# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

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

## **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

EN UN LOT ET OUTRE LES CHARGES ET CONDITIONS CI-DESSOUS, LES ENCHERES SERONT REÇUES SUR LA MISE A PRIX DE CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €):

Un appartement de cinq pièces et un emplacement de garage privatif,

A STAINS (93240), 66 à 72 rue Parmentier

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

**LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à STAINS 93240, 66/72 rue Parmentier,** représenté par son Syndic le Cabinet O'Real, SAS au capital de 1.000 € inscrite au registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le N° SIRE 813 730 322 00019 dont le siège social est à Paris 18ème (75018), 10 rue Damrémont lui- même agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat, **Maître Ingrid Foy**, Avocat au barreau de Seine Saint-Denis, demeurant 13 Mail Centre-ville 93110 Rosny sous-bois, tel.01.49.35.70.13, palais PB116,

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 plaidant, la SELARL ELOCA, prise en la personne de Maître Jérôme HOCQUARD, avocat inscrit au Barreau de Paris, domiciliée 128, Boulevard Saint-Germain 75006 PARIS, vestiaire P87

## **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

En vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu le 5 octobre 2021 par le Tribunal judiciaire de BOBIGNY, signifié à partie les 4 et 12 novembre 2021 et définitif

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré :

- le 06 septembre 2022 à Maître Florence TULIER POLGE, esqualité de mandataire successoral à la succession de Monsieur José Manuel DOS SANTOS TEIXEIRA par la SCP DROGUE NAM SOWA, Huissiers de Justice à EVRY
- le 13 septembre 2022 à Madame Marie Rose Louise FERRARIS, par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissiers de Justice à BAGNOLET

fait notifier commandement à :

- Maître Florence TULIER POLGE es-qualité de mandataire successoral à la succession de José Manuel DOS SANTOS TEIXEIRA, divorcé FERRARIS, demeurant immeuble Le Mazière, rue René Cassin, 91000 EVRY,
- 2) Madame Marie Rose Louise FERRARIS, divorcée DOS SANTOS TEIXEIRA, née le 3 Avril 1944 à Lauzerte (Tarn-et-Garonne), demeurant 102 Rue des Orteaux 75020 PARIS,

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,

## Condamnations suivant jugement du 05 octobre 2021 :

- principal	5 330,93 €
- Frais hypothécaires	50,00 €
- Dommages intérêts	
- Article 700 CPC	1 000,00 €
- Intérêts au taux légal du 12/11/2021 au 13/02/2022	10,43 €
- Intérêts au taux légal majoré de 5 points du 14/02/2022 au	J
01/08/2022	142,22 €
-Intérêts postérieurs	mémoire
- Dépens	320,78 €
- Coût du présent commandement	mémoire
TOTAL SAUF MEMOIRE	7.354,36 €

Soit au total sauf mémoire la somme de SEPT MILLE TROIS CENT CINQUANTE QUATRE EUROS TRENTE SIX CENTS sous réserve de tout autre dus, droits et actions.

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, les commandements dont s'agit seront publiés sur les registres du SERVICE PUBLICITE FONCIERE BOBIGNY 1 pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Lesdits commandements 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 auxdits commandements, ceux-ci ont été publiés au SERVICE PUBLICITE FONCIERE BOBIGNY 1, le 02 novembre 2022 volume 2022 S n°479 et 480 suivi d'une attestation rectificative du 15 novembre 2022 publiée le 30 novembre 2022 volume 2022 S n°540

## **DESIGNATION**

## **DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE:**

Les biens et droits immobiliers suivants, à savoir :

Dans un ensemble immobilier à STAINS (93240), 66 à 72 rue Parmentier, cadastré section A n°698 pour une contenance de 93a

## - LE LOT NUMERO 37 :

Dans le bâtiment 2, escalier unique, au 2ème étage face droite Un appartement de cinq pièces principales, type 5A, Et les 1184/100.000èmes des parties communes et notamment du sol.

## - LE LOT NUMERO 338:

Dans le garage, sans escalier, au 1<sup>er</sup> sous-sol, un emplacement de garage privatif,

Et les 74/100.000èmes des parties communes et notamment du sol.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS, le 15 mars 1975 dont une copie authentique a été publié à la Conservation des hypothèques de Bobigny 2ème bureau, le 9 juin 1975, volume 1246 n°1 modifié aux termes d'un acte dressé le 26 août 1975 et publié le 11 septembre 1975 volume 1331 n°7.

<u>Observation</u>: Un procès-verbal de description établi le 06 octobre 2022 par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissiers de Justice à BAGNOLET, 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 LACOURTE, notaire à PARIS les 25 et 26 août 1976 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau du SERVICE PUBLICITE FONCIERE de BOBIGNY le 20 octobre 1976 volume 1686 n°2.

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Madame Marie Rose Louise FERRARIS divorcée DOS SANTOS TEIXEIRA et à Monsieur José Manuel DOS SANTOS TEIXEIRA,

Pour les avoir acquis de :

La SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE – TRAVAIL ET PROPRIETE, société anonyme d'habitation à loyer modéré, au capital de 1.811.000 francs, dont le siège social est à PARIS 75015, 4 Place Raoul Dautry, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 55 B 4.648.

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 1er: DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1er - CADRE JURIDIQUE

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

#### **ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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

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

### **ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

## ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 5 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

#### ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 7 - SERVITUDES**

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

#### **CHAPITRE II: ENCHERES**

#### **ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES**

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

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

#### ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

#### **ARTICLE 10 - SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

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

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

#### **CHAPITRE III: VENTE**

#### **ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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

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

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

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

#### ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

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

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

# ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

#### **ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

### ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

#### **CHAPITRE IV: DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

a) de le publier au bureau de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

#### **ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

#### **ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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 1er RANG

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

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

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

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

#### ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

#### **ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

#### **CHAPITRE V: CLAUSES SPECIFIQUES**

#### ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

#### **ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

#### FAIT A ROSNY SOUS BOIS, LE

Maître Ingrid FOY,

**Avocat poursuivant** 

Approuvé lignes mots rayés nuls

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Maître Ingrid FOY, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à STAINS 93240, 66/72 rue Parmentier,, 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 La SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT, Huissiers de Justice à BAGNOLET,

## **DIAGNOSTICS**

Maître Ingrid FOY, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à STAINS 93240, 66/72 rue Parmentier,, 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 13 octobre 2022

## METRE

Maître Ingrid FOY, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à STAINS 93240, 66/72 rue Parmentier,, 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 13 octobre 2022

## **CERTIFICATS D'URBANISME**

Maître Ingrid FOY, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à STAINS 93240, 66/72 rue Parmentier,, 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.

### **SYNDIC**

Maître Ingrid FOY, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à STAINS 93240, 66/72 rue Parmentier,, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- Le questionnaire d'usage du cabinet O'REAL
- Procès-verbal d'Assemblée Générale du 14/12/2020
- Procès-verbal d'Assemblée Générale du 25/11/2021
- Procès-verbal d'Assemblée Générale du 23/11/2022

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

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

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

# PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

## L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE SIX OCTOBRE

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



membre de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT » titulaire d'un office d'Huissier de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 144, avenue Gambetta, soussignée,

### A LA DEMANDE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A STAINS (93240) 66/72, RUE PARMENTIER représenté par son syndic, le cabinet O'REAL SAS au capital de 1 000,00 euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le nmuéro 813 730 322 dont le siège social est à PARIS 18ème 10, rue Damrémont, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat:

La SELARL ELOCA

Représentée par Maître Jérôme HOCQUARD 128, boulevard Saint-Germain

**75006 PARIS** 



#### **AGISSANT EN VERTU:**

➢ d'un jugement rendu le 5 octobre 2021 par le Tribunal de Bobigny, signifié les 4 et 12 novembre 2021, définitif

> d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 13 septembre 2022.

REFERENCES A RAPPELER:

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

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

#### A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis dépendant d'un ensemble immobilier sis à STAINS (93240) 66 à 72, rue Parmentier, à savoir :

- Le lot 37 : dans le bâtiment 2, escalier unique, au deuxième étage face droite, un appartement de cinq pièces principales,
- Le lot 338 : dans le garage, sans escalier, au premier sous-sol, un emplacement de garage privatif.

Le tout appartenant à la succession de José Manuel DOS SANTOS TEIXEIRA et Madame Marie Rose FERRARIS

## Et conformément aux dispositions des articles :

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

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

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

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

### J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour à STAINS (93420) 68 rue Parmentier, deuxième étage porte face droite en sortant de l'ascenseur où là étant, en présence de

- un serrurier de la société BAGNOLET OUVERTURE,
- Monsieur Christophe BRUGAT, témoin,
- Monsieur Sacha IEVITCH, témoin,

J'ai procédé comme suit

L'appartement est libre de toute occupation, l'accès aux lieux m'a été donné par le président du conseil syndical, porteur des clés.

## ENTRÉE - COULOIR

Le sol est carrelé, en bon état.

Les murs et le plafond sont peints, en assez bon état.

Dans cette entrée se trouve le tableau électrique avec disjoncteur et bloc fusibles à main droite en entrant.

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

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

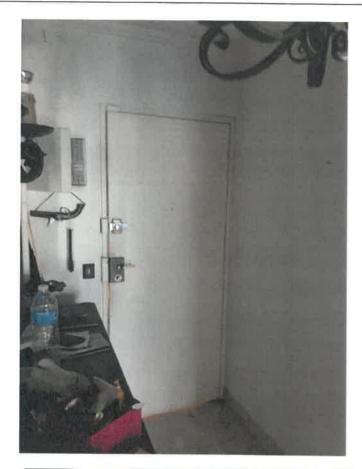
Standard : **01 43 62 14 94** Télécopie : **01 48 97 41 01** 

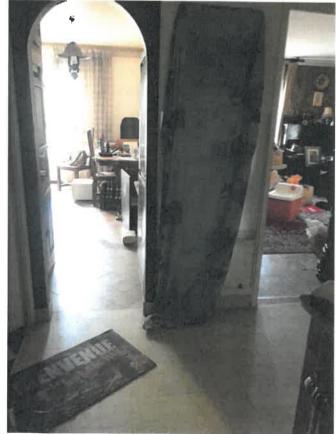
# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:





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

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

## **EXPEDITION**



REFERENCES A RAPPELER:

42205493



# **COULOIR A MAIN DROITE**

Le couloir est en « L » Le sol est carrelé.

Les murs sont recouverts de stuc et le plafond de peinture.

A main gauche, il existe un grand placard fermé par trois portes type kazed, d'assez bonne facture.

Dans la seconde partie il existe également un placard fermé par des portes type kazed.



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

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

# PREMIÈRE CHAMBRE

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

Le parquet flottant au sol est en état.

Les murs sont recouverts de stuc, le plafond est peint.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC équipée d'un volet roulant en PVC, imposte vitrée fixe en partie basse.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.



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

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

# **DEUXIÈME CHAMBRE**

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

Le sol est recouvert d'un parquet flottant, les murs de stuc et le plafond de peinture.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, imposte vitrée fixe en partie basse, volet roulant.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.



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

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

## TROISIÈME CHAMBRE

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

Le soi est recouvert d'un parquet flottant, les murs de stuc et le plafond de peinture. Le mur de façade est recouvert de liège.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, imposte vitrée fixe en partie basse, volet roulant.

Le chauffage est dispensé par un radiateur surmonté d'une tablette.



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

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

## Vue depuis la troisième chambre



## SALLE D'EAU

On y accède depuis la troisième chambre par une porte pleine.

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont peints.

L'équipement sanitaire comprend un lavabo et arrivée.

Je note la présence d'arrivées d'eau et d'évacuations d'eau usées pour machine à laver.

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

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

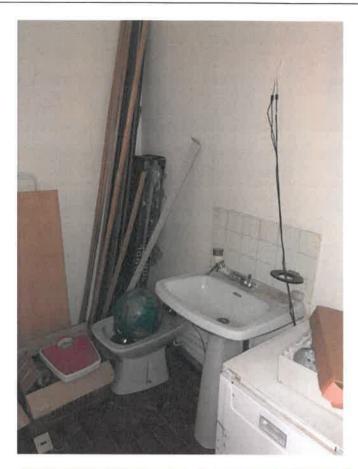
Standard : **01 43 62 14 94** Télécople : **01 48 97 41 01** 

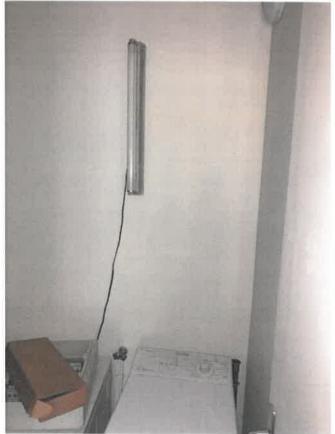
# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:





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

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

## **TOILETTES**

Le sol est recouvert d'un revêtement de type marbre.

Les murs sont recouverts pour partie du même revêtement, la partie restante est peinte de même que le plafond.

Dans cette pièce se trouve un urinoir ainsi qu'une cuvette de WC à l'anglaise avec abattant et chasse d'eau dorsale.

Une trappe ouvre sur un espace de rangement avec étagères.

