<p>Désignation de l'opérateur de diagnostic</p> <p>Nom et prénom : CHIERE Jean Louis Raison sociale et nom de l'entreprise : CADIC Adresse : 17 Bis Av Ernest Renan 95210 SAINT GRATIEN Numéro SIRET : 51955971 Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 54862353 / 01/01/2016</p>	
<p>Superficie privative en m² du lot</p>	

Surface loi Carrez totale : 44,02 m² (quarante-quatre mètres carrés zéro deux)

Surface au sol totale : 51,17 m² (cinquante et un mètres carrés dix-sept)

Résultat du repérageDate du repérage : **26/10/2022**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **NEANT**Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **MAITRE PINEAU**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privée au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	3,79	3,79	
Cuisine	6,07	6,07	
Séjour	16,22	19,96	
Chambre	14,33	17,74	
Salle de bain	3,61	3,61	

Superficie privée en m² du lot :**Surface loi Carrez totale : 44,02 m² (quarante-quatre mètres carrés zéro deux)****Surface au sol totale : 51,17 m² (cinquante et un mètres carrés dix-sept)**Fait à **SAINT GRATIEN**, le **02/11/2022**

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : non défini
Etabli le : 02/11/2022
Valable jusqu'au : 01/11/2032

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : **13 rue Louis Démolliens**
95400 VILLIERS-LE-BEL
Bât. B Esc. B 3ème Gauche 2ème Poret Face, N° de lot: 2015,
parking 2036

Type de bien : Appartement
Année de construction : 2009
Surface habitable : **44,02 m²**

Propriétaire : **M. IBEHI**
Adresse : 54 rue Napoléon Fauveau 95 DEUIL LA BARRE

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.

Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 259 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 341 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **560 €** et **790 €** par an

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

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

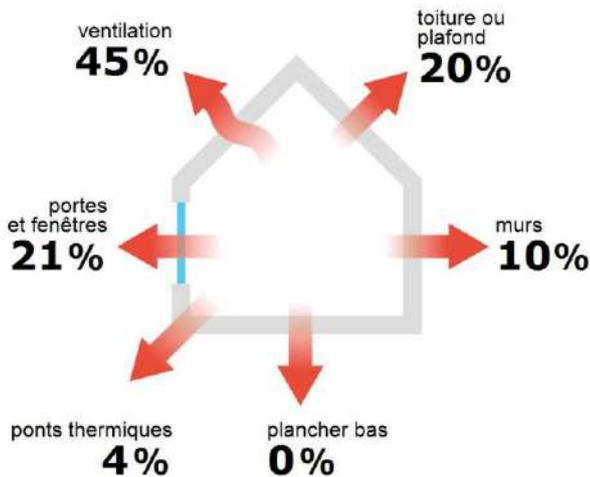
Informations diagnostiqueur

CADIC
17 Bis Av Ernest Renan
95210 SAINT GRATIEN
tel : 0680591863

Diagnostiqueur : **CHIERE Jean Louis**
Email : jlc.chiere@gmail.com
N° de certification : DTI2217
Organisme de certification : DEKRA Certification



Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

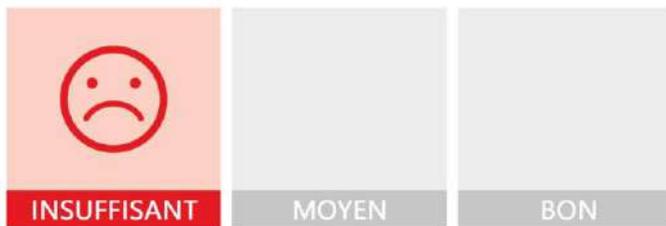


Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



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



toiture isolée

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	3 718 (1 616 é.f.)	entre 250 € et 350 €	 44 %
 eau chaude	⚡ Electrique	3 837 (1 668 é.f.)	entre 260 € et 360 €	 47 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	⚡ Electrique	191 (83 é.f.)	entre 10 € et 20 €	 2 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	612 (266 é.f.)	entre 40 € et 60 €	 7 %
énergie totale pour les usages recensés :		8 358 kWh (3 634 kWh é.f.)	entre 560 € et 790 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 92ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -23% sur votre facture **soit -89€ par an**

Astuces

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 92ℓ/jour d'eau chaude à 40°C
37ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture **soit -88€ par an**

Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :

www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	bonne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un local chauffé	très bonne
 Toiture/plafond	Plafond structure inconnu (sous combles perdus) donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012)	bonne
 Portes et fenêtres	Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres oscillo-battantes bois, double vitrage avec lame d'air 12 mm	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 100 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 400 à 600€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / Régulation	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 6500 à 9800€

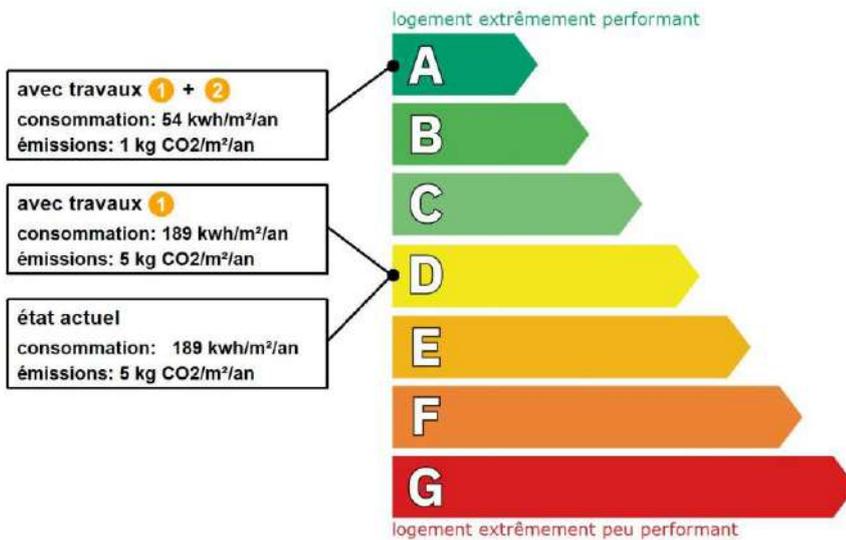
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

Commentaires :

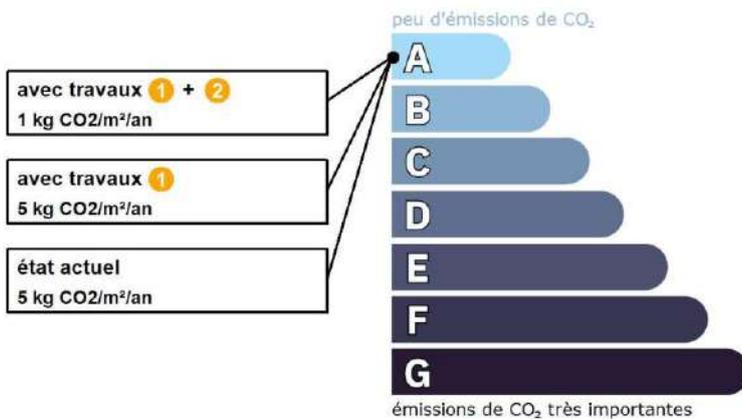
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

www.faire.fr/trouver-un-conseiller
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

www.faire.fr/aides-de-financement



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **22/IMO/IBEH12808**

Photographies des travaux

Date de visite du bien : **26/10/2022**

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale AN, Parcelle(s) n° 704-706**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

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

Néant

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	95 Val d Oise
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2006 - 2012
Surface habitable du logement	 Observé / mesuré	44,02 m ²
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	3
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 2 Est	Surface du mur	 Observé / mesuré	25,5 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	27,5 m ²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	5 m ²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Valeur par défaut	2006 - 2012
Plancher	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	44 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Valeur par défaut	2006 - 2012
Plafond	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	53,9 m ²
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph	 Observé / mesuré	Plafond structure inconnu (en combles)
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2006 - 2012
Fenêtre Ouest	Surface de baies	 Observé / mesuré	3,3 m ²
	Placement	 Observé / mesuré	Plafond

	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Ouest	
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres oscillo-battantes	
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Bois	
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage	
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	12 mm	
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non	
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air	
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur	
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche	
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Porte	Surface de porte	🔍 Observé / mesuré	2 m²	
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Est	
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	
	Surface Aiu	🔍 Observé / mesuré	27,5 m²	
	Etat isolation des parois Aiu	🔍 Observé / mesuré	non isolé	
	Surface Aue	🔍 Observé / mesuré	5 m²	
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré	non isolé	
	Nature de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Porte simple en bois	
	Type de porte	🔍 Observé / mesuré	Porte opaque pleine	
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur	
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Pont Thermique 1 (négligé)	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Plafond / Fenêtre Ouest
		Type isolation	🔍 Observé / mesuré	ITI
		Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	13 m
Largeur du dormant menuiserie Lp		🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
Pont Thermique 2 (négligé)	Position menuiseries	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur	
	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Est / Porte	
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue	
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	6 m	
Pont Thermique 3 (négligé)	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Position menuiseries	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur	
	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plafond	
Pont Thermique 4	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	ITI / ITI	
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	4,4 m	
	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Ouest / Plancher	
Pont Thermique 5 (négligé)	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	ITI / inconnue	
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	4,4 m	
	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Est / Plafond	
Pont Thermique 6 (négligé)	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / ITI	
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	11 m	
	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Est / Plancher	
Pont Thermique 6 (négligé)	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / inconnue	
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	11 m	
	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Est / Plancher	

Systemes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍 Observé / mesuré VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
	Année installation	❌ Valeur par défaut 2006 - 2012

	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	🔍	Observé / mesuré	une
	Logement Traversant	🔍	Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔍	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	❌	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
		Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré
Eau chaude sanitaire	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	❌	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	100 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 21 octobre 2021 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Notes : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)

Informations société : CADIC 17 Bis Av Ernest Renan 95210 SAINT GRATIEN
Tél. : 0680591863 - N°SIREN : 51955971 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 54862353



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

Établi le 2 novembre 2022

ÉTAT DES RISQUES RÉGLMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

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

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

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

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

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

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

PARCELLE(S)

95400 VILLIERS-LE-BEL

Code parcelle :
000-AV-706



Parcelle(s) : 000-AV-706, 95400 VILLIERS-LE-BEL

1 / 9 pages

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

BRUIT : D



-  A - très fort
-  B - fort
-  C - modéré
-  D - faible

La parcelle est concernée par un plan d'exposition au bruit car elle est exposée aux nuisances sonores d'un aéroport.

Le niveau d'exposition au bruit de la parcelle est faible (zone D en verte). Dans la zone D, les nouveaux logements sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une isolation phonique.



RECOMMANDATIONS

Plans de prévention des risques

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

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

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

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

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

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

RISQUES TECHNOLOGIQUES



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

RISQUES MINIERS



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

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 de 1989 a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 06/09/1988

Date d'approbation : 08/10/1989

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

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



ARGILE : 2/3



-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



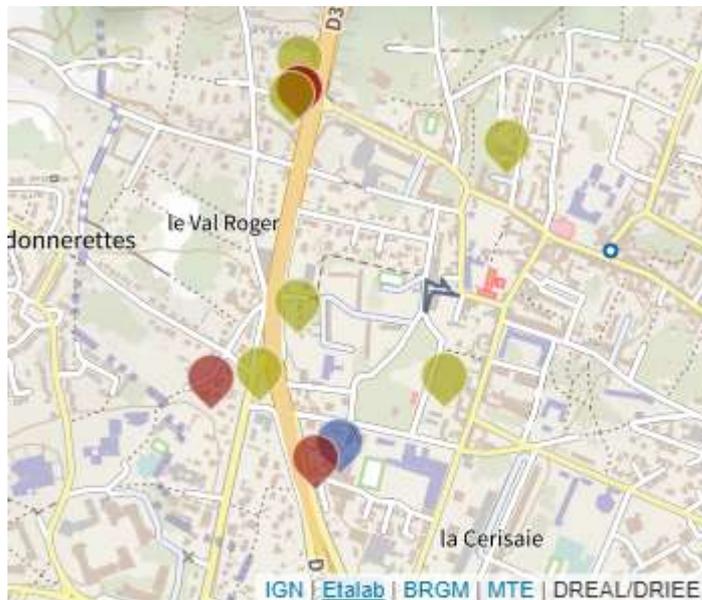
POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 4 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 6 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 10

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1633036A	17/06/2016	17/06/2016	22/11/2016	27/12/2016
INTE8700362A	24/08/1987	25/08/1987	03/11/1987	11/11/1987
INTE9200405A	28/05/1992	29/05/1992	21/08/1992	23/08/1992
INTE9200405A	31/05/1992	01/06/1992	21/08/1992	23/08/1992
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830803	22/06/1983	27/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
NOR19840716	05/05/1983	05/05/1983	16/07/1984	10/08/1984
NOR19840921	20/06/1984	20/06/1984	21/09/1984	18/10/1984

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9100268A	01/06/1989	31/12/1990	10/06/1991	19/07/1991

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
CASSE RN16	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006512363
GARAGE DE PARIS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006512021
VERNHESES	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506213
CGEC (ex CGI NORD DE PARIS)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506214

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
BERTOLLE FRERES, S.A. des Ets.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900798
Casse Nationale Seize (ex MOREAUX Miche)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900802
DPS, Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900783
ATTIA, Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900784
AURICOSTE&FILS, Société	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900801
KILIDJAN Jean-Claude	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900785

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
Casse RN16	https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00000610101

ELOCA



Jérôme HOCQUARD
jerome.hocquard@eloca.fr

Elisabeth CABAUD-REMY
elisabeth.cabaudremy@eloca.fr

Jean-Michel HOCQUARD
jean-michel.hocquard@eloca.fr

Danielle BEAUJARD
danielle.beaujard@eloca.fr

Jean-Michel GONDINET
jean-michel.gondinet@eloca.fr

Grégoire AZZARO
gregoire.azzaro@eloca.fr

Marlène LEROY
marlene.leroy@eloca.fr

Séverine MADEIRA
severine.madeira@eloca.fr

Françoise MARTIN
francoise.martin@eloca.fr

Sandra MEKNASSI
sandra.meknassi@eloca.fr

Gérard MERCIER
gerard.mercier@eloca.fr

Avocats au Barreau de Paris

Corinne FIQUET
corinne.fiquet@eloca.fr

Marie-Ange LAFONT
marie-ange.lafont@eloca.fr

Isabelle MOULINET
isabelle.moulinet@eloca.fr

Martine ROCHON
martine.rochon@eloca.fr

Juristes

FONCIA GONESSE
Administrateur de biens
26 rue de Paris
95 500 GONESSE

LRAR - 2C 161 155 4588 6

Paris, le 25 novembre 2022

Nos Réf. : 20220338 - CFF c/ IBEHI - JH / GA / ES

Vos Réf. : Immeuble sis à VILLIERS LE BEL (95), 22 rue Thomas Couture — 13 rue Louis Demolliens.

Madame, Monsieur,

En ma qualité d'avocat CREDIT FONCIER DE FRANCE, je vous informe que je poursuis une procédure de SAISIE IMMOBILIERE à l'encontre de Monsieur Stéphane IBEHI, propriétaire des lots n° 2015 et 2036 dans l'ensemble Immobilier sis copropriété à VILLIERS LE BEL (95), 22 rue Thomas Couture — 13 rue Louis Demolliens.

Vous trouverez ci-joint un questionnaire que je vous remercie de bien vouloir compléter et me retourner et ce afin de l'annexer au cahier des charges qui sera ultérieurement déposé.

Je vous prie de bien vouloir indiquer si des recherches ont été faites concernant l'existence d'amiante, tant dans l'immeuble en entier que des lots à saisir, conformément aux dispositions de décret 96.97 du 7 février 1996 et préciser, dans l'affirmative, quel en a été le résultat.

Par ailleurs, je vous remercie de me communiquer les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

P/O

Jérôme HOCQUARD

SOCIETE D'EXERCICE LIBERAL A RESPONSABILITE LIMITEE ELOCA

AVOCATS AU BARREAU DE PARIS

128, Boulevard Saint Germain - 75006 PARIS - Tél. : 01.46.33.02.21 - Fax 01.46.33.95.38 - PALAIS P 87

Internet : www.eloca.fr - E-mail : contact@eloca.fr

Adhérent d'un viseur fiscal conventionné, le règlement des honoraires par chèque est accepté.
N°SIRET : 326 556 206 000 34-APE 6910Z - N° Intracommunautaire : FR 58 326 556 206 000 26



QUESTIONNAIRE

SYNDIC DE L'IMMEUBLE : FONCIA GONESSE

**IMMEUBLE EN COPROPRIETE : 22 rue Thomas Couture — 13 rue Louis Demolliens
VILLIERS LE BEL (95)**

LOTS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE : 2015 et 2036

APPARTENANT A : Monsieur Stéphane IBEHI

VENDEURS : CREDIT FONCIER DE FRANCE

Avocat poursuivant la vente sur SAISIE-IMMOBILIERE : La SELARL ELOCA, 128 boulevard
Saint Germain à PARIS 6ème

Prière à Madame ou Monsieur le Syndic de l'immeuble de bien vouloir faire connaître à la
SELARL ELOCA les renseignements suivants relatifs à l'immeuble :

**1°) Quel est le montant total de la créance du syndicat des Copropriétaires, au titre de
tous les lots faisant l'objet de la présente vente, à ce jour ?**

Veillez décomposer ce montant de la façon suivante :

- pour chaque lot, montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du
10 juillet 1965,

Lot 2015

Lot 2036

	Lot 2015	Lot 2036	
pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication, soit - charges - travaux	1068,76€		
pour l'année précédente, soit - charges - travaux	2732,14€		
pour l'année antérieure, soit - charges - travaux			

pouvant faire l'objet du privilège instauré par la loi du 21 juillet 1994.

ET les charges afférentes :

à la 3° année encore antérieure - charges - travaux			
et enfin la 4° année encore antérieure - charges - travaux			

qui viendraient en concours avec les autres créanciers hypothécaires.

2°) A-t-il été fait appel depuis le 7 février 1953 au fonds national d'amélioration de l'habitat en ce qui concerne les biens dont la vente est projetée ?

NON

3°) Un organisme financier a-t-il pour ces mêmes biens consenti un prêt destiné à financer des travaux ?

Dans l'affirmative,

a) Quel est cet organisme ?

NON

b) Quel est le solde à ce jour ?

4°) Certains travaux importants ont-ils été votés par l'assemblée des copropriétaires et non encore exécutés ?

TRAVAUX DE REMPLACEMENT POMPE RELEVAGE +
TRAVAUX ASCENSEUR EN COURS

5°) Auprès de quelle compagnie l'immeuble est-il assuré contre l'incendie :

n° de police 140267069

sa durée DU 11/12/2022 AU 30/11/2023

montant de l'assurance

1831,48 €

6°) Quel est le montant du fond de roulement actuellement détenu par vous pour les dépenses courantes de copropriété en ce qui concerne les lots dont la vente est poursuivie ?

Fonds de roulement = 152,68 €

7°) pour satisfaire aux dispositions du décret n° 96.97 du 7 février 1996, des recherches ont-elles été faites concernant l'existence d'amiante, tant dans l'immeuble en son entier, que dans les lots de copropriété concernés. Dans l'affirmative quel en a été le résultat.

NON CONSTRUIT APRES 1997

8°) Des recherches ont-elles été faites concernant l'existence de termites, tant dans l'immeuble en son entier, que dans les lots de copropriété concernés. Dans l'affirmative quel en a été le résultat.

NON IDEM

9°) Quel est le montant des charges mensuelles/trimestrielles pour chacun des lots ?

Montant de l'appel de fonds

pour la période 01/10/22 au 31/12/22
= 267,20 €



APPELS DE PROVISIONS

Période du 01/10/2022 au 31/12/2022

Copropriété : 13 RUE DEMOLLIENS
13 RUE LOUIS DEMOLLIENS
95400 VILLIERS LE BEL

Copropriétaire : M. IBEHI STEPHANE

M. IBEHI STEPHANE
54 RUE NAPOLEON FAUVEAU
95170 DEUIL LA BARRE

Référence : S.030826.00120

Page N° 1/2

Les interlocuteurs à votre service		
Gestionnaire	: DENTE Laurent	01.39.87.77.66
Comptable	: BELLIER Virginie	01.73.27.33.34

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
2015	0000	CBL		APPARTEMENT 2 PIECES	414
2036	0000			PARKING INTERIEUR	57

ESPACE CLIENT

Pour vous identifier

Votre identifiant

AJG3BE23E538F

Votre mot de passe

Avance	Autres avances	Provisions
152,68	0,00	764,45

Rubriques de charges	Budget Période	Base de répartition		Votre Quote Part
		Individuel	Total	
Appel n 4 :PROVISION/OPERATIONS COURANTES				
Lot n° 2015 APPARTEMENT 2 PIECES				
CHARGES GENERALES	4.787,47	471	10000	225,49
CHARGES AIRE CIRCULATION S/S	162,48	1	16	10,15
CHARGES ASCENSEUR	299,82	640	10000	19,19
Sous-total				254,83
Total appel Copropriétaire				254,83
Appel n 4 :FONDS TRAVAUX ALUR				
Lot n° 2015 APPARTEMENT 2 PIECES				
FONDS TRAVAUX ALUR	262,57	471	10000	12,37
Sous-total				12,37
Total appel Copropriétaire				12,37
Total des appels				267,20

Relevé de compte depuis le 01/07/2022

Date	Libellé de l'opération	Débit	Crédit
	Solde antérieur	3.266,50	
01/07/2022	COTISATION FONDS TRAVAUX 01/07/2022	12,37	
01/07/2022	PROV./CHG COURANTE 01/07/2022	254,83	
01/10/2022	COTISATION FONDS TRAVAUX 01/10/2022	12,37	
01/10/2022	PROV./CHG COURANTE 01/10/2022	254,83	
	Solde en notre faveur (Euros.)	3.800,90	0,00

"A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires."



FONCIA

GIS

26 RUE DE PARIS - BP 70136
95505 GONESSE CEDEX

TÉL : 01 39 87 77 87

Fax : 01 39 85 12 98

gis-location@foncia.fr

www.foncia.com

Gonesse Cedex, le 20/09/2022 / 62776769.62791193.