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



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

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

## SALLE DE BAINS

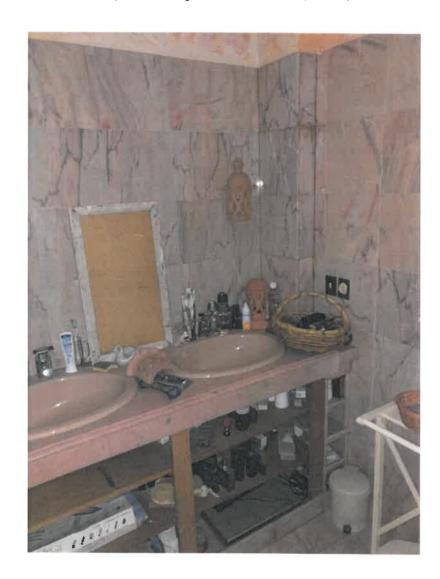
La pièce est située à main droite dans l'entrée couloir.

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

Le sol est recouvert de marbre de même que les murs sur la quasi-totalité de leur hauteur, seule une petite bande de mur en partie haute est peinte de même que le plafond.

Un point lumineux est en place au plafond ainsi qu'une bouche d'aération. Il existe également un point lumineux mural.

La pièce est équipée d'un meuble de salle de bains avec plan de toilette en marbre intégrant deux lavabos vasques ; une baignoire avec robinetterie, flexible, douchette.



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

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

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

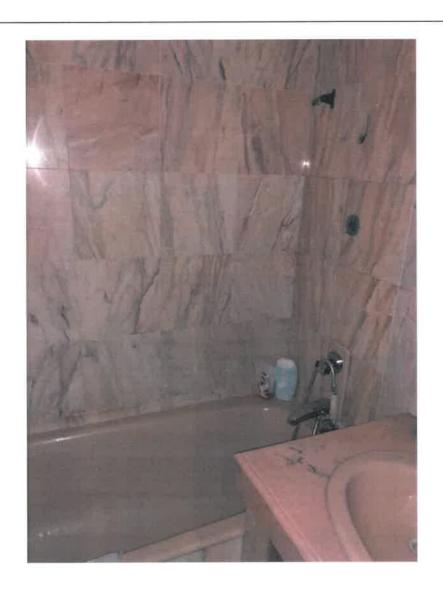
# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493



## **BUANDERIE**

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié.

Les murs sont pour partie peints et pour partie recouverts de liège.

Le plafond est point.

La pièce est aménagée d'étagères.

L'éclairage est assuré par un point lumineux à néon.

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

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493



## **CUISINE**

On y accède depuis l'entrée par une arche en bois.

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC, imposte vitrée fixe en partie basse, volet roulant extérieur.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.

La pièce est équipée d'éléments hauts et bas de rangement avec un plan de travail intégrant un évier deux bacs, égouttoir, robinet mélangeur, crédence en faïence.

Une bouche d'aération neuve est en place ; il semble qu'une ancienne chaudière à gaz ait été déposée.

Une arrivée de gaz est en place.

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

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:





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

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

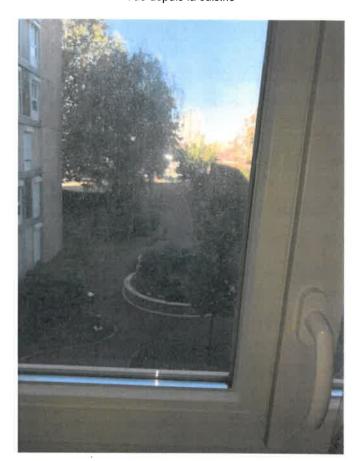
**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

## Vue depuis la cuisine



## **SÉJOUR DOUBLE**

On y accède par une porte à petits carreaux en verre fumé.

Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié imitation liège sur la première partie.

Les murs et le plafond sont peints. Un pan de mur est recouvert de liège.

La première partie de la pièce est séparée de la seconde partie par une arche avec un parement de briques sur son pourtour.

La pièce prend jour par une grande porte-fenêtre avec imposte fixe ouvrant sur une loggia.

La loggia est équipée de vitrages sur châssis aluminium, le sol est carrelé. Un point lumineux est en place.

La pièce prend jour également par une fenêtre à trois vantaux, imposte fixe en partie basse.

Le chauffage est dispensé par deux radiateurs.

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

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

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

> ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:





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

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:





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

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

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

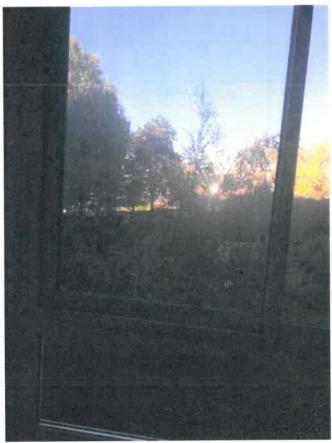
# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:





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

. .

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:





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

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

#### **EXPEDITION**



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

#### RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

#### **GÉNÉRALITÉS**

Le président du conseil syndical m'indique que la résidence a été construite en 1973.

L'appartement dépend d'un immeuble R+8. Les étages sont desservis par un ascenseur.

Il existe un Vigik et un interphone à l'entrée.

Les parties communes sont en bon état.

Quelques travaux d'isolation vont être votés.

Il existe des parkings couverts avec entrée sécurisée, sur l'avant et la partie gauche de la résidence.

Au sein de la résidence il existe des espaces verts, un espace réservé aux chiens et une aire de jeux pour enfants.

La résidence est située en limite de la ville de Pierrefitte-sur-Seine.

Il existe un petit centre commercial à proximité.

Il ne m'a pas été possible de connaître le montant de la taxe foncière.

#### **PARTIES COMMUNES**



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

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 







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

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

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

> ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

144, avenue Gambetta - B.P. 85 93172 BAGNOLET ŒDEX

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 







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

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

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

> ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

nuissiers de Jusaice Associes

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 







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

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

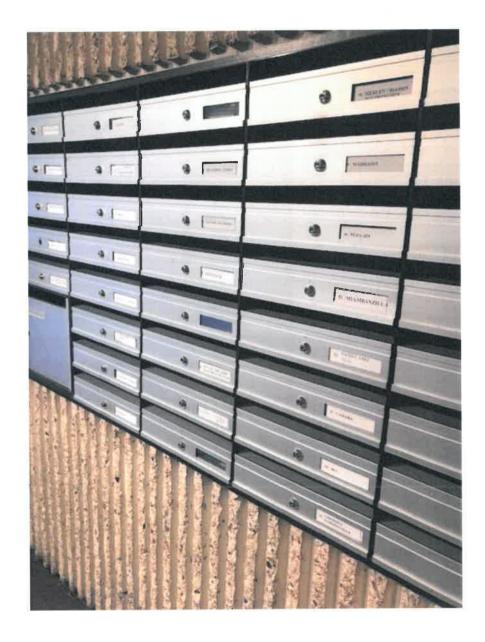
Standard : **01 43 62 14 94** Télécopie : **01 48 97 41 01** 

> ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

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

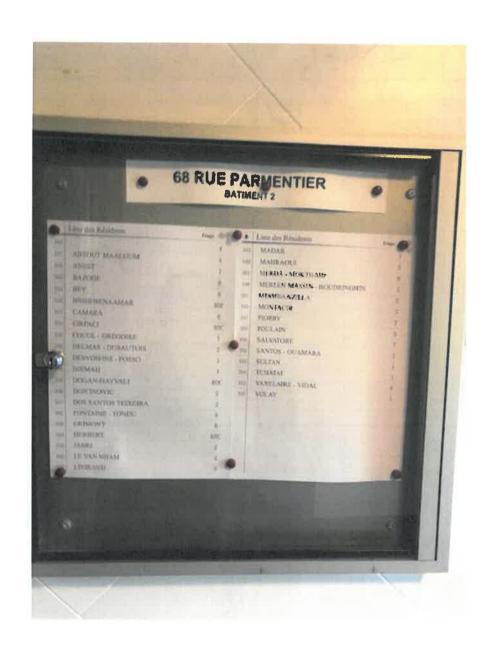
Standard : **01 43 62 14 94** Télécopie : **01 48 97 41 01** 

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

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

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

> ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



Anatole LEROY-BEAULIEU
Fablenne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Hulssiers de Justice Associés

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

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

Standard : **01 43 52 14 94** Télécople : **01 48 97 41 01** 

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

#### **EXTERIEURS**



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

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 







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

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

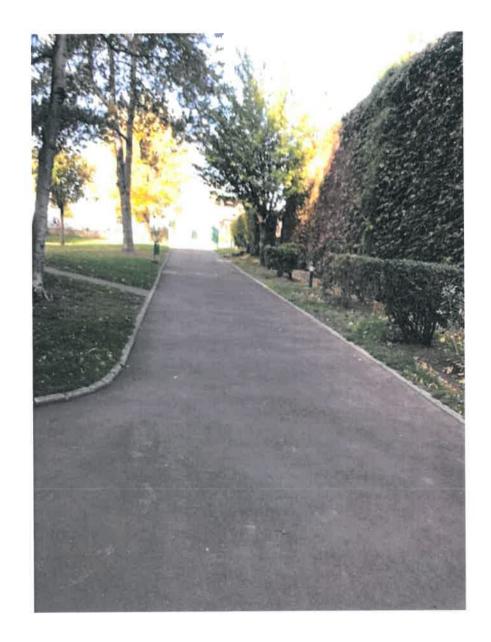
Standard : **01 43 62 14 94** Télécopie : **01 48 97 41 01** 

> ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



Anatole LEROY-BEAULIEU Fabienne ALLAIRE Achille LAVILLAT Hulsslers de Justice Assoclés

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

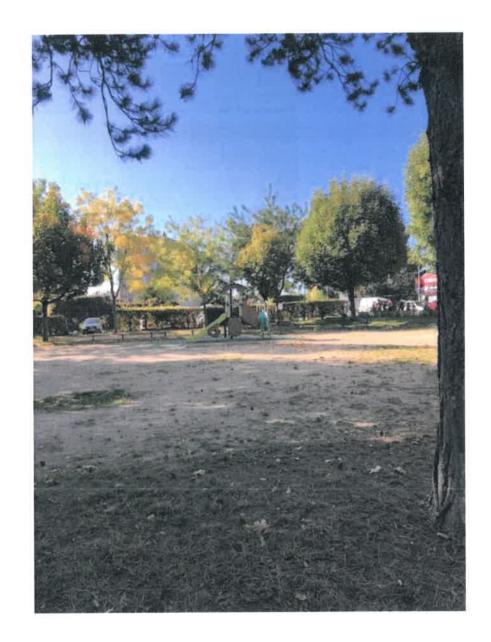
Standard : **01 43 62 14 94** Télécople : **01 48 97 41 01** 

> ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

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

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

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 







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

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

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

> ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

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

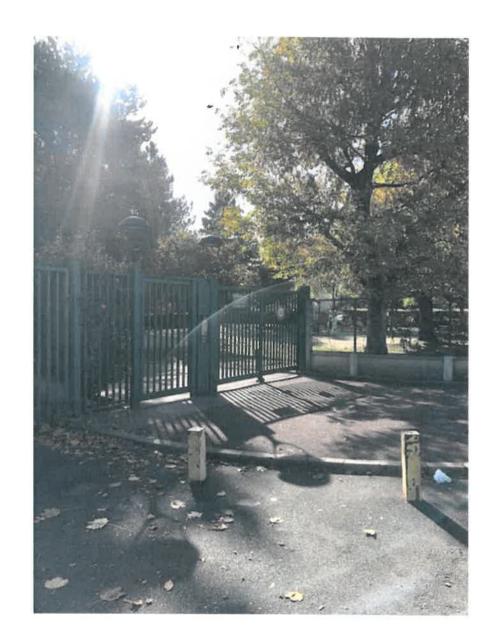
Standard : **01 43 62 14 94** Télécopie : **01 48 97 41 01** 

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 







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

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

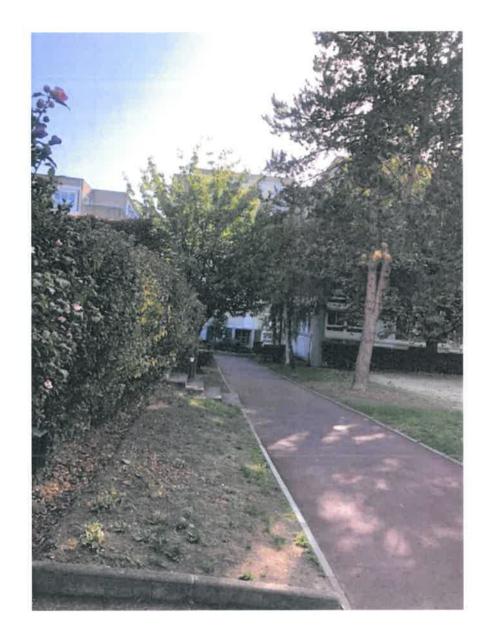
Standard : **01 43 62 14 94** Télécopie : **01 48 97 41 01** 

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 







Anatole LEROY-BEAULIEU Fabienne ALLAIRE Achille LAVILLAT

Huissiers de Justice Associés

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

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

**ACTE** D'HUISSIER DE **JUSTICE** 

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:



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

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

#### SITUATION GÉOGRAPHIQUE





#### Ville de STAINS

Région	Ile-de-France			
Département	Seine-Saint-Denis (sous-préfecture)			
Arrondissement	Saint-Denis			
Canton	Stains (chef lieu)			
Intercommunauté	Communauté d'agglomération plaine commune			
Maire Mandat	Azzedine TAIBI 2020-2026			
Code postal	93240			
Gentilé	Stanois			
Population 34 830 hab. (2011) Densité: 6 462 hab./km2				

La commune de Stains est située en banlieue nord de Paris, entre le centre de la capitale (14 km) et l'Aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (16 km) sur la Route nationale 301. Elle est aisément accessible par la sortie **\*\*\* 4** de l'autoroute **\*\*\*** La commune fait partie de la Plaine de France.