APPELS DE PROVISIONS

Période du 01/10/2022 au 31/12/2022

Copropriété : 13 RUE DEMOLLIENS
13 RUE LOUIS DEMOLLIENS
95400 VILLIERS LE BEL

Copropriétaire : M. IBEHI STEPHANE

M. IBEHI STEPHANE
54 RUE NAPOLEON FAUVEAU
95170 DEUIL LA BARRE

Les interlocuteurs à votre service		
Gestionnaire	: DENTE Laurent	01.39.87.77.66
Comptable	: BELLIER Virginie	01.73.27.33.34

Référence : S.030826.00120

Page N° 2/2

Coupon à joindre impérativement à votre règlement

IBEHI STEPHANE Resp. : DENTE Laurent
Référence : S.030826.00120 A l'ordre de : SDC 13 RUE DEMOLLIENS
Remise : SCH3 A l'adresse : FONCIA LVM
Période : du 01/10/2022 au 31/12/2022 2 BLD DE LA GARE
Montant : 3.800,90 Euros. 95210 SAINT-GRATIEN

Exigible le : 01/10/2022

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
13 RUE DEMOLLIENS

95400 VILLIERS LE BEL

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 29/09/2022

L'an deux mille-vingt-deux, le vingt-neuf septembre à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

13 RUE DEMOLLIENS

95400 VILLIERS LE BEL

se sont réunis FONCIA GIS
26 Rue de Paris
95500 GONESSE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **11** copropriétaires représentant **5276** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

*ADJAMGBA ISIS (103) , AHMAD SAFIK (57), ARDOUIN JEAN-CHRISTOPHE (652) , BANDAS SANDRINE (669),
CHARLERY/GEFFROTIN (103) , DAVILLE (251), DUPOUEY JORDAN (53) , ELBATTI KARIM (571), IBEHI
STEPHANE (471) , LECLERC ET ASSOCIES (103), LONGCHAMPS MYLENE (106) , MOHAMED JAFFER (524),
NGOS ENDUGU GRACE (514) , PARA AGNES (547), .*

Soit un total de **4724 voix**.

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Bn 45

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. APPROBATION DU LIEU DE TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE
5. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
6. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2019 PERIODE SERGIC
7. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020 PERIODE SERGIC
8. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021
9. QUITUS AU SYNDIC
10. DESIGNATION DU SYNDIC
11. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 11.1 Candidature de Madame BENZADI
 - 11.2 Candidature de Monsieur MEYNARD
 - 11.3 Candidature de Madame QUEMON
 - 11.4 Candidature de Madame SAIDANI
 - 11.5 Nouvelle Candidature
12. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
13. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS
14. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
15. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
16. REAJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE
17. OPTION 24/7
18. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY LIEE INDIRECTEMENT A LUI SUR LES CONTRATS ET MARCHES EN COURS DE MAITRISE DES NUISIBLES ET/OU D'HYGIENE DE L'AIR ET/OU DE PROTECTION INCENDIE
19. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, POUR LA MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU CONTRAT OU DE PRESTATIONS PONCTUELLES
20. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
21. REALISATION DES TRAVAUX DE FOURNITURE ET POSE TELEALARME SUR ASCENSEUR AVEC KIT GSM
 - 21.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
 - 21.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
 - 21.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
 - 21.4 HONORAIRES DU SYNDIC

21.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

**21.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU
FINANCEMENT DES TRAVAUX DE FOURNITURE ET POSE DE
TELEALARME AVEC KIT GSM**

**22. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'
Assemblées Générales:**

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Madame SAIDANI est élue présidente de séance.

POUR : 5276 sur 5276 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5276 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Madame BENZADI est élue scrutatrice.

POUR : 5276 sur 5276 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5276 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur DENTE, représentant le cabinet FONCIA LVM, est élu secrétaire.

POUR : 5276 sur 5276 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5276 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

B7
YS



4. APPROBATION DU LIEU DE TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale accepte de tenir la présente réunion dans les locaux du cabinet Foncia GIS sis 26 Rue de Paris 95500 GONESSE par dérogation aux dispositions du règlement de copropriété.

POUR : 5276 sur 5276 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5276 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

5. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

6. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2019 PERIODE SERGIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

POUR : 4698 sur 4698 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4698 tantièmes.

ABSTENTIONS : 578 tantièmes.

QUEMON PRISCILLA (578).

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020 PERIODE SERGIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

POUR : 4698 sur 4698 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4698 tantièmes.

ABSTENTIONS : 578 tantièmes.

QUEMON PRISCILLA (578).

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

8. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

POUR : 5276 sur 5276 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5276 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

9. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 5276 sur 5276 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5276 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

10. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'Assemblée Générale désigne FONCIA LVM, dont le siège social est 2 BLD DE LA GARE 95210 SAINT-GRATIEN en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2022 jusqu'au 30/09/2023.

Son établissement secondaire, FONCIA GIS 26 RUE DE PARIS BP 70136 95505 GONESSE CEDEX assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

11. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

11.1 Candidature de Madame BENZADI

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

11.2 Candidature de Monsieur MEYNARD

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

11.3 Candidature de Madame QUEMON

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

11.4 Candidature de Madame SAIDANI

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

11.5 Nouvelle Candidature

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

12. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 300 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

13. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'Assemblée Générale fixe à 300 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

14. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 21 000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

POUR : 4765 sur 4765 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4765 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

DEFAILLANTS : 511 tantièmes.

PADOY VALERIE (511).

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à 5 % du montant du budget prévisionnel, soit un montant de 1 050 € TTC.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé 001 « charges communes générales » ;

- Le 01/01/2023 à hauteur de 25%
- Le 01/04/2023 à hauteur de 25%
- Le 01/07/2023 à hauteur de 25%
- Le 01/10/2023 à hauteur de 25%

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

16. REAJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, soit à la somme de 3 500 euros.

Compte tenu de l'avance de trésorerie existante, il convient de la réajuster à hauteur de 258.35 euros.

Le montant du réajustement sera appelé

- Le 01/01/2023 à hauteur de 100 % soit 258.35 euros

POUR : 4714 sur 4714 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4714 tantièmes.

ABSTENTIONS : 562 tantièmes.

JOYEUX CHRISTIAN (51), PADOY VALERIE(51), .

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

17. OPTION 24/7

Majorité nécessaire : Article 24

Après avoir pris connaissances des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires, décide de :

- mettre en place le service d'assistance 24/7 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation,
- confier à FONCIA ce service d'assistance 24/7 pour un montant de 168.30 euros TTC par an, soit 9.90 euros par lot,
- mandater le Président de séance pour signer la convention 24/7.

POUR : 55 sur 4187 tantièmes.

LOUHAB (55).

CONTRE : 4132 sur 4187 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1089 tantièmes.

PADOY VALERIE (511), QUEMON PRISCILLA(578), .

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

18. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY LIEE INDIRECTEMENT A LUI SUR LES CONTRATS ET MARCHES EN COURS DE MAITRISE DES NUISIBLES ET/OU D'HYGIENE DE L'AIR ET/OU DE PROTECTION INCENDIE

Majorité nécessaire : Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale est informée que la société TECH-WAY est une filiale d'EMERIA EUROPE.

En raison d'un lien indirect entre le syndic et la société TECH-WAY (toutes deux filiales d'EMERIA EUROPE) l'Assemblée générale autorise spécialement le syndic à conclure avec TECH-WAY, dans la limite du budget prévisionnel, des contrats ou marchés de maîtrise des nuisibles, d'hygiène de l'air ou de protection incendie, sous réserve d'une mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10/07/1965 ou sur demande du Conseil Syndical pour les montants inférieurs au seuil rendant obligatoire la mise en concurrence.

Bien entendu, les prestations de TECH-WAY devront être de qualité au moins équivalente et à un prix au moins équivalent ou inférieur.

POUR : 633 sur 4765 tantièmes.

LOUHAB (55), QUEMON PRISCILLA(578), .

CONTRE : 4132 sur 4765 tantièmes.

ABSTENTIONS : 511 tantièmes.

PADOY VALERIE (511).

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

19. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, POUR LA MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU CONTRAT OU DE PRESTATIONS PONCTUELLES

Majorité nécessaire : Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale est informée que la société TECH-WAY est une filiale d'EMERIA EUROPE.

L'Assemblée générale autorise spécialement le syndic à contracter avec TECH-WAY pour le compte du syndicat dans le cadre de ses pouvoirs de gestion courante, après avis du conseil



syndical, et après mise en concurrence—en cas de dépassement du montant la rendant obligatoire ou sur demande du conseil syndical, les prestations ou contrats suivants :

POUR : 633 sur 4765 tantièmes.

LOUHAB (55), QUEMON PRISCILLA(578), .

CONTRE : 4132 sur 4765 tantièmes.

ABSTENTIONS : 511 tantièmes.

PADOY VALERIE (511).

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

20. **AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale autorise de manière permanente la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

POUR : 5276 sur 5276 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5276 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

21. **REALISATION DES TRAVAUX DE FOURNITURE ET POSE TELEALARME SUR ASCENSEUR AVEC KIT GSM**

21.1 **PRINCIPE DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de fourniture et pose téléalarme par un kit GSM en remplacement de la ligne téléphonique selon le descriptif joint à la convocation.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX CAR NOUS AVONS OBTENU LA GRATUITE DE CETTE PRESTATION

21.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société OTIS pour un montant de 495.00 € TTC.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

37
45



21.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de €TTC.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

21.4 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 10 % du montant HT des travaux, soit un montant de 45.00 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

21.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clé de répartition « CHARGES ASCENSEUR – Clé 600. », aux appels de provisions exigibles :

- Le pour%
- Le pour%
- Le pour%

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

21.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE FOURNITURE ET POSE DE TELEALARME AVEC KIT GSM

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pour le financement des travaux de fourniture et pose de téléalarme avec kit GSM, l'Assemblée Générale décide de mobiliser% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

22. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**

Majorité nécessaire : Sans Vote

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

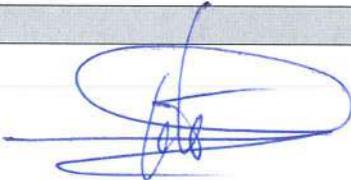
Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

B7
YS 

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 20h00.