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

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

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

> ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

Les communes limitrophes proches de Stains incluent Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, La Courneuve et Dugny (en Seine-Saint-Denis) ainsi que Garges-lès-Gonesse et Sarcelles (dans le Val-d'Oise).

La ville est desservie par les bus RATP suivants :

- WRATE 150 153 168 250 252 253 254 255 354 ainsi que la navette urbaine VITAVIL qui relie le Quartier du Maroc au Moulin Neuf en traversant toute la ville.
- le bus @IE 111.
- Noctilien N43. Le N44 dessert indirectement Stains via la gare de Pierrefitte-Stains.

Les stations du RER les plus proches sont :

- La Courneuve-Aubervilliers (0), accessible par le (0) et le (0)

Le 1 est accessible par :

- le Warr 255 (Saint-Denis Carrefour Pleyel)
- le RATE 153 168 253 254 255 (Porte de Paris)
- le SATE 153 253 (Saint Denis Basilique)
- le RATE 254 255 (Saint Denis Université)

Le Sarcelles © © amène les stanois vers la Porte de la Chapelle © © ou la gare de Garges -

Le tramway T1 est accessible depuis Stains avec le bus 150 en direction de Porte de la Villette (arrêt "Six Routes"), avec le bus 253 en direction de Stade de France-St Denis RER D (arrêt "Cimetière") et avec le bus 255 en direction de la Porte de Clignancourt (arrêt "Marché de Saint-Denis"); et aussi avec le RER D en direction de Paris (gare de Saint-Denis).

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

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

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

> ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

**EXPEDITION** 



REFERENCES A RAPPELER:

42205493



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

Le présent acte comporte quarante-sept feuilles

Émolument	220,94
SCT	7,67
Н.Т.	228.61
Tva 20%	45.72
T.T.C	274.33

Fabienne ALLAIRE



Huissier de Justice

#### SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Huissiers de Justice

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

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

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

#### **EXPEDITION**



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

## PROCÈS-VERBAL D'ASSISTANCE AU TECHNICIEN EN VUE DU PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

#### L'AN DEUX-MILLE-VINGT-DEUX ET LE SIX OCTOBRE

Je Fabienne ALLAIRE,

membre de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT » titulaire d'un office d'Huissier de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 144, avenue Gambetta, soussignée,

#### A LA DEMANDE DU:

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A STAINS (93240) 66/72, RUE PARMENTIER représenté par son syndic, le cabinet O'REAL SAS au capital de 1 000,00 euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le nmuéro 813 730 322 dont le siège social est à PARIS 18ème 10, rue Damrémont, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat:

La SELARL ELOCA

Représentée par Maître Jérôme HOCQUARD

128, boulevard Saint-Germain

75006 PARIS

#### AGISSANT EN VERTU:

- ➤ d'un jugement rendu le 5 octobre 2021 par le Tribunal de Bobigny, signifié les 4 et 12 novembre 2021, définitif
  - > d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 13 septembre 2022.

#### SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Hulssiers de Justice

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

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

# ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

#### **EXPEDITION**



REFERENCES A RAPPELER:

42205493

#### A L'EFFET:

d'assister dans ses opérations le technicien devant procéder au mesurage et aux diagnostics prévus par la Loi pour constituer le cahier des charges en prévision de la vente judiciaire des biens saisis dépendant d'un ensemble immobilier sis à STAINS (93240) 66 à 72, rue Parmentier, à savoir :

- Le lot 37 : dans le bâtiment 2, escalier unique, au deuxième étage face droite, un appartement de cinq pièces principales.
- Le lot 338 : dans le garage, sans escalier, au premier sous-sol, un emplacement de garage privatif.

Le tout appartenant à la succession de José Manuel DOS SANTOS TEIXEIRA et Madame Marie Rose FERRARIS

#### J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour à STAINS (93420) 68 rue Parmentier, deuxième étage porte face droite en sortant de l'ascenseur où là étant, en présence de :

- Un serrurier de la société BAGNOLET OUVERTURE,
- Monsieur Christophe BRUGAT, témoin,
- Monsieur Jean-Louis CHIERE, technicien du cabinet CADIC,
- Le président du conseil syndical, lequel m'a donné accès aux lieux.

En ma présence Monsieur Jean-Louis CHIERE a procédé au mesurage des biens saisis, et aux diagnostics prévus par la loi.

## ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCÈS-VERBAL D'ASSISTANCE POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent acte comporte deux feuilles.

Émolument	220,94
SCT	7,67
н.т.	228.61
Tva 20%	45.72
T.T.C	274.33



0

Fabienne ALLAIRE Huissier de Justice



## Certificat de superficie de la partie privative

22/IMO/FERRARIS2800 Numéro de dossier :

Date du repérage : 06/10/2022 Heure d'arrivée : 10h30 Durée du repérage : 01 h 18

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 nº 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'habilité 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-l.

#### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments : Département :.... Seine-Saint-Denis

Adresse : ..... 66 à 72 rue Parmentier Commune :...... 93240 STAINS

Section cadastrale A, Parcelle(s) no 698

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

**Bât. 2 2ème Face Droite, Lot** 

numéro 37

## Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . M et Mme FERRARIS Adresse:...... 66 à 72 rue Parmentier

**93240 STAINS** 

#### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : Maître Fabienne ALLAIRE

Adresse : .....

#### Repérage

Périmètre de repérage : appartement

#### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ...... CHIERE Jean Louis

Raison sociale et nom de l'entreprise : ....... CADIC

95210 SAINT GRATIEN

Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ

Numéro de police et date de validité : ....... 54862353 / 01/01/2016

#### Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot

Surface loi Carrez totale: 100,46 m² (cent mètres carrés quarante-six) Surface au sol totale : 108,30 m² (cent huit mètres carrés trente)

## Certificat de surface nº 22/IMO/FERRARIS2800



#### Résultat du repérage

Date du repérage : **06/10/2022** 

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**Maître Fabienne ALLAIRE** 

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	5,91	5,91	
Cuisine	12,19	12,19	
Salon	18,49	18,49	
Salle à manger	10,37	10,37	
Couloir	7,87	7,87	
Chambre 1	9,93	9,93	
Chambre 2	10,85	10,85	
Chambre 3	12,68	12,68	
Salle de bain	3,81	3,81	
Salle d'eau	3,78	3,78	
Wc	1,11	1,11	
Loggia	-	7,84	
Débarras	3,47	3,47	

Superficie privative en m² du lot :

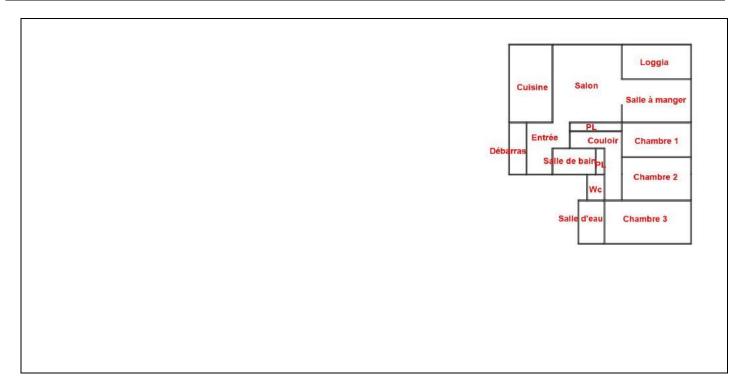
Surface loi Carrez totale : 100,46 m² (cent mètres carrés quarante-six) Surface au sol totale : 108,30 m² (cent huit mètres carrés trente)

Fait à SAINT GRATIEN, le 13/10/2022

- Uhr

## Certificat de surface nº 22/IMO/FERRARIS2800





## DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : non défini Etabli le : 13/10/2022 Valable jusqu'au : 12/10/2032

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 : 66 à 72 rue Parmentier 93240 STAINS

Bât. 2 2ème Face Droite, N° de lot: 37

Type de bien : Appartement Année de construction : 1948 - 1974 Surface habitable : 100,46 m²

Propriétaire : M et Mme FERRARIS

Adresse: 66 à 72 rue Parmentier 93240 STAINS

#### Performance énergétique et climatique

consommation (énergie primaire) émissions

192 42\*
kWh/m²/an kg co₂/m²/an

187 kWh/m³/an d'énergie finale

E

F

G

logement extrêmement peu performant

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

\* Dont émissions de gaz
à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>

A
B
C
D
42 kg CO<sub>2</sub>/m²/an

E
F
G
émissions de CO<sub>2</sub>
très importantes

Ce logement émet 4 222 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 21 877 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 1030 € et 1440 € 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





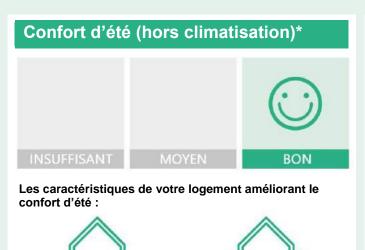
# ventilation 35% ventilation 35% toiture ou plafond 0% murs 11% ponts thermiques 15% plancher bas 0%

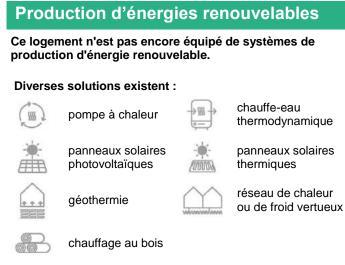


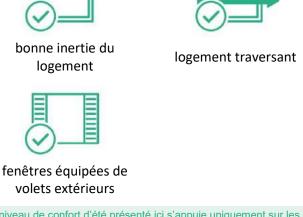
## Système de ventilation en place



Ventilation naturelle par conduit







\*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 Consommation d'énergie Frais annuels d'énergie Usage Répartition des dépenses (en kWh énergie primaire) (fourchette d'estimation\*) 79 % chauffage Gaz Naturel 15 622 (15 622 é.f.) entre 820 € et 1 120 € 2 864 (2 864 é.f.) entre 150 € et 210 € 14 % eau chaude Gaz Naturel 0 % refroidissement 4 % **∳** Electrique 437 (190 é.f.) entre 40 € et 70 € éclairage entre 20 € et 40 € auxiliaires Electrique 459 (200 é.f.) énergie totale pour les entre 1 030 € et 1 440 € 19 382 kWh Pour rester dans cette fourchette

par an

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 128 l par jour.

é.f. →énergie finale

usages recensés:

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 $\rightarrow$ 19°C

(18 876 kWh é.f.)

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -20% sur votre facture soit -245€ par an



→ Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.

d'estimation, voir les

recommandations d'usage ci-dessous

Chauffaz las chambras à 17º 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 $\rightarrow$ 128 $\ell$ /jour d'eau chaude à 40°C

52ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture soit -71€ par an

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

#### Astuces

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



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 non isolé donnant sur l'extérieur  Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur un espace tampon solarisé (véranda,loggia fermée)  Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	insuffisante				
Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	très bonne				
Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	très bonne				
Portes et fenêtres	Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm à isolation renforcée et volets roulants pvc	très bonne				

Vue	Vue d'ensemble des équipements						
		description					
	Chauffage	Chaudière collective gaz à condensation installée à partir de 2016 régulée. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique					
ф.	Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage					
*	Climatisation	Néant					
\$	Ventilation	Ventilation naturelle par conduit					
	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
Ţ	Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
	Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
	Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
\$	Ventilation	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.

Les travaux essentiels Montant estimé : 1800 à 2700€

	Lot	Description	Performance recommandée
$\triangle$	Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 4,5 m².K/W
	Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / Régulation	
ъ.	Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage A Travaux à réaliser par la copropriété	

Les travaux à envisager Montant estimé : 2800 à 4200€

	Lot	Description	Performance recommandée
₽°	Eau chaude sanitaire	Mettre en place un système Solaire	

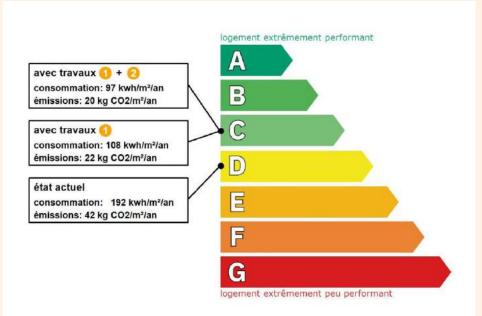
#### **Commentaires:**

Néant

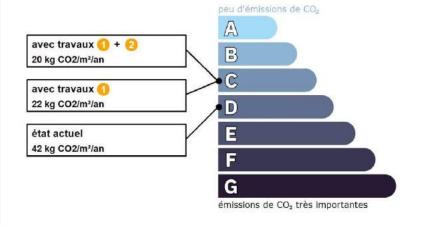
CADIC | Tél : 0680591863 | Dossier : 22/IMO/FERRARIS2800

# 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. **DPE / ANNEXES p.7** 

## 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] Référence du DPE : 22/IMO/FERRARIS2800

Date de visite du bien : 06/10/2022 Invariant fiscal du logement : N/A

Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale A, Parcelle(s) n° 698 Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : 3CL-DPE 2021

Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Néant

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	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	93 Seine Saint Denis
Type de bien	Q	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	~	Estimé	1948 - 1974
Surface habitable du logement	Q	Observé / mesuré	100,46 m²
Surface habitable de l'immeuble	Q	Observé / mesuré	7134 m²
Nombre de niveaux du logement	Q	Observé / mesuré	7
Hauteur moyenne sous plafond	$\bigcirc$	Observé / mesuré	2,5 m

# **Enveloppe**

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
	Surface du mur	$\bigcirc$	Observé / mesuré	11,9 m²
	Type de local adjacent	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	l'extérieur
Mur 1 Nord	Matériau mur	$\bigcirc$	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	$\bigcirc$	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	Ω	Observé / mesuré	non
	Surface du mur	Ω	Observé / mesuré	5 m²
	Type de local adjacent	$\bigcirc$	Observé / mesuré	un espace tampon solarisé (véranda,loggia fermée)
	Orientation ETS	ρ	Observé / mesuré	N, Nord-Est ou Nord-Ouest
Mur 2 Nord	Isolation parois donnant sur l'ETS	Ω	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	$\bigcirc$	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	non
	Surface du mur	$\bigcirc$	Observé / mesuré	4,8 m²
	Type de local adjacent	$\bigcirc$	Observé / mesuré	un espace tampon solarisé (véranda,loggia fermée)
	Orientation ETS	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	Est ou Ouest
Mur 3 Ouest	Isolation parois donnant sur l'ETS	$\wp$	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	ρ	Observé / mesuré	non
Mun / Ouast	Surface du mur	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	16,25 m²
Mur 4 Ouest	Type de local adjacent	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	l'extérieur

CADIC | Tél : 0680591863 | Dossier : 22/IMO/FERRARIS2800

	Matériau mur	0	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	۵	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	Q	Observé / mesuré	non
	Surface du mur	۵	Observé / mesuré	11.75 m²
	Type de local adjacent	ρ	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	٥	Observé / mesuré	13,75 m²
	Etat isolation des parois Aiu	Ω	Observé / mesuré	non isolé
Mur 5 Est	Surface Aue	0	Observé / mesuré	5 m²
V 251	Etat isolation des parois Aue	0	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	2	Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	2	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	2	Observé / mesuré	non
		2	Observé / mesuré	100,5 m²
	Surface de plancher bas	2	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<u> </u>
Plancher	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb  Isolation: oui / non /	2	Observé / mesuré	Dalle béton
	inconnue	2	Observé / mesuré	non
	Surface de plancher haut	2	Observé / mesuré	100,5 m²
Plafond	Type de local adjacent	2	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	non
	Surface de baies	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	5,2 m²
	Placement	Ω	Observé / mesuré	Mur 3 Ouest
	Orientation des baies	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	$\wp$	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	$\wp$	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	$\wp$	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	16 mm
Fenêtre 1 Ouest	Présence couche peu émissive	$\bigcirc$	Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	P	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la	ρ	Observé / mesuré	au nu intérieur
	menuiserie Largeur du dormant	ρ	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	menuiserie Type volets	2	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
		2	Observé / mesuré	Baie en fond de balcon
	Type de masques proches  Avancée l (profondeur des		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
	masques proches)	2	Observé / mesuré	<1m
	Type de masques lointains	2	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	2	Observé / mesuré	7,8 m²
	Placement	2	Observé / mesuré	Mur 1 Nord
	Orientation des baies	2	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	2	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	2	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	2	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	2	Observé / mesuré	double vitrage
Fenêtre 2 Ouest	Epaisseur lame air	Ω	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	P	Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	$\wp$	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	ρ	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant	P	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	menuiserie Type volets	0	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	2	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	2	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	rype de masques tointains	<b>~</b>	onserve / mesure	Ausence de masque willdill

		_		
	Surface de baies	ρ	Observé / mesuré	7,8 m²
	Placement	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	Mur 1 Nord
	Orientation des baies	$\bigcirc$	Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	$\bigcirc$	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	$\wp$	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	$\wp$	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	Q	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	ρ	Observé / mesuré	16 mm
Fenêtre 3 Nord	Présence couche peu	Q	Observé / mesuré	oui
	émissive Gaz de remplissage	2	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la		•	
	menuiserie	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	ρ	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	$\wp$	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	$\bigcirc$	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	$\bigcirc$	Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	$\wp$	Observé / mesuré	30 - 60°
	Surface de porte	P	Observé / mesuré	2 m²
	Placement	P	Observé / mesuré	Mur 5 Est
	Type de local adjacent	ρ	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	Q	Observé / mesuré	13,75 m²
	Etat isolation des parois Aiu	ρ	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	2	Observé / mesuré	5 m²
Porte	Etat isolation des parois Aue	0	Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	2	Observé / mesuré	Porte simple en bois
		2	•	<u> </u>
	Type de porte Présence de joints		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	d'étanchéité	ρ	Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	$\bigcirc$	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de pont thermique	Q	Observé / mesuré	Mur 3 Ouest / Fenêtre 1 Ouest
	Type isolation	ρ	Observé / mesuré	non isolé
Pont Thermique 1	Longueur du PT	ρ	Observé / mesuré	9 m
,	Largeur du dormant	ρ	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	menuiserie Lp Position menuiseries	٥	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	2	Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Fenêtre 2 Ouest
	Type isolation	2	Observé / mesuré	non isolé
Pont Thermique 2	Longueur du PT  Largeur du dormant	2	Observé / mesuré	14 m
	menuiserie Lp	2	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	ρ	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	$\wp$	Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Fenêtre 3 Nord
	Type isolation	$\wp$	Observé / mesuré	non isolé
Pont Thermique 3	Longueur du PT	$\wp$	Observé / mesuré	21 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	$\bigcirc$	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	P	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	$\wp$	Observé / mesuré	Mur 5 Est / Porte
	Type isolation	P	Observé / mesuré	non isolé
Pont Thermique 4	Longueur du PT	P	Observé / mesuré	6 m
(négligé)	Largeur du dormant	٥	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	menuiserie Lp Position menuiseries	0	Observé / mesuré	au nu intérieur
			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
Pont Thermique 5	Type PT	2	Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plafond
	Type isolation	2	Observé / mesuré	non isolé / non isolé

	Longueur du PT	Observé / mesuré	11 m
	Type PT	Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plancher
Pont Thermique 6	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	11 m
	Type PT	Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Plafond
Pont Thermique 7	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	2 m
	Type PT	Observé / mesuré	Mur 2 Nord / Plancher
Pont Thermique 8	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	2 m
	Type PT	Observé / mesuré	Mur 3 Ouest / Plafond
Pont Thermique 9	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	4 m
	Type PT	Observé / mesuré	Mur 3 Ouest / Plancher
Pont Thermique 10	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	4 m
	Type PT	Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Plafond
Pont Thermique 11	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	6,5 m
	Type PT	Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Plancher
Pont Thermique 12	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	6,5 m
Pont Thermique 13 (négligé)	Type PT	Observé / mesuré	Mur 5 Est / Plafond
	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	5,5 m
	Type PT	Observé / mesuré	Mur 5 Est / Plancher
Pont Thermique 14 (négligé)	Type isolation	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	Observé / mesuré	5,5 m

# Systèmes

Donnée d'entrée			Origine de la donnée	Valeur renseignée
	Type de ventilation	$\bigcirc$	Observé / mesuré	Ventilation naturelle par conduit
Ventilation	Façades exposées	$\bigcirc$	Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	$\wp$	Observé / mesuré	oui
	Type d'installation de chauffage	$\mathcal{Q}$	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	$\wp$	Observé / mesuré	1
	Type générateur	$\wp$	Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur	$\bigcirc$	Observé / mesuré	2021
	Energie utilisée	$\bigcirc$	Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	$\wp$	Observé / mesuré	non
	Présence d'une veilleuse	$\bigcirc$	Observé / mesuré	non
Chauffage	Chaudière murale	$\bigcirc$	Observé / mesuré	non
Ollavillage	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	Q	Observé / mesuré	oui
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	۵	Observé / mesuré	non
	Type émetteur	$\bigcirc$	Observé / mesuré	Radiateur bitube sans robinet thermostatique
	Température de distribution	$\bigcirc$	Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	ρ	Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	ρ	Observé / mesuré	central
	Equipement d'intermittence	$\wp$	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence

|--|

#### 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



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

Numéro de dossier : 22/IMO/FERRARIS2800

Date du repérage: 06/10/2022

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

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue:
Périmètre de repérage :	appartement
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	AppartementHabitation (partie privative d'immeuble)1973

Le propriétaire et le donneur d'ordre		
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : M et Mme FERRARIS Adresse :	
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : Maître Fabienne ALLAIRE Adresse :	

Le(s) signataire(s)					
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification	
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	CHIERE Jean Louis	Opérateur de	DEKRA Certification Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La	Obtention: 24/04/2018 Échéance: 24/04/2023	
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	O.122.12 300.11 200.13	repérage	Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	N° de certification : DTI2217	

Raison sociale de l'entreprise : CADIC (Numéro SIRET : 51955971000016)

Adresse: 17 Bis Av Ernest Renan, 95210 SAINT GRATIEN

Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ** 

Numéro de police et date de validité : **54862353 - 01/01/2016** 

#### Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 13/10/2022, remis au propriétaire le 13/10/2022

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages



#### Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
- 3 La mission de repérage
  - 3.1 L'objet de la mission
  - 3.2 Le cadre de la mission
  - 3.2.1 L'intitulé de la mission
  - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
  - 3.2.3 L'objectif de la mission
  - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
  - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
  - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

#### 4 Conditions de réalisation du repérage

- 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
- 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
- 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
- 4.4 Plan et procédures de prélèvements

#### 5 Résultats détaillés du repérage

- 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
- 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures
- 7 Annexes

#### 1. - Les conclusions

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

- 1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :
- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :

Plaques (fibres-ciment) (Cuisine) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*

Plaques (fibres-ciment) (Salon) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*

Plaques (fibres-ciment) (Chambre 2) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*

Plaques (fibres-ciment) (Chambre 3) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*

- \* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.
- 1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

CABINET PAILLARD 64 Bd de charonne 75020 PARIS | Tél. : 0680100121 - E-mail : <a href="mailto:cabinet.paillard@orange.fr">cabinet.paillard@orange.fr</a> N°SIREN : 82806422000019 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 55296769



#### 2. - Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

#### 3. - La mission de repérage

#### 3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

#### 3.2 Le cadre de la mission

#### 3.2.1 L'intitulé de la mission

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

#### 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

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

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

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

#### 3.2.3 L'objectif de la mission

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

# 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

**Important** : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les

Liste A			
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder		
	Flocages		
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Calorifugeages		
	Faux plafonds		

Liste B				
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder			
1. Parois verticales intérieures				
	Enduits projetés			
	Revêtement duis (plaques de menuiseries)			
	Revêtement durs (amiante-ciment)			
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux	Entourages de poteaux (carton)			
(périphériques et intérieurs)	Entourages de poteaux (amiante-ciment)			
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)			
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)			
	Coffrage perdu			
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et	Enduits projetés			
Coffres verticaux	Panneaux de cloisons			
2. Planchen	s et plafonds			
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et	Enduits projetés			
Coffres Horizontaux	Panneaux collés ou vissés			
Planchers	Dalles de sol			
3. Conduits, canalisations	s et équipements intérieurs			
	Conduits			
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Enveloppes de calorifuges			
	Clapets coupe-feu			
Clapets / volets coupe-feu	Volets coupe-feu			
	Rebouchage			
Poster come Ser	Joints (tresses)			
Portes coupe-feu	Joints (bandes)			
Vide-ordures	Conduits			
4. Elément	s extérieurs			
	Plaques (composites)			
	Plaques (fibres-ciment)			
	Ardoises (composites)			
Toitures	Ardoises (fibres-ciment)			
	Accessoires de couvertures (composites)			
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)			
	Bardeaux bitumineux			
	Plaques (composites)			
	Plaques (fibres-ciment)			
Bardages et façades légères	Ardoises (composites)			
Parriages et talanes regeres	Ardoises (fibres-ciment)			
	Panneaux (composites)			
	Panneaux (fibres-ciment)			
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment			
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment			
	Conduits de fumée en amiante-ciment			
6769	Rapport du :			

CABINET PAILLARD 64 Bd de charonne 75020 PARIS | Tél. : 0680100121 - E-mail : cabine

Rapport du : 13/10/2022



missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

#### 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

#### 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

#### Descriptif des pièces visitées

Entrée, Cuisine, Salon, Salle à manger, Couloir, Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, Salle de bain, Salle d'eau, Wc, Loggia, Débarras

Localisation	Description	
Cuisine	Sol Substrat : Carrelage Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture PANNEAU FACADE Substrat : FIBRO-CIMENT Revêtement : Peinture	
Salon	Sol Substrat : Carrelage Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture PANNEAU FACADE Substrat : FIBRO-CIMENT Revêtement : Peinture	
Chambre 1	Sol Substrat : Parquet Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture PANNEAU FACADE Substrat : FIBRO-CIMENT Revêtement : Peinture	
Chambre 2	Sol Substrat : Parquet Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture PANNEAU FACADE Substrat : FIBRO-CIMENT Revêtement : Peinture	
Chambre 3	Sol Substrat : Parquet Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture PANNEAU FACADE Substrat : FIBRO-CIMENT Revêtement : Peinture	
Couloir	Sol Substrat : Parquet Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Entrée	Sol Substrat : Parquet Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Débarras	Sol Substrat : Carrelage Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Salle de bain	Sol Substrat : Carrelage Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Salle d'eau	Sol Substrat : Carrelage Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Wc	Sol Substrat : Carrelage Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Salle à manger	Sol Substrat : Carrelage Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	
Loggia	Sol Substrat : Béton Revêtement : peinture Mur Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture	