Le Président	
Madame SAIDANI	

Le Secrétaire	
Monsieur DENTE	

Le(s) scrutateur(s)	
Madame BENZADI	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

N° Immeuble: 920075
N° Mandat: 920075
Convocation émise : 2020-08-03

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

13 RUE LOUIS DEMOLLIENS
95400 VILLIERS LE BEL

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du mardi 29 septembre 2020 à 18:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
SPECTACLE
4 rue Scribe
95400 VILLIERS LE BEL

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

- EE Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés*
- R Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)*
- M Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.*
- (1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-*

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;
2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ORDRE DU JOUR

1.0 - Nomination du Président de séance.....	4
1.1 - Nomination du Président de séance (article 24)	4
2.0 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance	5
2.1 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance (article 24).....	5
3.0 - Nomination du Secrétaire de séance (article 24)	5
4.0 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical	5
5.0 - Rapport du syndic	5
6.0 - Approbation des comptes de l'exercice (article 24).....	5
7.0 - Quitus à Sergic Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 (article 24) .	6
8.0 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires (article 25).....	6
9.0 - A la demande de Madame SAIDANI Souscription à l'offre Matera et adoption du mode de syndicat coopératif (article 25)	7
10.0 - Décision de souscrire à l'offre de service SERGIC 24/7 . (article 24)	8
11.0 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic. (article 25).....	9
12.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24).....	10
13.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24)	10
14.0 - Fonds de travaux loi ALUR (article 25).....	11
15.0 - Désignation des membres du conseil syndical	12
15.1 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25).....	12
15.2 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25).....	12
15.3 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25).....	12
15.3 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25).....	12
16.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. (article 25).....	13
17.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. (article 25).....	13
18.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget (article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965). (article 24).....	13
19.0 - Autorisation permanente accordée à la police nationale et municipale et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble. (article 25)	14
20.0 - Travaux – Majorité de l'article 24	15
20.1 - Décision de réaliser des travaux de remplacement de la pompe de relevage dans la fosse ascenseur (article 24).....	15
20.2 - Echancier des appels de fonds (article 24).....	15
20.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24).....	16

21.0 - Travaux – Majorité de l’article 24	16
21.1 - Décision de réaliser des travaux de remise en état de l'ascenseur (article 24)	16
21.2 - Echancier des appels de fonds (article 24).....	17
21.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24).....	17
22.0 - Travaux – Majorité de l’article 24	18
22.1 - Décision de réaliser la récupération de la base de données URMET pour programmer de nouveaux badges (article 24)	18
22.2 - Echancier des appels de fonds (article 24).....	18
22.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24).....	19
23.0 - Approbation de la réalisation d'un diagnostic aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) (article 24)	19
24.0 - Transfert de propriété des colonnes montantes électriques lorsqu'il n'y a pas de preuve de propriété de la colonne montante ce qui peut impliquer que la colonne appartient au syndicat des copropriétaires. L'assemblée se prononce sur un acte de disposition. (article 24).....	20
25.0 - Questions diverses	21

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2020-08-03, les copropriétaires de l'immeuble sis 13 RUE LOUIS DEMOLLIENS 95400 VILLIERS LE BEL se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le mardi 29 septembre 2020 à **18:00** - Lieu : SPECTACLE - 4 rue Scribe 95400 VILLIERS LE BEL

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	3535
Total des présents et des représentés	6465
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 13 copropriétaire(s) sur 24 représentant 6465 / 10000, 11 copropriétaire(s) représentant 3535 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

ADJAMGBA ISIS (MME) (745), Benzadi Myriem (MME) (521), BILEZEKDJIAN ZOUVAK (MME) (287), DALLE DOMINIQUE (MR) (511), GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), JOYEUX CHRISTIAN (MR) (51), Le Maitre Ludovic (MR) (514), LECLERC ET ASSOCIES (SCI) (103), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793), MOHAMED JAFFER (MR) (524), PADOY VALERIE (MME) (511), QUEMON PRISCILLA (MME) (578), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

Copropriétaires absents et non représentés

ARDOUIN JEAN-CHRISTOPHE (MR) (652), CHARLERY/GEFFROTIN (M/ME) (103), DAVILLE (SCI) (251), Elbatti Karim (MR) (571), IBEHI STEPHANE (MR) (471), LABARRE JEAN LOUIS (MR) (53), LE ANH-TUAN (MR) (57), LONGCHAMPS MYLENE (MME) (106), LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55), PARA AGNES (MME) (547), PETITJEAN MARION (MME) (669).

1.0 - Nomination du Président de séance

1.1 - Nomination du Président de séance (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.

Désignation du Président de séance : Madame QUEMON fait acte de candidature.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance : Madame QUEMON

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 6465 / 6465

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2.0 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance

2.1 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du (des) Scrutateur(s) de séance.

Désignation du (des) scrutateur(s) : Madame BENZADI fait acte de candidature.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateur(s) : Madame BENZADI

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 6465 / 6465

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3.0 - Nomination du Secrétaire de séance (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Secrétaire de séance.

Désignation du Secrétaire de séance : Monsieur THOMAS représentant le cabinet Sergic fait acte de candidature.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de séance : Monsieur THOMAS représentant le cabinet Sergic

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 6465 / 6465

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4.0 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical

Pas de compte-rendu du conseil syndical

5.0 - Rapport du syndic

Le syndic fait état de son activité lors de l'année passé

6.0 - Approbation des comptes de l'exercice (article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation :

Approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/201.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 2036 / 5667

Contre	6 copropriétaire(s) totalisant	3631 / 5667
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	798 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

ADJAMGBA ISIS (MME) (745), Benzadi Myriem (MME) (521), GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

Se sont abstenus

BILEZEKDJIAN ZOUVAK (MME) (287), PADOY VALERIE (MME) (511).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

7.0 - Quitus à Sergic Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne quitus de sa gestion à la société SERGIC au titre de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

8.0 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires (article 25)

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers. Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 30/09/2020 pour se terminer au plus tard le 30/09/2021.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 2916,66 Euros HT, soit 3500,00 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 10000
------	--------------------------------	--------------

Contre 4 copropriétaire(s) totalisant 2365 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9.0 - A la demande de Madame SAIDANI Souscription à l'offre Matera et adoption du mode de syndicat coopératif (article 25)

L'Assemblée Générale, après en avoir discuté, décide d'adopter le mode du syndicat coopératif pour la gestion de la copropriété. Afin d'assurer une gestion optimale de l'immeuble, le conseil syndical bénéficiera de l'offre Matera conformément au contrat joint.

Sont notamment inclus dans cette offre :

- une plateforme en ligne permettant la gestion administrative et comptable de la copropriété
- une assistance juridique et comptable illimitée
- un accès pour tous les copropriétaires à la plateforme (consultation des documents et des comptes ainsi qu'un espace de discussion

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 10000
Contre	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre

ADJAMGBA ISIS (MME) (745), Benzadi Myriem (MME) (521), BILEZEKDJIAN ZOUVAK (MME) (287), DALLE DOMINIQUE (MR) (511), JOYEUX CHRISTIAN (MR) (51), LECLERC ET ASSOCIES (SCI) (103), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793), PADOY VALERIE (MME) (511), QUEMON PRISCILLA (MME) (578).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

10.0 - Décision de souscrire à l'offre de service SERGIC 24/7 . (article 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire au service SERGIC 24/7, service téléphonique de garde pour le traitement des interventions urgentes , 24/24 heures, 365 jours par an, proposé par Sergic.

Ce service présente les caractéristiques suivantes :

Objet du service

Cette prestation a pour but de faire intervenir les entreprises nécessaires au traitement des pannes, des fuites, ou plus généralement des dysfonctionnements majeurs dans les parties communes, se produisant en dehors des horaires habituels d'ouverture de l'agence , et doit donc être considéré comme un service d'urgence.

Prestations en dehors du champ d'action du service

Ce service n'a pas vocation et ne peut donc traiter de sujets administratifs, comptables ou juridiques, mais uniquement les questions techniques nécessitant une intervention urgente.

Entreprises intervenantes

Le service SERGIC 24/7 fera intervenir les entreprises sous contrat avec la copropriété, ou celles intervenant régulièrement pour son compte

Au cas où les entreprises sous contrat ou celles intervenant régulièrement pour la copropriété ne disposeraient pas de service d'astreinte ou de dépannages en dehors des heures ouvrables, et si la situation l'exige, SERGIC 24/7 fera intervenir une entreprise susceptible de prendre les dispositions d'urgence et/ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté dans l'attente d'une intervention de la, ou des entreprises devant normalement intervenir.

Qualité et conditions exigées pour recourir au service

SERGIC 24/7 est un service mis à la disposition de tous les résidents et du gardien, par le biais d'un numéro d'appel unique.

Prix de la prestation

Par lot principal et par an : 9,92 euros hors taxes soit 11,90 euros toutes taxes comprises soit pour la copropriété un montant de 202,30 euros TTC.

Durée du contrat

Le service SERGIC 24/7 étant une option du contrat de syndic de Sergic, sa durée est donc celle dudit contrat.

Le syndicat des copropriétaires peut toutefois y mettre un terme tout en poursuivant le mandat de syndic, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité simple des tantièmes des copropriétaires présents ou représentés).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	103 / 6465
Contre	12 copropriétaire(s) totalisant	6362 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

ADJAMGBA ISIS (MME) (745), Benzadi Myriem (MME) (521), BILEZEKDJIAN ZOUVAK (MME) (287), DALLE DOMINIQUE (MR) (511), GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), JOYEUX CHRISTIAN (MR) (51), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793), MOHAMED JAFFER (MR) (524), PADOY VALERIE (MME) (511), QUEMON PRISCILLA (MME) (578), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

11.0 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic. (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	3997 / 10000
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

Se sont abstenus

LECLERC ET ASSOCIES (SCI) (103).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	3997 / 6362
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6362
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

Se sont abstenus

LECLERC ET ASSOCIES (SCI) (103).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

12.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale révisé et approuve le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 pour un montant de 24000,00 Euros TTC.

Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2021 au 31/12/2021, d'un montant de 24000,00 Euros TTC.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
------	--------------------------------	-------------

Contre 4 copropriétaire(s) totalisant 2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.0 - Fonds de travaux loi ALUR (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 applicable au 1er janvier 2017 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux, fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice en cours et à venir à 5% (minimum 5 %) du montant du budget en cours.

Autorisation est donnée au syndic pour appeler cette cotisation trimestriellement, le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculée sur la base du quart de cette cotisation. Ce fonds sera appelé selon la clef de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Les sommes versées au titre du fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Les cotisations du fonds de travaux seront versées sur un compte séparé dédié.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 10000
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

15.0 - Désignation des membres du conseil syndical

15.1 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Madame SAIDANI en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de Madame SAIDANI

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 6465 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

15.2 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Madame BENZADI en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de Madame BENZADI

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 6465 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

15.3 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Monsieur MEYNARD en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de Monsieur MEYNARD

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 6465 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

15.3 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne Madame QUEMON en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de Madame QUEMON

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 6465 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

16.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés, commandes ou contrats excédant un montant de 300,00Euros TTC.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 6465 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

17.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale décide de fixer à 300,00 Euros TTC le montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 6465 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

18.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget (article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965). (article 24)

Quelques explications sont données sur les objectifs de cet article et la résolution suivante est adoptée à l'unanimité :

L'Assemblée Générale décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être

consultées dans les bureaux du syndic par tous copropriétaires du 9e au 4e jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

19.0 - Autorisation permanente accordée à la police nationale et municipale et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble. (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police nationale et municipale et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 10000
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

20.0 - Travaux – Majorité de l'article 24

20.1 - Décision de réaliser des travaux de remplacement de la pompe de relevage dans la fosse ascenseur (article 24)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation:

- Devis de la société H.E.C pour un montant de 1573,00 euros TTC
- Devis de la société AMTECH pour un montant de 1535,60 euros TTC
- Devis de la société OTIS pour un montant de 2047,36 euros TTC

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement de la pompe de relevage dans la fosse ascenseur et décide de constituer une enveloppe budgétaire d'un montant de 2047,36 euros TTC, avec mandat donné au conseil syndical pour le choix définitif du devis.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

20.2 - Echancier des appels de fonds (article 24)

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes:

Echancier des appels de fonds : 100%Le 01/11/2020 (charges ascenseurs)

Quoiqu'il arrive, et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

20.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente à 3% HT du montant HT des travaux avec un minimum de 125 euros HT, soit 150 euros TTC (TVA 20%).

Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent, et répartis entre les copropriétaires selon la même clé de répartition.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

21.0 - Travaux – Majorité de l'article 24

21.1 - Décision de réaliser des travaux de remise en état de l'ascenseur (article 24)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation:

- Devis de la société OTIS pour un montant de 2568,66 euros TTC pour
 - La poulie tendeuse et son contact électrique
 - Le câble de régulateur
 - Le point lumineux situé en fond de cuvette
 - Décoradages et Mise en peinture des parties métalliques

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré

décide d'effectuer les travaux par l'entreprise OTIS pour un montant de 2568,66 euros T.T.C.
Démarrage des travaux prévu le (date).

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEUR (B01))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 6332 / 6332

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

21.2 - Echancier des appels de fonds (article 24)

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes:

Echancier des appels de fonds : 100% le 01/12/2020 (charges ascenseurs)

Quoiqu'il arrive, et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEUR (B01))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3998 / 6332
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2334 / 6332

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (491), Le Maitre Ludovic (MR) (590), MOHAMED JAFFER (MR) (590), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (663).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

21.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente à 3% HT du montant HT des travaux avec un minimum de 125 euros HT, soit 150 euros TTC (TVA 20%).

Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent, et répartis entre les copropriétaires selon la même clé de répartition.

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEUR (B01))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3998 / 6332
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2334 / 6332

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (491), Le Maitre Ludovic (MR) (590), MOHAMED JAFFER (MR) (590), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (663).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

22.0 - Travaux – Majorité de l'article 24

22.1 - Décision de réaliser la récupération de la base de données URMET pour programmer de nouveaux badges (article 24)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation:

- Devis de la société COVELEC pour un montant de 423,50 euros TTC

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré

décide de reporter le vote à la prochaine assemblée générale.

NB : Sergic est dans l'incapacité à ce jour de programmer de nouveaux badges d'entrée immeuble car la platine est protégée par un mot de passe. La société ayant fait l'installation a cessé son activité.

La seule solution serait de récupérer la base de données auprès d'URMET, le fabricant de la platine, pour programmer de nouveaux badges.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	103 / 6465
Contre	12 copropriétaire(s) totalisant	6362 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

ADJAMGBA ISIS (MME) (745), Benzadi Myriem (MME) (521), BILEZEKDJIAN ZOUVAK (MME) (287), DALLE DOMINIQUE (MR) (511), GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), JOYEUX CHRISTIAN (MR) (51), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793), MOHAMED JAFFER (MR) (524), PADOY VALERIE (MME) (511), QUEMON PRISCILLA (MME) (578), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

22.2 - Echancier des appels de fonds (article 24)

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes:

Echéancier des appels de fonds : % le .././2020. ,% . le . .././2020, % le .././2020

Quoiqu'il arrive, et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

22.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente à 3% HT du montant HT des travaux avec un minimum de 125 euros HT, soit 150 euros TTC (TVA 20%).

Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent, et répartis entre les copropriétaires selon la même clé de répartition.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

23.0 - Approbation de la réalisation d'un diagnostic aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) (article 24)

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires, après en avoir délibéré, décide de confier à Magellan le diagnostic technique de l'immeuble comportant :

- Réalisation d'un diagnostic technique visuel
- Rapport photographique mettant en évidence les désordres
- Etablissement d'un plan de maintenance à 5 ans

Et ce pour un montant de 2000,00 TTC (TVA 20%)

L'Assemblée Générale se déclare parfaitement informée, et ce en application de l'article 39 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, que Magellan constitue une filiale de SERGIC, et autorise le syndic à signer, pour le compte du Syndicat des Copropriétaires, le contrat de prestation de services proposé par Magellan, et ayant pour objet la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux.

Ce montant sera réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux. Il sera appelé à la date d'exigibilité suivante :

Période de réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux (date).

Les honoraires de syndic au titre de la préparation, du lancement et de l'accompagnement du diagnostic technique et de l'établissement du Plan Pluriannuel de Travaux seront facturés au titre de vacation, au temps passé.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	103 / 6465
Contre	12 copropriétaire(s) totalisant	6362 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

ADJAMGBA ISIS (MME) (745), Benzadi Myriem (MME) (521), BILEZEKDJIAN ZOUVAK (MME) (287), DALLE DOMINIQUE (MR) (511), GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), JOYEUX CHRISTIAN (MR) (51), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793), MOHAMED JAFFER (MR) (524), PADOY VALERIE (MME) (511), QUEMON PRISCILLA (MME) (578), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

24.0 - Transfert de propriété des colonnes montantes électriques lorsqu'il n'y a pas de preuve de propriété de la colonne montante ce qui peut impliquer que la colonne appartient au syndicat des copropriétaires. L'assemblée se prononce sur un acte de disposition. (article 24)

Rappel de la loi: Art 176 de la loi ELAN.

-Le titre IV du livre III du code de l'énergie est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :
Chapitre VI Colonnes montantes électriques-Art. L. 346-1. -La colonne montante électrique désigne l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage. -Art. L. 346-2. -Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité. Le premier alinéa entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée. Dans ce même délai, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent :

1° Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière ;
2° Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.-Art. L. 346-3.-Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.-Art. L. 346-4.-Lorsque les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages en ont obtenu la propriété en application du dernier alinéa de l'article L. 346-2, les colonnes montantes électriques peuvent être transférées, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Elles sont transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert des ouvrages en bon état de fonctionnement ni exiger une contrepartie financière. Il détermine, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement desdits ouvrages.

Le premier alinéa du présent article entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.-Art. L. 346-5.-Les ouvrages mentionnés aux articles L. 344-1 et L. 345-2 ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre.II.- Nonobstant les éventuelles clauses contraires des contrats de concession, les entreprises concessionnaires de la distribution publique d'électricité ne sont tenues, au cours et à l'issue des contrats conclus avec l'autorité concédante, à aucune obligation financière liée aux provisions pour renouvellement des colonnes montantes électriques transférées au réseau

public de distribution d'électricité au titre du chapitre VI du titre IV du livre III du code de l'énergie.

L'assemblée générale, ayant pris connaissance des dispositions de l'article 176 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ci dessus rappelées, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, accepte le transfert définitif de la propriété des colonnes montantes électriques situées dans l'immeuble sis 13 RUE LOUIS DEMOLLIENS 95400 VILLIERS LE BEL au réseau public de distribution d'électricité.

Le syndic SERGIC, notifiera cette acceptation au gestionnaire du réseau public de distribution. Le syndic facturera une vacation pour la réalisation de cette mission.

L'assemblée est informée que le transfert de ces colonnes montantes au réseau public de distribution prendra effet à compter de la notification.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

25.0 - Questions diverses

Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:26:36.

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, **dans un délai de deux mois, à compter de la notification des dites décisions** qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 01.01.86 complété par le décret du 01.01.86).

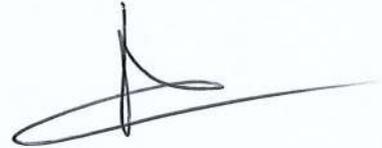
Le président



Les scrutateurs



Le secrétaire



N° Immeuble: 920075
N° Mandat: 920075
Convocation émise : 2021-06-07

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

13 RUE LOUIS DEMOLLIENS
95400 VILLIERS LE BEL

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du vendredi 2 juillet 2021 à 18:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
AUDIO-VISIO

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)

Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Art 26-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité de l'article 26 mais qui aura obtenu l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat présent ou représentés et représentant au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité absolue" -art. 25-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ORDRE DU JOUR

1.0 - Assemblée Générale 100% vote par correspondance et visio.....	4
2.0 - Désignation du Président de séance -	5
3.0 - Désignation du Secrétaire de séance - (article 24)	5
4.0 - Participation à distance aux assemblée générales sans devis - (article 24)	5
5.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24).....	6
6.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24).....	7
7.0 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25).....	7
8.0 - A la demande de Monsieur MEYNARD désignation pour la gestion de 1 exercices aux fonctions de syndic de la société FONCIA suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25).....	8
9.0 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - (article 25)....	8
10.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24)	9
11.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (article 24)	9
12.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - (article 24)	10
13.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (article 25).....	10
14.0 - Désignation des membres du conseil syndical -	11
14.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	11
14.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	12
14.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	13
14.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	13
15.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - (article 25).....	14
16.0 - Procédure de vente sur saisie immobilière - MR IBEHI	15
16.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière des lots n° 2015 (appartement) et n° 2036 (parking) appartenant à Monsieur IBEHI (Article 24) (article 24)..	15
16.2 - Fixation du montant de la mise à prix (Article 24) (article 24)	15
16.3 - Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrécouvrables (Article 24) (article 24)	16
17.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - (article 25).....	16
18.0 - Autorisation permanente accordée à la police nationale et municipale et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - (article 24)	16
19.0 - Information sur l'obligation d' Assurance pour tous les copropriétaires (Ne faisant pas l'objet d'un vote)	17

20.0 - Information sur l'obligation de mise aux normes des règlements de copropriété
résultat de la loi ELAN (Ne faisant pas l'objet d'un vote)..... 17

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2021-06-07, les copropriétaires de l'immeuble sis 13 RUE LOUIS DEMOLLIENS 95400 VILLIERS LE BEL se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le vendredi 2 juillet 2021 à **18:00** - Lieu : AUDIO-VISIO -

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	5534
Total des présents et des représentés	4466
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 8 copropriétaire(s) sur 24 représentant 4466 / 10000, 16 copropriétaire(s) représentant 5534 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M/ME LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (55), M/ME MEYNARD-RASCAS (793), M/ME SAIDANI/BENZENATI KAMEL (782), MME ADJAMGBA ISIS (745), MME Benzadi Myriem (521), MR DALLE DOMINIQUE (511), MR GUIRAN CHRISTIAN (545), MR Le Maitre Ludovic (514).

Copropriétaires absents et non représentés

M/ME AHMAD SAFIK (57), M/ME CHARLERY/GEFFROTIN (103), MME BANDAS SANDRINE (669), MME BILEZEKDJIAN ZOUVAK (287), MME LONGCHAMPS MYLENE (106), MME PADOY VALERIE (511), MME PARA AGNES (547), MME QUEMON PRISCILLA (578), MR ARDOUIN JEAN-CHRISTOPHE (652), MR ELBATTI KARIM (571), MR IBEHI STEPHANE (471), MR JOYEUX CHRISTIAN (51), MR LABARRE JEAN LOUIS (53), MR MOHAMED JAFFER (524), SCI DAVILLE (251), SCI LECLERC ET ASSOCIES (103).