#### 4. - Conditions de réalisation du repérage

019 | **4/15** Rapport du : 13/10/2022



#### 4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

#### Observations:

#### Néant

#### 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 03/10/2022

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 06/10/2022

Heure d'arrivée : 10h30 Durée du repérage : 01 h 18

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

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

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

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

#### 4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

#### 5. - Résultats détaillés du repérage

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*	Photo
Cuisine	Identifiant: M001  Description: Plaques (fibres-ciment)  Liste selon annexe.13-9 du CSP: B	Présence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé  Résultat EP**  Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	
Salon	Identifiant: M002 <u>Description:</u> Plaques (fibres-ciment) <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B	Présence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé  Résultat EP**  Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	



Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*	Photo
Chambre 1	<u>Identifiant:</u> M003 <u>Description:</u> Plaques (fibres-ciment) <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B	Présence d'amiante	Matériau non dégradé  Résultat EP**  Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	
Chambre 2	<u>Identifiant:</u> M004 <u>Description:</u> Plaques (fibres-ciment) <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B	Présence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé  Résultat EP**  Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	
Chambre 3	Identifiant: M005 <u>Description:</u> Plaques (fibres-ciment) <u>Liste selon annexe.13-9 du CSP:</u> B	Présence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur)	Matériau non dégradé  Résultat EP**  Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	

<sup>\*</sup> Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport \*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

Nota : Dès réception de ce rapport, il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou a proximité des matériaux amiantes ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

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

Localisation	Identifiant + Description	
Néant	-	

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

#### 6. - Signatures

Nota : 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)

Fait à SAINT GRATIEN, le 13/10/2022

Par: CHIERE Jean Louis

Signature du représentant :



#### **ANNEXES**

#### Au rapport de mission de repérage n° 22/IMO/FERRARIS2800

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

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

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

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

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

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

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

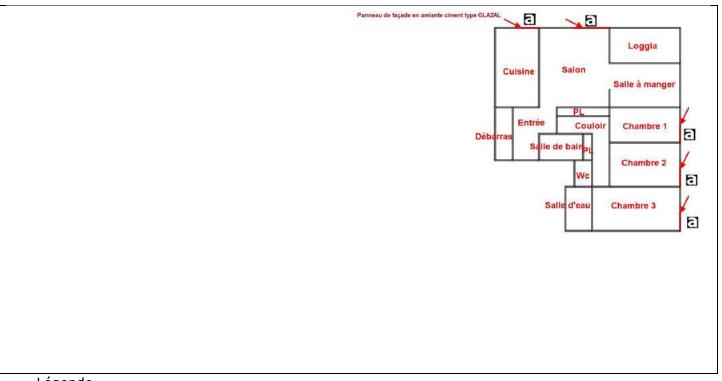
## Sommaire des annexes

#### 7 Annexes

- 7.1 Schéma de repérage
- 7.2 Rapports d'essais
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations
- 7.5 Recommandations générales de sécurité
- 7.6 Documents annexés au présent rapport



# 7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

•	Conduit en fibro-ciment	Dalles de sol	
0	Conduit autre que fibro-ciment	Carrelage	
•	Brides	Colle de revêtement	Nom du propriétaire : <b>M et Mme FERRARIS</b> Adresse du bien :
13	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante	Dalles de faux-plafond	66 à 72 rue Parmentier 93240 STAINS
⚠	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste	Toiture en fibro-ciment	
а	Présence d'amiante	Toiture en matériaux composites	

**Photos** 





Photo nº PhA001 Localisation : Cuisine

Ouvrage : Bardages et façades légères Partie d'ouvrage : Plaques (fibres-ciment) Description : Plaques (fibres-ciment)



Photo nº PhA002 Localisation : Salon

Ouvrage : Bardages et façades légères Partie d'ouvrage : Plaques (fibres-ciment) Description : Plaques (fibres-ciment)

#### 7.2 - Annexe - Rapports d'essais

#### Identification des prélèvements :

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

#### Copie des rapports d'essais :

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

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

# Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

CABINET PAILLARD 64 Bd de charonne 75020 PARIS | Tél. : 0680100121 - E-mail : <a href="mailto:cabinet.paillard@orange.fr">cabinet.paillard@orange.fr</a> N°SIREN : 82806422000019 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 55296769

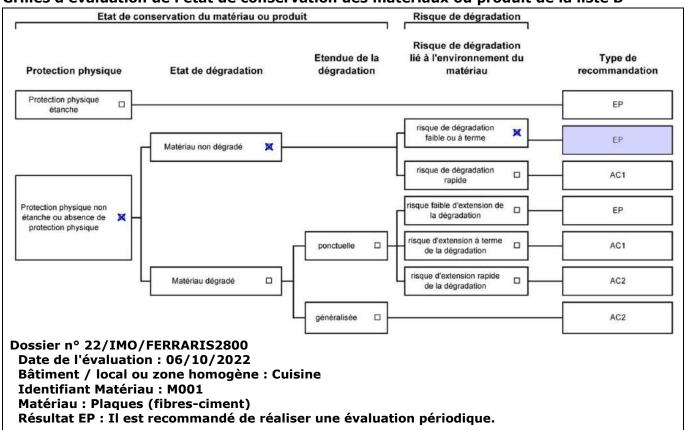


ou
3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante. (système de ventilation à double flux).

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

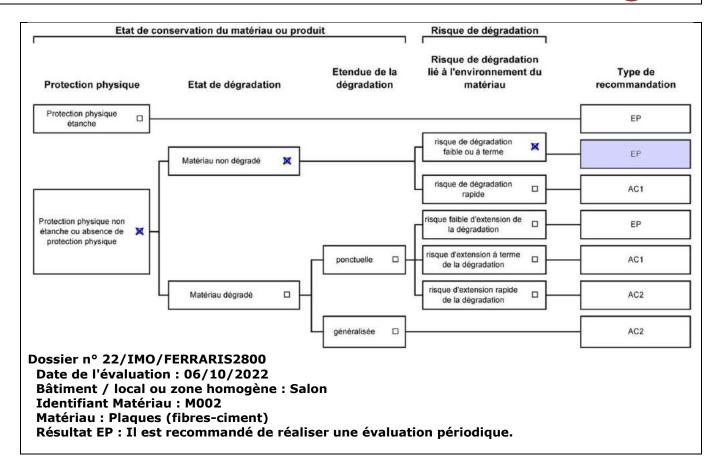
Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque).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

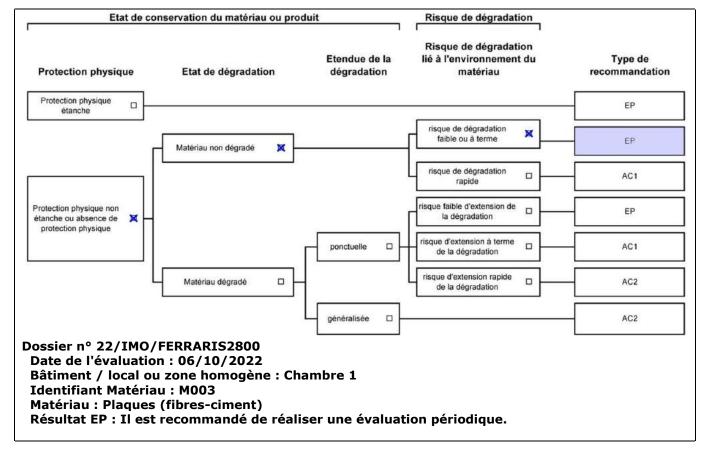
#### Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B



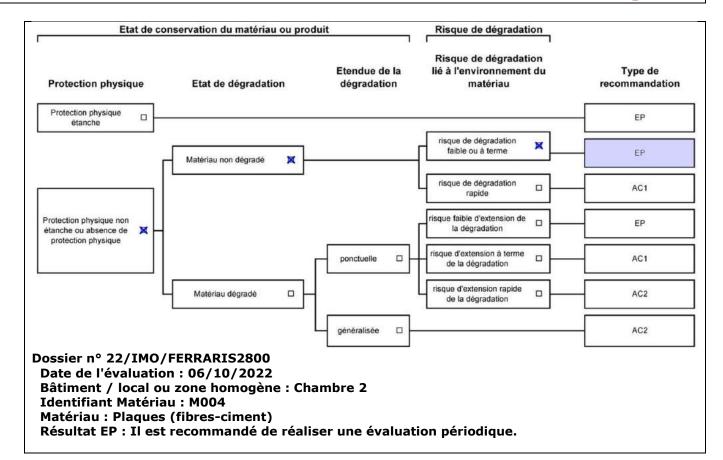
CABINET PAILLARD 64 Bd de charonne 75020 PARIS | Tél.: 0680100121 - E-mail: cabinet.paillard@orange.fr N°SIREN: 82806422000019 | Compagnie d'assurance: ALLIANZ n° 55296769

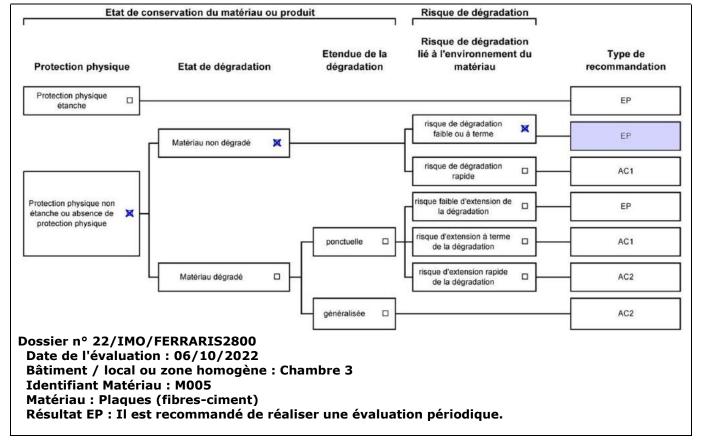












#### Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

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



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

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

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

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte. Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence

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

#### 7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article R.1334-29-3:

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

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

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

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

- 1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
  - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
  - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- 2. <u>Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »</u>, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :

CABINET PAILLARD 64 Bd de charonne 75020 PARIS | Tél. : 0680100121 - E-mail : cabinet.paillard@orange.fr N°SIREN : 82806422000019 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 55296769



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

#### 7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

#### 1. Informations générales

#### a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

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

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

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

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

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

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

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

#### 3. Recommandations générales de sécurité

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

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

CABINET PAILLARD 64 Bd de charonne 75020 PARIS | Tél.: 0680100121 - E-mail: cabinet.paillard@orange.fr N°SIREN: 82806422000019 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 55296769



canalisation calorifugée à l'amiante.

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

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

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

#### 4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

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

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

#### a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

#### b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

#### c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

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

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

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

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

#### e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

#### 7.6 - Annexe - Autres documents

CABINET PAILLARD 64 Bd de charonne 75020 PARIS | Tél. : 0680100121 - E-mail : <a href="mailto:cabinet.paillard@orange.fr">cabinet.paillard@orange.fr</a> N°SIREN : 82806422000019 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 55296769



## Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 22/IMO/FERRARIS2800

Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)

Date du repérage : 06/10/2022 Heure d'arrivée : 10h30 Durée du repérage : 01 h 18

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

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

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : ...... Appartement

Adresse : ...... 66 à 72 rue Parmentier

Référence cadastrale : ...... Section cadastrale A, Parcelle(s) nº 698, identifiant fiscal : NC

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

**Bât. 2 2ème Face Droite, Lot numéro 37** 

Périmètre de repérage :..... appartement

#### B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : ...... Maître Fabienne ALLAIRE

Adresse:.....

Téléphone et adresse internet : . Non communiqués Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Autre

**93240 STAINS** 

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

Identité de l'opérateur de diagnostic :

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 :
 51955971000016

Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ

Numéro de police et date de validité : ...... 54862353 - 01/01/2016

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification** le **03/12/2018** 

jusqu'au 02/12/2023. (Certification de compétence DTI2217)



#### D. - Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

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

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

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

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

#### E. - Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

E.1.	Anomalies et/ou constatations diverses relevées
	L'installation intérieure d'électricité ne comporte <b>aucune anomalie</b> et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
	L'installation intérieure d'électricité ne comporte <b>aucune anomalie</b> , mais fait l'objet de <b>constatations diverses</b> .
	L'installation intérieure d'électricité <b>comporte une ou des anomalies</b> . Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses. L'installation intérieure d'électricité <b>comporte une ou des anomalies</b> . Il est recommandé au propriétaire
×	de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de <b>constatations diverses</b> .
<b>E.2.</b>	Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :
	<ol> <li>L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.</li> <li>La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.</li> <li>La prise de terre et l'installation de mise à la terre.</li> <li>La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.</li> <li>La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.</li> <li>Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.</li> <li>Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.</li> <li>Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.</li> <li>Des conducteurs non protégés mécaniquement.</li> <li>Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.</li> <li>La piscine privée ou le bassin de fontaine.</li> </ol>
<b>E.3.</b>	Les constatations diverses concernent :
<b>x</b>	Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.  Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.  Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.



#### F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.		
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.		
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.		
B4.3 a1	Au moins un circuit n'est pas protégé, à son origine, contre les surcharges et les courts-circuits.		
B4.3 b	Le type d'au moins un fusible ou un disjoncteur n'est plus autorisé (fusible à tabatière, à broches rechargeables, coupecircuit à fusible de type industriel, disjoncteur réglable en courant protégeant des circuits terminaux).		
В4.3 с	Plusieurs circuits disposent d'un conducteur neutre commun dont les conducteurs ne sont pas correctement protégés contre les surintensités.		
B5.3 a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms).		
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).		
B8.3 a	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste.		
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.		

- (1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.
- (3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.
- (\*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.



#### G.1. - Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations	
B11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.	
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.	
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.	

<sup>(1)</sup> Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

#### G.2. - Constatations diverses

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

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

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

- L'installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques
- Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

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

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 - Annexe C	Motifs
B1.3 c	B1 - Appareil général de commande et de protection Article : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 c	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Protection de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B4.3 a2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article: Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

<sup>(1)</sup> Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

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

Néant

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

CABINET PAILLARD 64 Bd de charonne 75020 PARIS | Tél. : 0680100121 - E-mail : <a href="mailto:cabinet.paillard@orange.fr">cabinet.paillard@orange.fr</a> N°SIREN : 82806422000019 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 55296769



#### Néant

Nota : 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)** 

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

Visite effectuée le : 06/10/2022

Etat rédigé à SAINT GRATIEN, le 13/10/2022

Par: CHIERE Jean Louis





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

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.  Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
B.2	<b>Protection différentielle à l'origine de l'installation</b> : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.  Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
В.3	Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.  L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.4	Protection contre les surintensités: Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.  L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
B.5	Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.  Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
В.6	Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.  Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.7	Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.8	Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.9	Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives: Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

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

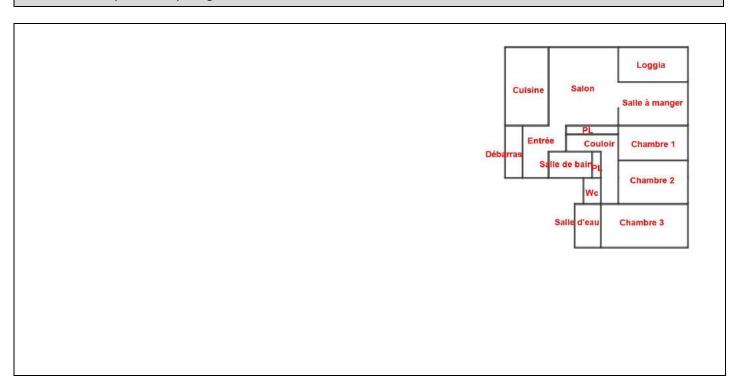
## J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
D 44	Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique ) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.11	Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.
	Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

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



#### Annexe - Croquis de repérage



Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

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

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

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

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



# Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier : 22/IMO/FERRARIS2800

Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 45-500 (Janvier 2013)

Date du repérage : 06/10/2022 Heure d'arrivée : 10h30 Durée du repérage : 01 h 18

La présente mission consiste à établir l'état de l'installation intérieure de gaz conformément à l'arrêté du 6 avril 2007 modifié, 18 novembre 2013 et 12 février 2014 afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, de rendre opérante une clause d'exonération de la garantie du vice caché, en application de l'article 17 de la loi n°2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005. Cet état de l'installation intérieure de gaz a une durée de validité de 3 ans. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la règlementation en vigueur.

#### A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ...... Seine-Saint-Denis
Adresse : ..... 66 à 72 rue Parmentier

Commune :..... 93240 STAINS

Section cadastrale A, Parcelle(s) nº 698

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

#### B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre : Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Autre

Nom et prénom : ...... Maître Fabienne ALLAIRE

Adresse :.....

Titulaire du contrat de fourniture de gaz :

Nom et prénom : ...... M et Mme FERRARIS

Références :...... Numéro de compteur : 2125b125869841

#### C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

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 :
 51955971000016

Désignation de la compagnie d'assurance : ...... ALLIANZ

Numéro de police et date de validité : ...... 54862353 - 01/01/2016

Certification de compétence DTI2217 délivrée par : DEKRA Certification, le 24/07/2018

Norme méthodologique employée : .....NF P 45-500 (Janvier 2013)

## Etat de l'installation intérieure de Gaz n° 22/IMO/FERRARIS2800



#### D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre <sup>(1)</sup> , marque, modèle)	Type <sup>(2)</sup>	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Table de cuisson	Non raccordé	Non Visible	Cuisine	=

- (1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur, ....
- (2) Non raccordé Raccordé Étanche.

Note : Nous vous rappelons l'obligation d'entretien des appareils et de contrôle de la vacuité des conduits de fumées.

Note 2 : Notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux installations non contrôlées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des installations concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

Note 3 : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non.

#### E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle <sup>(3)</sup> (selon la norme)	Anomalies observées (A1 <sup>(4)</sup> , A2 <sup>(5)</sup> , DGI <sup>(6)</sup> , 32c <sup>(7)</sup> )	Libellé des anomalies et recommandations
C.14 - 19.1 Ventilation du local - Amenée d'air	A2	19.a1 : le local équipé ou prévu pour un appareil de cuisson seul n'est pas pourvu d'une amenée d'air. (Table de cuisson) Risque(s) constaté(s) : Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) causée par une mauvaise combustion

- (3) Point de contrôle selon la norme utilisée.
- (4) A1 : L'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation
- (5) A2 : L'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.
- (6) DGI : (Danger Grave et Immédiat) L'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituants la source du danger.
- (7) 32c : la chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndic ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

Note : Nous vous rappelons que la responsabilité de l'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation

# F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motif :

#### Néant

Nota : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation présente dans des bâtiments, parties du bâtiment n'ayant pu être contrôlés.

#### G. - Constatations diverses

#### Commentaires :

Certains points de contrôles n'ont pu être contrôlés. De ce fait la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée.

ш,	Attestation	de	contrôle	de	moins	d'un	an	de	la	vacuité	des	conduits	de	fume	ées	non	prése	nté	9
----	-------------	----	----------	----	-------	------	----	----	----	---------	-----	----------	----	------	-----	-----	-------	-----	---

 $\square$  Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté

☐ Le conduit de raccordement n'est pas visitable

#### Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

#### Observations complémentaires :

CABINET PAILLARD 64 Bd de charonne 75020 PARIS | Tél. : 0680100121 - E-mail : <a href="mailto:cabinet.paillard@orange.fr">cabinet.paillard@orange.fr</a> N°SIREN : 82806422000019 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 55296769

# Etat de l'installation intérieure de Gaz n° 22/IMO/FERRARIS2800



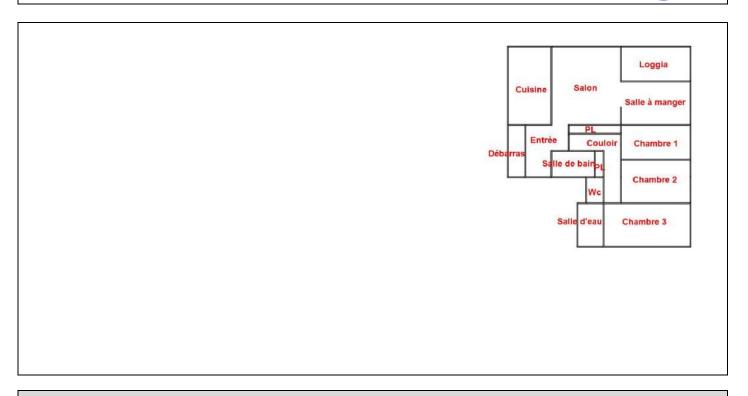
Néant

Conclusion:	
L'installation ne comporte aucune anomalie.	
$\square$ L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être ré	parées ultérieurement.
L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être r	éparées dans les meilleurs délais.
$\square$ L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être	éparées avant remise en service.
L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'u ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.	n traitement particulier par le syndic
H Actions de l'opérateur de diagnostic en cas de DGI	
$\square$ Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de	l'installation de gaz
ou $\square$ Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation $\square$	d'un appareil ou d'une partie de l'installation
☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivant	es:
<ul> <li>référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Poi</li> <li>codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).</li> </ul>	nt de Livraison ou du numéro de compteur ;
$\square$ Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.	
I Actions de l'opérateur de diagnostic en cas d'anomalie	32c
<ul> <li>I Actions de l'opérateur de diagnostic en cas d'anomalie</li> <li>         ☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contra Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur;     </li> </ul>	
	at de fourniture de gaz, du Point de Comptage
☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contra Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;	at de fourniture de gaz, du Point de Comptage ur de gaz » remplie. ; compétences sont certifiées par <b>DEKRA</b>
☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contre Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ; ☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur la	at de fourniture de gaz, du Point de Comptage ur de gaz » remplie. ; compétences sont certifiées par <b>DEKRA</b>
☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contra Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ; ☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur la	at de fourniture de gaz, du Point de Comptage ur de gaz » remplie. ; compétences sont certifiées par <b>DEKRA</b>
☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contra Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ; ☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur la	at de fourniture de gaz, du Point de Comptage ur de gaz » remplie. ; compétences sont certifiées par <b>DEKRA</b> - <b>Rue de La Boursidière 92350 LE</b>
☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contre Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ; ☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur la	at de fourniture de gaz, du Point de Comptage ur de gaz » remplie. ; compétences sont certifiées par <b>DEKRA</b> - <b>Rue de La Boursidière 92350 LE</b>
☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contre Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ; ☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur la	at de fourniture de gaz, du Point de Comptage ur de gaz » remplie. ; compétences sont certifiées par <b>DEKRA</b> - <b>Rue de La Boursidière 92350 LE</b>

Annexe - Croquis de repérage

# Etat de l'installation intérieure de Gaz n° 22/IMO/FERRARIS2800





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

Les accidents dus aux installations gaz, tout en restant peu nombreux, sont responsables d'un nombre important de victimes. La vétusté des installations, l'absence d'entretien des appareils et certains comportements imprudents sont des facteurs de risque : 98 % des accidents, fuites et explosions sont recensés dans les installations intérieures. Les intoxications oxycarbonées et les explosions font un grand nombre de victimes qui décèdent ou gardent des séquelles et handicaps à long terme.

Quels sont les moyens de prévention des accidents liés aux installations intérieures gaz ?

Pour prévenir les accidents liés aux installations intérieures gaz, il est nécessaire d'observer quelques règles de base :

- Renouvelez le tuyau de raccordement de la cuisinière ou de la bouteille de gaz régulièrement et dès qu'il est fissuré,
- > Faire ramoner les conduits d'évacuation des appareils de chauffage et de cheminée régulièrement,
- > Faire entretenir et contrôler régulièrement les installations intérieures de gaz par un professionnel.

Mais il s'agit également d'être vigilant, des gestes simples doivent devenir des automatismes :

- ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- > fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- > assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- > sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

#### Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- > ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- > une fois à l'extérieur, prévenir les secours

Pour aller plus loin: <a href="http://www.developpement-durable.gouv.fr">http://www.developpement-durable.gouv.fr</a>

**4**/4 Rapport du : 13/10/2022



Liberté Égalité Fraternité



Ce QR Code peut servir à ve l'authenticité des données conte dans ce document

Établi le 20 octobre 2022

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

la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

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

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 <u>www.georisques.gouv.fr</u>. 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)

**93240 STAINS** 

Code parcelle : 000-B-43



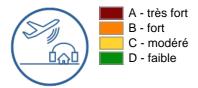
Parcelle(s): 000-B-43, 93240 STAINS

1/7 pages



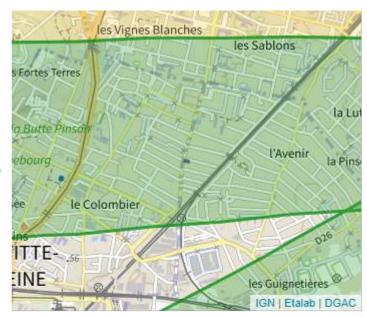
### RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

### **BRUIT: D**



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.





### **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.

### **RISQUES NATURELS**



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

Parcelle(s): 000-B-43, 93240 STAINS

3/7 pages



### INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE				
	e bien a-t-il fait l'objet d'indemni nce suite à des dégâts liés à une	-	☐ Oui ☐ Non	
Vous trouve	rez la liste des arrêtés de catastrophes nature	les 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.				
SIGNATI	URES			
	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

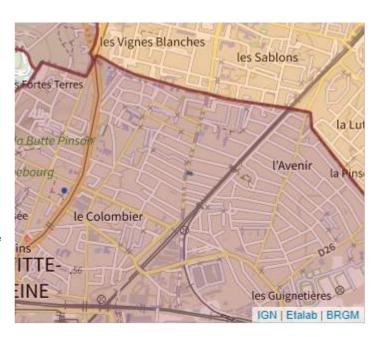
ARGILE: 3/3



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 entrainer des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. 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 :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 4 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).





### 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) : 12

Source : CCR

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000771A	01/01/1996	31/12/1997	27/12/2000	29/12/2000

Inondations et/ou Coulées de Boue : 10

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1901604A	25/05/2018	25/05/2018	23/01/2019	14/02/2019
INTE1917050A	27/07/2018	27/07/2018	17/06/2019	17/07/2019
INTE2016904A	09/05/2020	10/05/2020	06/07/2020	29/07/2020
INTE2121339A	03/06/2021	04/06/2021	09/07/2021	20/07/2021
INTE2124447A	18/06/2021	20/06/2021	09/08/2021	25/08/2021
INTE8700362A	24/08/1987	26/08/1987	03/11/1987	11/11/1987
INTE9200474A	31/05/1992	01/06/1992	16/10/1992	17/10/1992
INTE9900346A	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830803	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983

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
DESIGN CONCEPTION INGENIERIE	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006516454

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
GARAGE de la GARE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892914
NICOLANDIE - GRELET	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3893217
MAVRIK	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3893219
GARAGE PEGORIER - RENAULT	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3893055



### **ADMINISTRATION DE BIENS- SYNDIC- GERANCE**

IMMEUBLE 66/72 RUE PARMENTIER 93240 STAINS **RECOMMANDEE A.R** 



### Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Annuelle Du Lundi 14 décembre 2020

Les copropriétaires de l'immeuble sis : 66/72 RUE PARMENTIER93240STAINS se sont réunis le Lundi 14 décembre 2020, sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic.