Copropriétaires entrés en cours de période

MME QUEMON PRISCILLA (578).

1.0 - Assemblée Générale 100% vote par correspondance et visio

Suite à l'arrêté pris le 2 juillet 2020 fixant les modalités du vote par correspondance aux assemblées générales de copropriétaires, il a été décidé que cette assemblée générale se tienne en visio et par vote par correspondance du fait de la situation avec le covid19.

Les formulaires de votes par correspondances qui vous sont joints doivent être envoyés à Sergic avant le 28 juin 2021 pour être pris en compte. Vous avez également la possibilité de voter directement via l'application Esei pour ceux qui sont connectés.

Lien de la vision : <https://meet.google.com/smo-cioq-fgz?hs=122&authuser=0>

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

2.0 - Désignation du Président de séance -

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Madame SAIDANI qualité de président de séance.

3.0 - Désignation du Secrétaire de séance - (article 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme SERGIC représentant le cabinet Sergic en qualité de secrétaire de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	3128 / 3921
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 3921
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	545 / 4466

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

Se sont abstenus
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

Sont entrés :MME QUEMON PRISCILLA (578) à 18:18.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 5044 tantièmes.

4.0 - Participation à distance aux assemblée générales sans devis - (article 24)

L'Assemblée Générale est informée que la loi ELAN du 23 novembre 2018 a créé l'article 17-1 A dans la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés. Cet article prévoit que les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification selon des modalités qui seront prévues par décret.

L'assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

autorise le syndic, après consultation du Conseil Syndical sur le choix de l'entreprise, à mettre en œuvre lors de la prochaine assemblée générale la possibilité offerte aux copropriétaires de voter par visioconférence, audioconférence, ou par tout autre moyen de communication électronique.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3706 / 4499
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 4499
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	545 / 5044

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

Se sont abstenus
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

5.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Contre	7 copropriétaire(s) totalisant	4196 / 4196
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	848 / 5044

Se sont abstenus
LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

6.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne quitus de sa gestion à la société SERGIC au titre de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	55 / 4251
Contre	7 copropriétaire(s) totalisant	4196 / 4251
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 5044

Se sont opposés à la décision
LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55).

Se sont abstenus
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

7.0 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25)

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 01/07/2021 pour se terminer au plus tard le 30/09/2022.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 2658,33 Euros HT, soit 3190,00 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	55 / 10000
Contre	8 copropriétaire(s) totalisant	4989 / 10000

Se sont opposés à la décision
LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée.

Cette résolution ne pourra être re-votée que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale.

8.0 - A la demande de Monsieur MEYNARD désignation pour la gestion de 1 exercices aux fonctions de syndic de la société FONCIA suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25)

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société FONCIA pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 01/07/2021 pour se terminer au plus tard le 30/09/2022

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 2808,33 Euros HT, soit 3370,00 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant 5044 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

9.0 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - (article 25)

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de l'obligation de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	3923 / 10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	521 / 10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	600 / 10000

Se sont opposés à la décision
Benzadi Myriem (MME) (521).

Se sont abstenus
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	3923 / 4444
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	521 / 4444
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	600 / 5044

Se sont opposés à la décision
Benzadi Myriem (MME) (521).

Se sont abstenus
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

10.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, révisé et approuve le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 21000,00 Euros TTC.

En cas de révision du budget, l'assemblée est informée que cette révision sera appelée sur les appels de fonds restant à réaliser sur l'exercice en cours.

Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	5044 / 10000
------	--------------------------------	--------------

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

11.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2022 au 31/12/2022, d'un montant de 21000,00 Euros TTC.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant 5044 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du syndic par tous copropriétaires, sur rendez-vous pendant les heures ouvrables, entre le 9ème et le 4ème jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3706 / 3706
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1338 / 5044

Se sont abstenus

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, prend connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 applicable au 1er janvier 2017 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux d'un montant minimum de 5% du budget. Elle décide, après en avoir délibéré, de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice en cours et à venir à 5 % (minimum 5 %) du montant du budget en cours.

Elle autorise le syndic à appeler cette cotisation trimestriellement, le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculée sur la base du quart de cette cotisation.

Ce fonds sera appelé selon la clef de répartition : Charges communes générales

Les sommes versées au titre de ce fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Les cotisations du fonds de travaux seront versées sur un compte séparé et rémunéré.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	3651 / 10000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	1393 / 10000

Se sont abstenus

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	3651 / 3651
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	1393 / 5044

Se sont abstenus

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.0 - Désignation des membres du conseil syndical -

14.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

L'Assemblée Générale désigne Madame SAIDANI en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 10000

Se sont opposés à la décision

MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 5044
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 5044

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

L'Assemblée Générale désigne Madame BEZAIDI en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 10000

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 5044
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 5044

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

L'Assemblée Générale désigne Monsieur MEYNARD en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3706 / 10000
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1338 / 10000

Se sont opposés à la décision
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3706 / 5044
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1338 / 5044

Se sont opposés à la décision
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

L'Assemblée Générale désigne Madame QUEMON en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 10000

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 5044
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 5044

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

15.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante:
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés, commandes ou contrat excédant un montant de 300,00 €

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 10000

Se sont abstenus
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 4251
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 5044

Se sont abstenus
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

16.0 - Procédure de vente sur saisie immobilière - MR IBEHI

16.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière des lots n° 2015 (appartement) et n° 2036 (parking) appartenant à Monsieur IBEHI (Article 24) (article 24)

L'Assemblée Générale prend acte de l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de Monsieur IBEHI, propriétaire des lots n° 2015 (appartement) et n° 2036 (parking), débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 01/06/2021, de la somme de 5003,20 euros.

Elle décide, après en avoir délibéré, de faire vendre les lots n° 2015 (appartement) et n° 2036 (parking) appartenant à Monsieur IBEHI aux enchères publiques.

A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n° 2015 (appartement) et n° 2036 (parking) appartenant à Monsieur IBEHI.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4499 / 4499
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	545 / 5044

Se sont abstenus

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

16.2 - Fixation du montant de la mise à prix (Article 24) (article 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et avoir pris acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix, décide de fixer le montant de la mise à prix à 10 000,00 euros.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3741 / 3741
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1303 / 5044

Se sont abstenus

Benzadi Myriem (MME) (521), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

16.3 - Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrécouvrables (Article 24) (article 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, en application de l'article 11-11 du décret n° 67-223 du 17/03/1967 et après avoir autorisé le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n° 2015 (appartement) et n° 2036 (parking) appartenant à Monsieur IBEHI, décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrécouvrables la somme de 0 Euros.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3741 / 3741
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1303 / 5044

Se sont abstenus

Benzadi Myriem (MME) (521), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

17.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 300,00€ TTC le montant des marchés , commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	5044 / 10000
------	--------------------------------	--------------

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

18.0 - Autorisation permanente accordée à la police nationale et municipale et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police nationale et municipale et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	5044 / 5044
------	--------------------------------	-------------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

19.0 - Information sur l'obligation d'Assurance pour tous les copropriétaires (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Le syndic rappelle à l'assemblée que tout copropriétaire (qu'il soit occupant ou non occupant) a l'obligation de s'assurer.

La loi ALUR au travers de l'article 9-1 a précisé cette obligation en stipulant que chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant soit de copropriétaire non occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Concernant le syndicat des copropriétaires : La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires est incluse dans les contrats souscrits par le syndic.

Concernant les copropriétaires occupant leur logement : Cette responsabilité civile est généralement incluse dans les contrats multirisques habitation. Il est conseillé aux copropriétaires concernés de vérifier cette disposition dans leur contrat.

Concernant les copropriétaires n'occupant pas eux-mêmes leur logement : Cette mesure concerne tout particulièrement les copropriétaires bailleurs. Afin d'éviter toute carence d'assurance, il leur est conseillé de souscrire individuellement à une garantie PNO (Propriétaire Non Occupant) spécifique afin de se mettre en conformité avec la nouvelle loi. Il est porté à la connaissance des copropriétaires que le cabinet de courtage d'assurance CCGA, filiale à 100% de Sergic, a négocié une assurance PNO pour les copropriétaires bailleurs dans une copropriété d'appartements dont Sergic est syndic (copropriété de 4 appartements minimum).

L'offre commercialisée par CCGA est le contrat COPBAIL dont le coût de souscription est de 69 euros par an pour l'année 2020.

20.0 - Information sur l'obligation de mise aux normes des règlements de copropriété résultat de la loi ELAN (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Depuis la loi ELAN, l'article 6-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 dispose que: "l'existence des parties communes spéciales et à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété". Il en va de même pour les lots transitoires qui doivent obligatoirement figurer sur le règlement de copropriété.

En l'absence de mention dans le règlement de copropriété, ces parties communes seraient menacées d'« inexistence ».

Un copropriétaire pourrait contester des charges spéciales appelées en raison d'une clef de répartition pour des parties communes ne figurant pas dans le règlement de copropriété, alors même que cette clef de répartition a été employée dans la durée et figure dans l'état descriptif de division.

Un copropriétaire jouissant sur une partie commune d'un droit de jouissance privatif conféré en assemblée générale et/ou figurant dans l'état descriptif de division pourrait se le voir contester, tant que ce droit n'est pas mentionné dans le règlement de copropriété.

Cette rigueur est tempérée par le régime de faveur proposé par la loi ELAN.

En effet, cette loi permet à l'assemblée générale des copropriétaires de modifier à la majorité simple des personnes présentes ou représentées le règlement de copropriété afin de le «mettre en conformité».

Le syndic et le syndicat ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour bénéficier de cette faculté.

L'audit de votre règlement de copropriété a été lancé afin d'avoir un rapport sur la nécessité de mettre à jour votre règlement de copropriété et un devis à vous présenter pour la mise à jour du règlement de copropriété.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président(e) de séance
Mme SAIDANI

Secrétaire
SERGIC

*PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE
DANS LES REGISTRES*

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

« Les actions en contestation des décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

L'audit de votre règlement de copropriété a été lancé afin d'avoir un rapport sur la nécessité de mettre à jour votre règlement de copropriété et un devis à vous présenter pour la mise à jour du règlement de copropriété.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président(e) de séance
Mme SAIDANI



Secrétaire
SERGIC

**PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE
DANS LES REGISTRES**

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

« Les actions en contestation des décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

CONTRAT DE SYNDIC

IV-13° Documents obligatoires

- a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété
- b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat)
- c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001
- d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
- e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965

IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés

- a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en oeuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révoqués, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965)
- b) Transmission des archives au syndic successeur
- c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur
- d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

IV-15° Entretien courant et maintenance.

- a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat
- b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967
- c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs
- d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel
- e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales
- f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.

V. ASSURANCES

V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.

V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.

V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

VI. GESTION DU PERSONNEL

VI-19° Recherche et entretien préalable.

VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.

VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.

VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paie.

VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.

VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.

VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.

VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.

VI-28° Contrôle d'activité du personnel du syndicat.