Le représentant du syndic est Madame Aurélie POULIZAC.

L'assemblée générale procède à la nomination du Président de séance, du(des) Scrutateur(s) et du Secrétaire de séance :

Président(e): Mademoiselle SANTOS NATHALIE,

Scrutateur(s): Monsieur CHACON NICOLAS, Monsieur PIORRY

Secrétaire : Madame Aurélie POULIZAC

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.

A l'examen de la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, le Président constate que :

59 copropriétaires représentant 59868 voix sur 99 926 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

### Sont présents et représentés :

M. AHMED NAJEEM (939), Mme ANEST (1087), Mme ANFRAY Isabelle (973), Mile BAZOGE PATRICIA (1030), M. ou Mme BEN LAKHAL MONCEF (907), M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), Mile BONTE ESTHER (914), M. CHACON NICOLAS (1038), M. ou Mme CHERIEF SMAIL (456), M. ou Mme CHOW STEPHANE (1039), M. ou Mme COCOL GREGOIRE (1197), M. ou Mme COENCA (938), M. ou Mme COORABAN MOHAMMAD (963), M. ou Mme DARANI ALI (2310), M. ou Mme DAS/DEB (1005), Mme DELMAS MICHELE (550), Mme DELMAS MICHELE (74), Mme DELMAS MICHELE (1294), Mme DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), M. et Mme EL HADOUDI (942), M. ou Mme ETIENNE LOUIS (1130), Mme FERRON Janine (948), M. ou Mme FILIPE Daniel (900), M. ou Mile FONTAINE JEAN MARC

(1205), Succ. GANEM (936), M. ou Mme HERBERT ALAIN (1023), M. IGOUDJIL OMAR (873), M. JOAQUIM JOSE PIRES (705), Mme KOTTO Berthe-Christelle (973), Mme LEFEBVRE (943), Mme LEGRAND (1110), Mme LEVY ANDREE (922), M. ou Mme MAHRAOUI LAHCEN (1385), M. ou Mme MERDA ALAIN (1162), Mme MERLEN ANNIE (1149), Mmes MICHAUX (1046), M. et Mme MONTACIR Mustafa (1285), Mme NOBLET GISELE (1138), M. ou Mme PARFAIT (1040), M. ou Mme PIORRY (1154), M. ou Mme POULAIN (1071), M. ou Mme RADI ABDELKRIM (925), Mme RECOURSE LOUISETTE (1057), M. ou Mme RIAUX (932), M. RIBOULET SERGE (954), Mme SAINT PRIX LEONNIE (885), M. SALVATORE (1048), Mme SALVATORE SYLVIE (1021), Mile SANTOS NATHALIE (1054), M. ou Mme SHAMIM AHMED ET HASINA (687), M. ou Mme SIVAMANI (1015), Mme SOUVRE-DELSARTE NATHALIE (1032), M. ou Mme STEFANUTTO LINO (989), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094), M. ou Mme TIOUAJNI MOUNIR (1030), Ind. TODISCO (929), Ind. TODISCO (526), Mme VAXELAIRE Paulette (1157), M. ou Mme VOLAY (1358),

48 copropriétaires représentant 40 058 voix sur 99 926 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, n'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour,

Sont absents et non représentés :

M. AIT ABDELKADER (546), Mme BICAKLI (682), Succ. BOUDRINGHIN (1118), M. CAMARA (1195), Ind. CHETOUANI (1272), M. ou Mme CHETOUANI (941), M. CHIFA (866), M. ou Mme COSKUN (691), M. ou Mme COSKUN (557), M. ou Mme DA SILVA (74), M. DA SILVA (709), Mile DAKI (553), Mme DOJCINOVIC (1102), Succ. DOS SANTOS TEXEIRA (1258), M. ou Mme GRIMONT (1189), Mile GRIMONT (508), Mile GROSLAMBERT (946), Mme GUILLOT (441), M. ou Mme HAZAN (74), MM. ISLAM - HALIM (966), M. JABRI (972), Mme JOAQUIM (638), Mile JOAQUIM (714), M. JOSEPH (693), M. ou Mme KHAN (949), MM. le VAN NHAN OU LE LINH (1375), M. LEAO (519), M. LUNION (561), M. ou Mme MADAR (1248), M. MANZANO RIUZ (1188), M. MIAMBANZILLA (1181), M. ou Mme MIZAM (989), M. MORABANDZA (1014), M. MORVANT (893), S.C.I. ODE (1022), M. ONDONGO (1095), M. ou Mme REMAN (700), M. ROY (929), M. SAVRIAPEN (522), S.C.I. SFM (907), Mme SIVALINGAM (958), M. ou Mme SIVALINGAM (979), Sté SSV FIRST (74), S.C.I. SWK (698), Mme TCHATAT MOLOKA (1038), S.C.I. TRIO (533), Mme VALLETTE (1025), M. ou Mme VIALE / BEZZAOUYA (956),

### Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1 Election du président de séance,
- 2 Election des scrutateurs,
- 3 Election du secrétaire de séance,
- 4 Rapport du conseil syndical concernant ses actions au cours de l'exercice 2019/2020,
- 5 Approbation du compte travaux : Installation équipement aire de jeux, travaux votés lors de l'AG du 20/11/2019,
- 6 Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020,
- 7 Quitus à donner au syndic pour sa gestion,
- 8 Renouvellement de la désignation du Cabinet O'REAL en qualité de syndic.
- 9 Dispense de mise en concurrence du contrat de Syndic,
- 10 Avance de trésorerie permanente,
- 11 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2020/2021 (période du 01/07/2020 au 30/06/2021, arrêté à un montant annuel de 285 918,00 euros,
- 12 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2021/2022 (période du 01/07/2021 au 30/06/2022, arrêté à un montant annuel de 285 918,00 euros,

- 13 Constitution obligatoire de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation du patrimoine (ALUR),
- 14 Mode de placement de la provision spéciale,
- 15 Modalités de contrôle des comptes,
- 16 Election des membres du conseil syndical,
- 17 Consultation obligatoire de l'Assemblée Générale par le Syndic pour toute dépense envisagée excédant 3 000,00 euros HT,
- 18 Consultation obligatoire du Conseil Syndical par le Syndic pour toute dépense envisagée excédant 1 000,00 euros HT,
- 19 Mise en concurrence obligatoire pour le montant des marchés et des contrats excédant 2 000,00 euros HT,
- 20 Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de réfection des peintures des paliers et de l'escalier au bâtiment 68 (selon devis joints: SLCR, Peinture Fleur, Art et couleur et Atelier Saint Luc),
- 21 Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de remplacement des portes et vitrages des locaux poubelles aux bâtiments 66 et 68 (selon devis joints: SLCR, LORENOVE et Wakenson),
- 22 Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de remplacement des équipements de la chaufferie (selon devis joints: IDEX et FULGONI),
- 23 Décision à prendre concernant l'impossibilité de vendre un emplacement de parking sans l'appartement rattaché,
- 24 Décision à prendre concernant les colocations au sein de la residence.
- 25 Décision à prendre concernant la mise en fourrière des voitures ventouses et stationnement gênant (selon convention ci-jointe),
- 26 Autorisation à donner à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes,
- 27 Autorisation à donner au syndic de notifier par voie recommandée électronique.

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

### 1 - Election du président de séance

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Président de l'assemblée :

### Mademoiselle SANTOS NATHALIE est candidate :

S'abstiennent : 1973/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943), M. ou Mme TIOUAJNI (1030)

Votent Contre: 2436/57895 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094), Mme DEVOISINS (1342)

Votent Pour: 55459/57895 tantièmes

Mademoiselle SANTOS NATHALIE est élue présidente de séance.

### 2 - Election des scrutateurs

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Scrutateur de l'assemblée :

Monsieur PIORRY est candidat :

S'abstient : 943/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943)

Votent Contre: 2436/58925 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094), Mme DEVOISINS

tion of the fall training the

(1342)

Votent Pour : 56489/58925 tantièmes Monsieur PIORRY est élu scrutateur.

Monsieur CHACON NICOLAS est candidat :

S'abstiennent : 1973/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943), M. ou Mme TIOUAJNI

(1030)

Votent Contre: 2436/57895 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094), Mme DEVOISINS

(1342)

Votent Pour : 55459/57895 tantièmes

Monsieur CHACON NICOLAS est éiu scrutateur.

### 3 - Election du secrétaire de séauce

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 901 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Secrétaire de séance : O'REAL, syndic, représenté par :Madame Aurélie POULIZAC.

S'abstient: 943/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943),

Votent Contre: 2436/58925 tantièmes, Mme DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), M. ou

Mme SULTAN ADNAN (1094), Votent Pour: 56489/58925 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965.

### 4 - Rapport du conseil syndical concernant ses actions au cours de l'exercice 2019/2020 (seas vote)

Les membres du conseil syndical font un rapport, concernant la gestion, les décisions et les actions menées au cours de l'exercice 2019/2020.

Le rapport est joint au procès-verbal.

### 5 - Approbation du compte travaux : Installation équipement aire de jeux, travaux votés lors de l'AG du 20/11/2019

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Los - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé du compte travaux : « Installation équipement aire de jeux, travaux votés lors de la résolution n°40 de l'AG du 20/11/2019, approuve le compte arrêté, pour un montant de 20 155,29 euros, ainsi que la situation telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

### Pour rappel:

Montant du budget des travaux votés : 24 392,73 €

Montant de la dépense réelle des travaux : 20 058,58 €

Régularisation créditrice à prévoir après approbation du compte : 4 334,15 € crédité sur le

fonds travaux.

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en œuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

S'abstient: 943/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943).

Votent Contre: 2436/58925 tantièmes, Mme DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), M. ou

Mme SULTAN ADNAN (1094), Votent Pour: 56489/58925 tantjèmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965.

### 6 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé général des dépenses et les annexes conformes au décret comptable du 14/03/2005 de la loi du 10/07/1965 approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020, pour un montant de 263 676,83 euros, ainsi que la situation de trésorerie telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

### Pour rappel:

Budget annuel voté pour l'exercice 2019/2020 : 275 382,09 €

Dépense réelle sur l'exercice 2019/2020 : 263 676,83 €

Régularisation créditrice à prévoir après approbation des comptes : 11 705,26 €

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en œuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

S'abstient: 943/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943).

Votent Contre: 2436/58925 tantièmes, Mme DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), M. ou

Mme SULTAN ADNAN (1094), Votent Pour: 56489/58925 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10

julllet 1965.

### 7 - Quitus à donner au syndic pour sa gestion

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein et entier au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2020.

S'abstiennent: 3482/59868 tantièmes, M. ou Mme COCOL GREGOIRE (1197), Mme

DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), Mme LEFEBVRE (943),

Votent Contre: 2173/56386 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), M. ou

Mme SULTAN ADNAN (1094), Votent Pour: 54213/56386 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965.

### 8 - Renouvellement de la désignation du Cabinet O'REAL en qualité de syndic

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clè de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré désigne en qualité de syndic : O'REAL, SAS au Capital de 1 000€ représenté par Madame Vanina TALBAN, titulaire de la carte professionnelle mention "gestion immobilière" n° CCI N°CPI 75012015000001861 et garanti par la CEGC pour un montant de 2 500 000,00euros.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an, soit du .14/12/2020 au 31/12/2021.

L'assemblée générale accepte les conditions générales et particulières de son contrat joint à la convocation de la présente Assemblée Générale, et pour un montant d'honoraires annuels pour la gestion courante arrêté à :

### 15 296,74 € HT soit 18 356,08 € TTC

En attendant la tenue de l'Assemblée Générale qui statuera sur le montant des honoraires de l'exercice 2021 (du 01/01/2021 au 31/12/2021), le Syndic continuera à percevoir ses honoraires sur la base du montant accepté pour l'exercice 2020/2021.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer au nom du syndicat des copropriétaires le contrat de syndic éventuellement modifié et adopté au cours de la présente assemblée.

S'abstiennent: 4450/99926 tantièmes, M. ou Mme COCOL GREGOIRE (1197), M. ou Mme DARANI ALI (2310), Mme LEFEBVRE (943),

Votent Contre: 2173/99926 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094).

Votent Pour: 53245/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### 9 - Dispense de mise en concurrence du contrat de Syndic

(vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'ordonnance du 30 octobre 2019 supprime la périodicité triennale de la mise en concurrence. Désormais, à chaque assemblée générale votant sur la désignation du syndic, le conseil syndical devrait mettre en concurrence plusieurs projets de contrat de syndic.

A défaut de mise en concurrence, le mandat du syndic ne pourra pas être mis en cause pour défaut d'accomplissement de cette formalité qui n'est pas prescrite à peine de nullité.

L'ordonnance supprime la possibilité pour le syndic d'inscrire à l'ordre du jour une dispense de mise en concurrence à l'assemblée générale précédant sa désignation. Seul le conseil syndical pourrait demander au syndic d'inscrire une telle résolution.