Saidani

CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION (article L.410-1a) DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	CU 95680 23 00058 Déposé le 21/02/2023

CADRE 1 : IDENTIFICATION

LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse	22 Rue Thomas Couture,
Références cadastrales	AV704, AV706
Superficie (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)	711,00 m²
DEMANDEUR DU CERTIFICAT	
Identité représentant	CABINET PAILLARD HPUC M.PAILLARD Hervé
Adresse du demandeur	266 Avenue Daumesnil 75012 Paris

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 21/02/2023

(ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

<input checked="" type="checkbox"/> - Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus (article L 410.1.1 ^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme).
--

CADRE 3 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

<p>- Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé le 02/02/2018, modifié le 27/09/2019 et le 01/07/2022</p> <p style="text-align: center;">Zone : UA</p> <p style="text-align: center;">OAP secteur Centre Ancien (Secteur d'Orientation, d'Aménagement et de Programmation)</p> <p><input type="checkbox"/> Z.A.C. des Carreaux créée le 29/09/2006</p> <p><input type="checkbox"/> Z.A.C. des Tissonvilliers III créée le 15/11/2006</p> <p><input type="checkbox"/> Z.A.C. du Village créée le 19/03/2021</p>

CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol
- Transports : Servitudes aéronautiques de dégagement des aéroports civils et militaires.
 - Périmètre de protection de Monuments Historiques (500 m),
 - Parcelle non concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques n° 06-0117 daté du 5/01/2006 (présence d'anciennes carrières)
 - Parcelle située dans le Plan d'Exposition au Bruit révisé (P.E.B.) de l'aéroport PARIS Charles de GAULLE daté du 3 avril 2007 (zone D)
 - Périmètre des vestiges archéologiques
 - Terrain concerné par le risque de retrait-gonflement (sols argileux)
 - Risque de mouvement de terrain (gypse)

CADRE 5 : DROIT DE PRÉEMPTION ET BÉNÉFICIAIRE DU DROIT

En application de la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2006 étendu en date du 22 mai 2007, le terrain est soumis au droit de préemption dont la commune de Villiers-le-Bel est la bénéficiaire.

simple renforcé Hors D.P.U.

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.

CADRE 6 : RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

(Articles L 332-6 et suivants et L 520-1 du Code de l'Urbanisme)

TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager ou d'une déclaration préalable (plus de 5 m² SDP)</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement (délibération du 28 novembre 2014)		5 %
<input type="checkbox"/> Taxe d'aménagement (délibérations du 10 novembre 2015 et du 10 novembre 2017, du 16 novembre 2018, du 17 mai 2019, du 27 septembre 2019 et du 15 novembre 2019) située dans un secteur délimité.		20 %
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale de la taxe d'aménagement		2,5 %
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe régionale de la taxe d'aménagement		1 %
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive		0,4 %
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance pour la création de bureaux ou de locaux de recherche en région Ile de France		
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance pour la création de surfaces commerciales		
<input checked="" type="checkbox"/> Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (article L1331-7 du Code de la Santé Publique)		
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance pour la création de locaux de stockage		
Participations préalablement instaurées par délibération		
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8).		
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L 332.11)		

CADRE 7 : RENSEIGNEMENTS DIVERS

- Parcelle située hors du périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre.
- Quartier prioritaire de la politique de la ville : village puis la Marlière Derrière Les Murs Monseigneur.
- L'immeuble ne fait pas partie d'un lotissement.
- Parcelle non située en secteur sauvegardé.
- Alignement actuel conservé.
- Propriété bâtie et immeuble en copropriété.
- Les constructions existantes ne sont pas frappées d'arrêté de péril.
- Les constructions existantes ne sont pas frappées d'interdiction d'habiter.
- L'immeuble n'est pas déclaré insalubre.
- Ne fait pas l'objet d'un arrêté préfectoral conformément aux dispositions de la loi 99-471 du 8/06/99 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.
- L'ensemble du département du Val d'Oise est classé zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 22/12/2000, applicable à partir du 15/02/2001 pour les logements construits avant 1948.

N.B.

Le règlement du P.L.U. est consultable sur le site internet de la Ville : www.ville-villiers-le-bel.fr

Le plan de prévention des risques naturels est téléchargeable sur le site de la Préfecture du Val d'Oise : www.val-doise.pref.gouv.fr/content/content3591272.html

Les formulaires en ligne : www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=285

Pour toute demande de renseignement s'adresser :

Mairie
Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial
Service Urbanisme - Foncier
32, rue de la République
95400 VILLIERS LE BEL
Tél : 01.34.29.28.79

A Villiers-Le-Bel le 1er mars 2023,

Pour le Maire
L'Adjoint Délégué
Allaoui HALIDI



INFORMATIONS

DURÉE DE VALIDITÉ (article R. 410-17 du Code de l'Urbanisme)

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai **de 18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent pas être remises en causes. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut quelquefois être mentionné au cadre 9

Passé ce délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (greffe du tribunal de grande instance, notaire ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ (article R 410-18 du Code de l'Urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, 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 et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

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

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le Préfet, saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Commune de **VILLIERS LE BEL** (Département du VAL D'OISE)

Adresse : **22 rue Thomas Couture et 13 rue Louis Demolliens**

Cadastre : Section AV n°704 et 706

Contenance cadastrale : 1347 m²

Dossier n°230168

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Stéphane IBEHI

Lot(s) 2015 et 2036 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



mercredi 1er mars 2023

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

Je soussigné, Jean-Louis MARSAC, Maire de Villiers-Le-Bel, certifie que les parcelles cadastrées

Section **AV704, AV706**

Porte le numéro (Adresse) **22 Rue Thomas Couture**

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Pour le Maire
L'Adjoint Délégué
Allaoui HALIDI





RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL

ADRESSE : 22 rue Thomas Couture et 13 rue Louis Demolliens – 95400 VILLIERS LE BEL

CADASTRE : section AV n° 704 et 706

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

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

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

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

Paris, le 7 mars 2023



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 03/03/2023
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9504101105

SF2307006858

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 095				Commune : 680			VILLIERS LE BEL			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AV	0706			22 RUE THOMAS COUTURE	0ha07a11ca					
AV	0704			22 RUE THOMAS COUTURE	0ha06a36ca					
AV	0706			22 RUE THOMAS COUTURE	0ha07a11ca					
AV	0704	001	2015	414/10000						
AV	0704	001	2036	57/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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



Fiche parcelle cadastrale

Villiers-le-Bel
AV 704

Géofoncier

Fiche éditée le 16 mars 2023 à 15h13 (UTC +0100)
Par

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Villiers-le-Bel (95680)
Préfixe : 000
Section : AV
Numéro : 704

Adresse postale la plus proche :
13 Rue Louis Demolliens 95400 Villiers-le-Bel



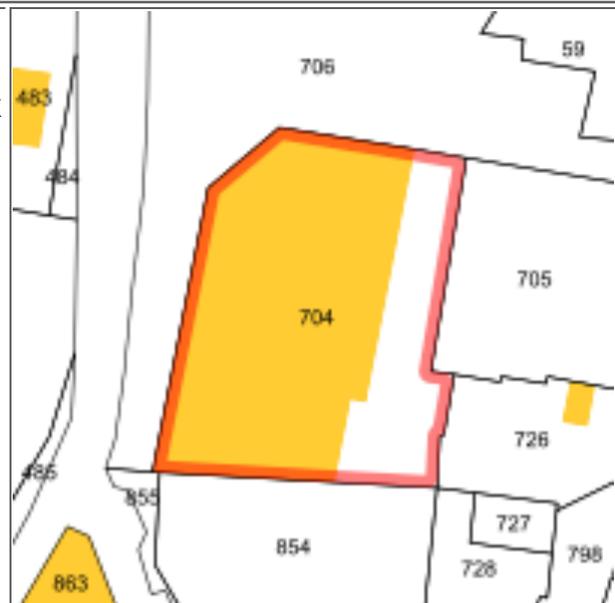
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 6 a 36 ca *
Parcelle arpentée : oui

Parcelle issue d'une division effectuée par CAILLEUX
FOUCHE en 2007 (document d'arpentage).

Lieu-dit cadastral : LE BOURG

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

Centre-ancien et ses abords à l'Ouest de la commune, à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services

Zone UA

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/942fe0839b1a75cb1e1da581178b2b35/download-file/95680_reglement_20220701.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastré=false&city=Villiers-le-Bel&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=95680&lon=2.3865528028542147&lat=49.007>
[Rue Louis Demolliens 95400 Villiers-le-Bel](#)

VALEURS FONCIERES VENALES *

Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :

- **151000 €**

Date de la mutation : 2022-05-04

Prix / m² estimé non disponible.

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (59 m² , 3 pièce(s))

- **158100 €**

Date de la mutation : 2022-01-12

Prix / m² estimé : 2635,0 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (60 m² , 3 pièce(s))

- **149000 €**

Date de la mutation : 2021-09-09

Prix / m² estimé : 3634,15 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (41 m² , 2 pièce(s))

- **160000 €**

Date de la mutation : 2020-06-29

Prix / m² estimé non disponible.

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (59 m² , 3 pièce(s))

• **150000 €**
Date de la mutation : 2020-03-12
Prix / m² estimé : 2678,57 € / m²
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (56 m² , 3 pièce(s))

• **90000 €**
Date de la mutation : 2019-10-28
Prix / m² estimé : 3214,29 € / m²
Locaux
appartement (28 m² , 1 pièce(s))

• **86000 €**
Date de la mutation : 2019-09-11
Prix / m² estimé non disponible.
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (27 m² , 1 pièce(s))

• **9500 €**
Date de la mutation : 2019-04-08
Prix / m² estimé non disponible.
Locaux
dépendance (isolée)

• **11000 €**
Date de la mutation : 2019-03-20
Prix / m² estimé non disponible.
Locaux
dépendance (isolée)

• **120000 €**
Date de la mutation : 2018-07-06
Prix / m² estimé : 3000,0 € / m²
Locaux
dépendance (isolée)
appartement (40 m² , 2 pièce(s))

Fiche parcelle cadastrale

Villiers-le-Bel
AV 706

Géofoncier

Fiche éditée le 16 mars 2023 à 15h13 (UTC +0100)
Par

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Villiers-le-Bel (95680)
Préfixe : 000
Section : AV
Numéro : 706

Adresse postale la plus proche :
9 Rue Louis Demolliens 95400 Villiers-le-Bel



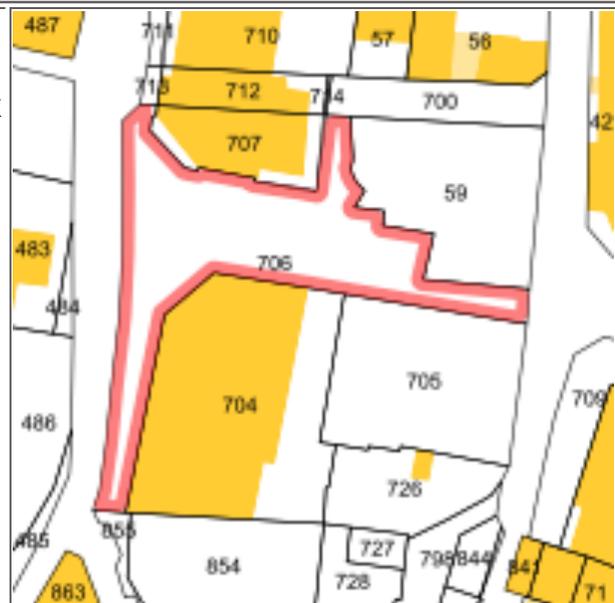
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 7 a 11 ca *
Parcelle arpentée : oui

Parcelle issue d'une division effectuée par CAILLEUX
FOUCHE en 2007 (document d'arpentage).

Lieu-dit cadastral : LE BOURG

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

- Délimitation de la propriété des personnes publiques en 2008 par Bruno FOUCHE (dossier 80907/09644.08 detenu par SELAS CABINET ALTIUS)
Aucun document disponible sur Géofoncier

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

Centre-ancien et ses abords à l'Ouest de la commune, à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services

Zone UA

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/942fe0839b1a75cb1e1da581178b2b35/download-file/95680_reglement_20220701.pdf

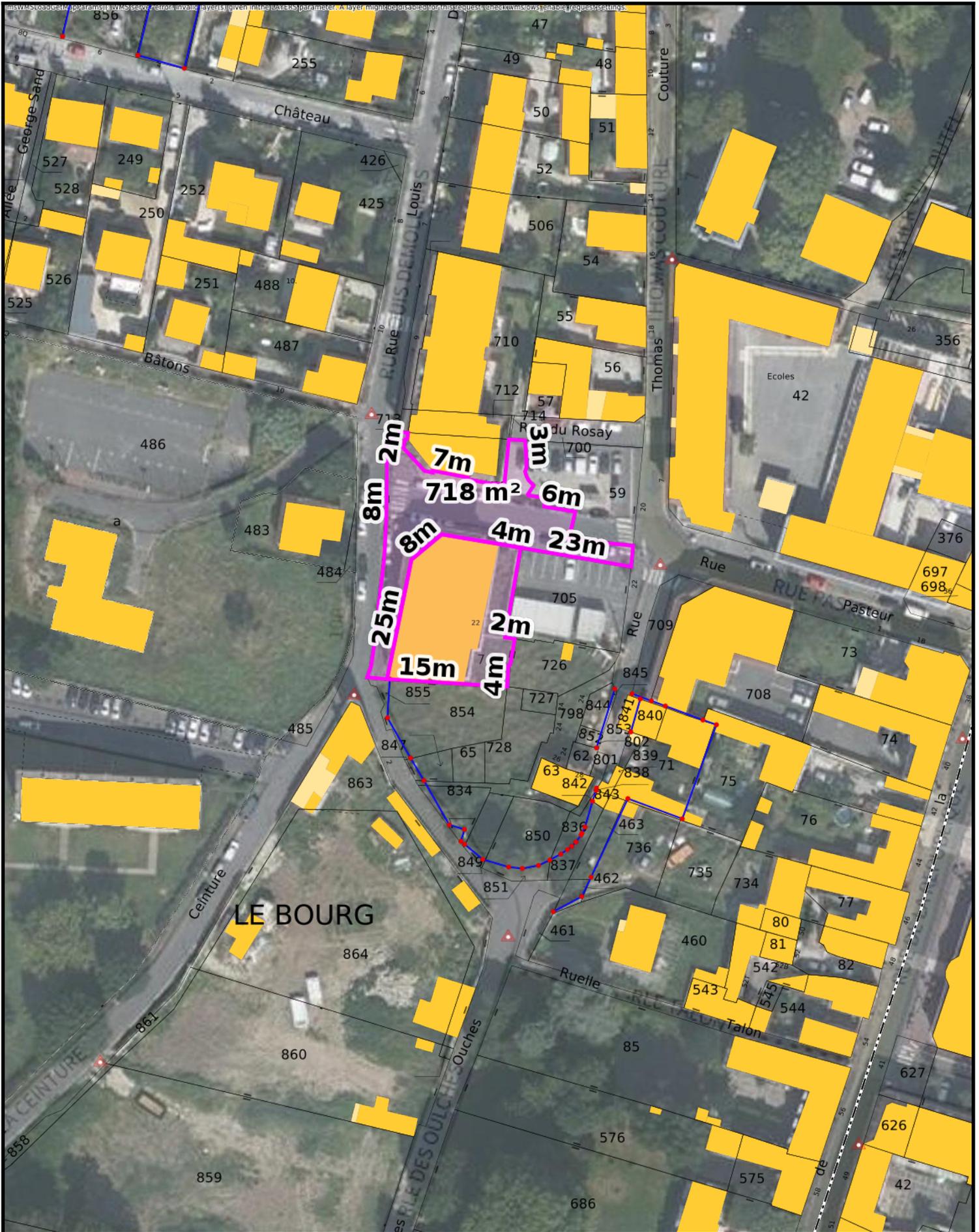
RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Villiers-le-Bel&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=95680&lon=2.3865976420719677&lat=49.007>
Rue Louis Demolliens 95400 Villiers-le-Bel

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.





MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

ÉTAT DES RISQUES RÉGLMENTÉS POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 16 mars 2023

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

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

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

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

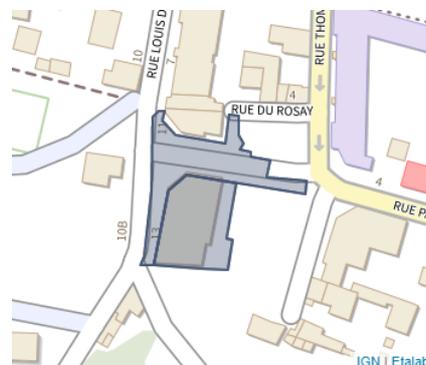
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

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

PARCELLE(S)

95400 VILLIERS-LE-BEL

Code parcelle :
000-AV-706, 000-AV-704



Parcelle(s) : 000-AV-706, 000-AV-704, 95400 VILLIERS-LE-BEL

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

BRUIT : D



-  A - très fort
-  B - fort
-  C - modéré
-  D - faible

La parcelle est concernée par un plan d'exposition au bruit car elle est exposée aux nuisances sonores d'un aéroport.

Le niveau d'exposition au bruit de la parcelle est faible (zone D en verte). Dans la zone D, les nouveaux logements sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une isolation phonique.



RECOMMANDATIONS

Plans de prévention des risques

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

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

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

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

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

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

RISQUES TECHNOLOGIQUES



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

RISQUES MINIERS



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

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé R111.3 de 1989 a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 06/09/1988

Date d'approbation : 08/10/1989

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

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



ARGILE : 2/3

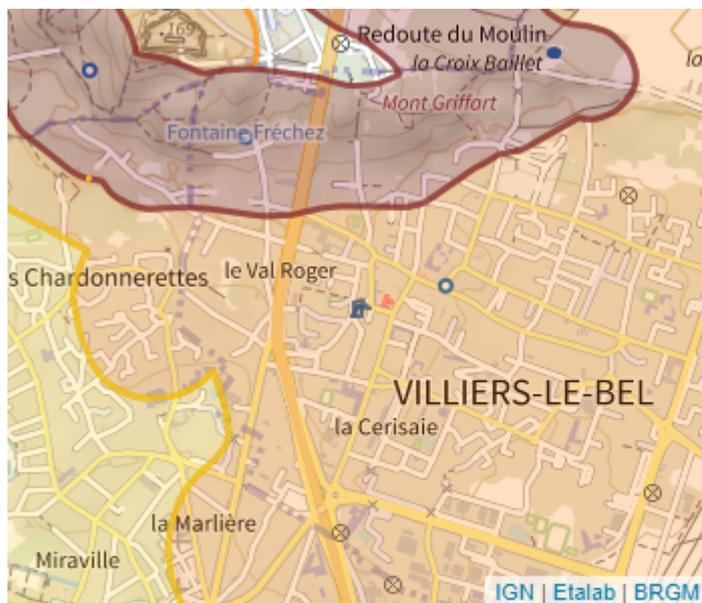


- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



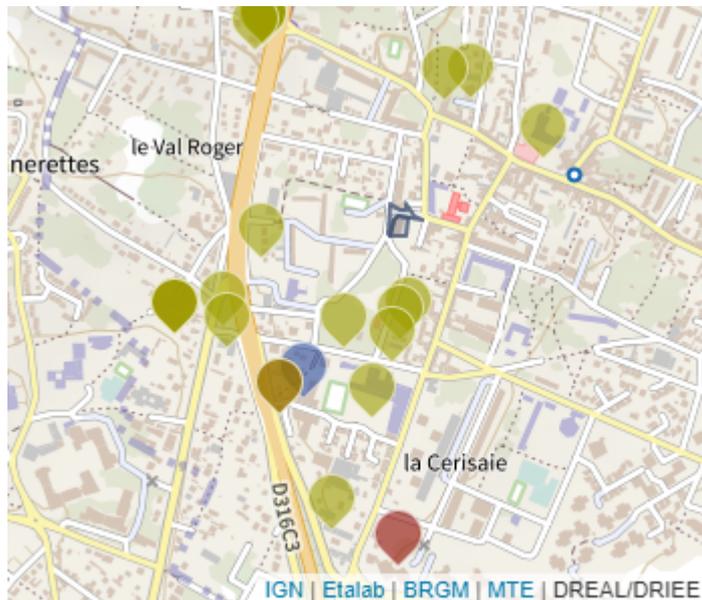
POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 5 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 22 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 10

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1633036A	17/06/2016	17/06/2016	22/11/2016	27/12/2016
INTE8700362A	24/08/1987	25/08/1987	03/11/1987	11/11/1987
INTE9200405A	28/05/1992	29/05/1992	21/08/1992	23/08/1992
INTE9200405A	31/05/1992	01/06/1992	21/08/1992	23/08/1992
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830803	22/06/1983	27/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
NOR19840716	05/05/1983	05/05/1983	16/07/1984	10/08/1984
NOR19840921	20/06/1984	20/06/1984	21/09/1984	18/10/1984

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9100268A	01/06/1989	31/12/1990	10/06/1991	19/07/1991

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
CGEC (ex CGI NORD DE PARIS)	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506214
CASSE RN16	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006512363
VERNHES	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506213
GARAGE DE PARIS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006512021
SOCIETE THERMIQUE DE VILLIERS LE BEL GONESSE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006515315

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
DPS, Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900783
ATTIA, Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900784
KILIDJAN Jean-Claude	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900785
BERTOLLE FRERES, S.A. des Ets.	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900798
AURICOSTE&FILS, Société	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900801
Casse Nationale Seize (ex MOREAUX Miche)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3900802
MOBATIM (fabrication meubles de cuisine)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP615358
GUARATO (ébénisterie)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP615327
KILIDJAN Jean Claude (réparation automob	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP615330
ATTIA (garage)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP615314
PAGES (garage)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP615362
GARAGE DE PARIS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP616515
AURICOSTE et Fils (horlogerie)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP615316
GEPROBAT (menuiserie)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP615325
LELUT René	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP615332
FOURMENT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP612335
DERENNE GILLES	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP612336
VERNHES	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP612337
CHEVILLON (réparation automobile)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP615317
MOREL (menuiserie)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP615360

Nom du site	Fiche détaillée
CASSE RN16	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4086709
CGEC (ex CGI NORD DE PARIS)	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP612338

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
Casse RN16	https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00000610101