A la demande du conseil syndical, l'assemblée dispense le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence du syndic.

L'Assemblée Générale, informée de l'obligation de mise en concurrence par le Conseil Syndical des contrats de Syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétaires d'y déroger, décide que le Conseil Syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du Syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, dispense le Conseil Syndical de l'obligation de mettre le contrat de Syndic en concurrence lors de sa prochaine désignation.

S'abstiennent: 3170/99926 tantièmes, M. ou Mme COCOL GREGOIRE (1197), Mme LEFEBVRE (943), M. ou Mme TIOUAJNI MOUNIR (1030),

Votent Contre: 3515/99926 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), Mme DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 53183/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### 10 - Avance de trésorerie permanente

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, prend acte que le montant de l'avance de trésorerie, au 30/06/2020, s'élève à 30 489,80 €.

Ainsi, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée générale décide que l'avance permanente de trésorerie appelée aussi fonds de roulement sera fixée à 1/6 du budget prévisionnel.

Ce montant sera maintenu.

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 11 - Approbation du budget prévisjonnel de l'exercice 2020/2021 (période du 01/07/2020 au 30/06/2021, arrêté à un montant annuel de 285 918,00 euros

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 arrêté à la somme de 285 918,00 euros. Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées. Passé ce délai, un rappel avec frais sera fait qui, s'il reste 15 jours sans effet, permettra au syndic d'agir par toutes voies de droit pour son recouvrement conformément aux clauses du contrat de Syndic approuvé par l'Assemblée Générale.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants. Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

S'abstiennent: 1630/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943), M. ou Mme SHAMIM AHMED ET HASINA (687),

Votent Contre: 3515/58238 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), Mme DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 54723/58238 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 12 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2021/2022 (période du 01/07/2021 au 30/06/2022, arrêté à un montant annuel de 285 918,00 euros (vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répantition : 001 - Charges communes générales)

(TOTAL IN RESIDENCE TO ANTICKE AND COLOR OF TECHNOLOGY, OUT - CHARGES COMMITTEES RETREATES)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice 2021/2022 arrêté à la somme de 285 918,00 euros.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les ler janvier, ler avril, ler juillet, ler octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées. Passé ce délai, un rappel avec frais sera fait qui, s'il reste 15 jours sans effet, permettra au syndic d'agir par toutes voies de droit pour son recouvrement conformément aux clauses du contrat de Syndic approuvé par l'Assemblée Générale.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants. Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

S'abstiennent : 1630/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943), M. ou Mme SHAMIM AHMED ET HASINA (687),

Votent Contre: 3515/58238 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), Mme DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 54723/58238 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 13 - Constitution obligatoire de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation du patrimoine (ALUR)

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 002 - Charges communes générales)

Conformément à l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 imposant au syndicat de copropriétaires à destination partielle ou totale d'habitation, à compter du 1er Janvier 2017, de constituer un fonds de prévoyance travaux.

Ce fonds est alors alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne peut être inférieure à 5% du budget annuel prévisionnel de la copropriété, il sera appelé selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Ainsi, la loi 2014-366 du 24 Mars 2014 dite loi ALUR, a modifié à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2017 la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Ainsi, à compter de cette date, l'Assemblée Générale devra provisionner une somme annuelle de 15 000,00 €.

Cette somme sera affectée aux travaux prescrits par les lois ou règlements, ou par les assemblées générales en dehors des travaux courant d'entretien.

Ces sommes sont « attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires ». L'article 14-2 II de la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965 précise qu'elles ne donnent pas lieu à remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot ». Un copropriétaire vendeur ne pourra pas récupérer le montant de ce fonds de prévoyance avec le prix de vente. C'est l'acquéreur qui en profitera.

### Des exceptions sont prévues par la loi:

- lorsqu'en application des dispositions de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de prévoyance au financement de ces travaux
- les copropriétés de moins de 10 lots au total, pourront décider de ne pas constituer de fonds travaux par un volte à l'unanimité de l'assemblée.
- les copropriétés dont le diagnostic technique global a été réalisé et qui ne fait pas apparaître de besoins de travaux dans les dix prochaines années. Le syndicat est dans ce cas dispensé de constituer ce fonds durant toute la validité du diagnostic.

### L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de :

-constituer une provision spéciale destinée à faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés, pour un montant de 15 000,00 euros.

Les fonds nécessaires à la constitution de cette provision, soit 15 000,00 euros, seront appelés auprès des copropriétaires au prorata des tantièmes de charges communes générales selon les mêmes modalités que les provisions trimestrielles en clé de charges communes générales de la manière suivante :

10 000,00 € le 01/01/2021 5 000,00 € le 01/04/2021

S'abstiennent: 1973/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943), M. ou Mme TIOUAJNI

MOUNIR (1030),

Votent Contre: 3515/99926 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), Mme

DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 54380/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### 14 - Mode de placement de la provision spéciale

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, ayant décidé, lors de la résolution précédente, la constitution d'une provision spéciale définie par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 décide que les sommes encaissées seront placées sur un compte bancaire rapporteur d'intérêts au profit du Syndicat des copropriétaires.

A cet effet mandat est donné au Syndic pour procéder, auprès de l'établissement bancaire de son choix, aux formalités d'ouverture et de gestion de ce compte, et moyennant le montant d'honoraires prévu à son contrat.

S'abstiennent : 1973/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943), M. ou Mme TIOUAJNI MOUNIR (1030),

Votent Contre: 3515/57895 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), Mme DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 54380/57895 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 15 - Modalités de contrôle des comptes

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - çlé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires.».

L'assemblée générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible lors de la réunion annuelle du conseil syndical.

Chaque copropriétaire est informé qu'il a aussi la possibilité de demander, à ses frais, au Syndic copie du ou des documents qu'il désirerait connaître. Il lui suffit pour cela d'adresser un courrier au Syndic ou de se rendre à son Cabinet, après rendez-vous préalable, durant cette période.

S'abstient: 943/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943),

Vote Contre: 1094/58925 tantièmes, M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 57831/58925 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965.

### 16 - Election des membres du conseil syndical

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical de la copropriété :

Mademoiselle SANTOS NATHALIE est candidate :

S'abstient: 943/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943)

Vote Contre: 1094/99926 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094)

Votent Pour: 57831/99926 tantièmes

Mademoiselle SANTOS NATHALIE est élue au conseil syndical.

Monsieur COORABAN MOHAMMAD est candidat(e): S'abstient: 943/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943)

Vote Contre: 1094/99926 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094)

Votent Pour: 57831/99926 tantièmes

Monsieur COORABAN MOHAMMAD est élu(e) au conseil syndical.

Monsieur RADI est candidat :

S'abstient : 943/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943)

Vote Contre: 1094/99926 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094)

Votent Pour: 57831/99926 tantièmes

Monsieur RADI est élu au conseil syndical.

Monsieur PIORRY est candidat :

S'abstient : 943/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943)

Vote Contre: 1094/99926 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094)

Votent Pour: 57831/99926 tantièmes

Monsieur PIORRY est élu au conseil syndical.

Monsieur COENCA est candidat :

S'abstient : 943/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943)

Vote Contre: 1094/99926 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094)

Votent Pour: 57831/99926 tantièmes

Monsieur COENCA est élu au conseil syndical.

Monsieur CHACON NICOLAS est candidat :

S'abstient : 943/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943)

Vote Contre: 1094/99926 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094)

Votent Pour: 57831/99926 tantièmes

Monsieur CHACON NICOLAS est élu au conseil syndical.

Madame KOTTO Berthe-Christelle est candidate:

S'abstient : 943/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943)

Vote Contre: 1094/99926 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094)

Votent Pour: 57831/99926 tantièmes

Madame KOTTO Berthe-Christelle est élue au conseil syndical.

Madame MAHRAOUI est candidate :

S'abstient : 943/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943)

Vote Contre: 1094/99926 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094)

Votent Pour: 57831/99926 tantièmes

Madame MAHRAOUI est élue au conseil syndical.

Madame MERDA est candidate:

S'abstient : 943/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943)

Vote Contre: 1094/99926 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094)

Votent Pour: 57831/99926 tantièmes

Madame MERDA est élue au conseil syndical.

Monsieur BEN LAKHAL est candidat:

S'abstlent: 943/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943)

Vote Contre: 1094/99926 tantièmes, M. ou Mme SULTAN (1094)

Votent Pour: 57831/99926 tantièmes

Monsieur BEN LAKHAL est élu au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Monsieur BEN LAKHAL, Monsieur CHACON NICOLAS, Monsieur COENCA, Monsieur COORABAN MOHAMMAD, Madame KOTTO Berthe-Christelle, Madame MAHRAOUI, Madame MERDA, Monsieur PIORRY, Monsieur RADI, Mademoiselle SANTOS NATHALIE.

### 17 - Consultation obligatoire de l'Assemblée Générale par le Syndic pour toute dépense envisagée excédant 3 000,00 euros HT

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Le conseil syndical intervenant en pratique dans certaines copropriétés, l'ordonnance du 30 octobre a augmenté ses prérogatives via des délégations qui peuvent lui être accordées.

L'assemblée générale peut confier au conseil syndical une délégation sur tout ou partie des décisions votées à la majorité de l'article 24, par exemple des travaux d'entretien, la suppression des vides ordures pour des raisons d'hygiène ou encore pour des travaux obligatoires.

Dans l'ancien régime, le Conseil syndical pouvait recevoir une délégation uniquement pour une opération déterminée par exemple le choix d'une entreprise en dessous de tel montant, désormais il

pourrait avoir plus de latitude afin par exemple de choisir l'entreprise, fixer le montant du marché, déterminer les honoraires du syndic et souscrire la police assurance. L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées.

### Des garde-fous sont prévus :

- le vote d'une délégation maximale de deux ans est décidé par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, cette dernière devant déterminer le montant maximum des fonds alloués. La résolution de délégation devrait fixer la date des appels de fonds correspondants afin de déterminer les dates d'exigibilité en cas de mutation;
- les décisions prises par le Conseil Syndical, composé d'au moins trois membres, sont prises à la majorité de ses membres avec voix prépondérante du Président en cas d'égalité. Le Conseil établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires et rend compte de l'exercice de sa délégation lors de l'assemblée générale votant l'approbation des comptes;
- le syndicat doit souscrire une assurance responsabilité pour chacun des membres du conseil syndical;
- mais surtout, la délégation ne peut pas concerner les décisions les plus importantes à l'instar de l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel et l'adaptation du règlement de copropriété.

L'assemblée générale fixe à 3 000,00 euros HT le montant maximum des dépenses pouvant être effectuées sans consultation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Toutes dépenses inférieures à ce montant et supérieures au montant de délégation du syndic fixé lors de la résolution précédente fera obligatoirement l'objet de la consultation du Conseil Syndical.

S'abstient : 943/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943),

Votent Contre: 2173/99926 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), M. ou

Mme SULTAN ADNAN (1094), Votent Pour: 56752/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10

juillet 1965.

### 18 - Consultation obligatoire du Conseil Syndical par le Syndic pour toute dépense envisagée excédant 1 000,00 euros HT

(vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale fixe à 1 000,00 euros HT le montant maximum des dépenses pouvant être effectuées sans consultation du Conseil Syndical.

S'abstient: 943/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943),

Votent Contre: 2173/99926 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), M. ou

Mme SULTAN ADNAN (1094), Votent Pour: 56752/99926 tantièmes Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### 19 - Mise en concurrence obligatoire pour le montant des marchés et des contrats excédant 2 000,00 euros HT

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale décide de fixer à 2 000,00 euros HT le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence et la fourniture de différents devis est rendue obligatoire.

S'abstiennent : 1897/99926 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943), M. RIBOULET SERGE (954).

Votent Contre: 2173/99926 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 55798/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### 20 - Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de réfection des peintures des paliers et de l'escalier au bâtiment 68 (selon devis joints: SLCR, Peinture Fleur, Art et couleur et Atelier Saint Luc)

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 102 - CHARGES BATIMENT 2 (68))

### 20.1 - Décision de réaliser les travaux

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Réfection des peintures des paliers et de l'escalier du bâtiment 68.

S'abstient : 983/25517 tantièmes, Mme RECOURSE LOUISETTE (983),

Votent Contre: 2025/24534 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1005), M. ou

Mme SULTAN ADNAN (1020), Votent Pour: 22509/24534 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965.

### 20.2 - Choix de l'entreprise

L'assemblée générale ayant : précédemment décidé des travaux de réfection des peintures des paliers et de l'escalier du bâtiment 68, pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical, examine les propositions des entreprises suivantes : ............

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical assisté du syndic pour choisir une proposition pour un montant maximum de 32 000,00 euros TTC.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre: 2025/25517 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1005), M. ou

Mme SULTAN ADNAN (1020), Votent Pour: 23492/25517 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10

Juillet 1965.

### 20.3 - Honoraires du syndic

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'au titre du suivi administratif et financier des travaux de réfection des peintures des paliers et de l'escalier du bâtiment 68, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 1% du montant HT des travaux réalisés conformément au contrat de syndic, pour le suivi administratif.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre: 3219/25517 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1005), Mme

DEVOISINS Lahouaria Anais (1194), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1020),

Votent Pour: 22298/25517 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965.

### 20.4 - Echéancier des appels de fonds

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à financer les travaux au prorata du fonds de travaux du bâtiment 68, incluant les honoraires du syndic.

Financement: Charges bâtiment 68 au prorata du fonds de travaux

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 21 - Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de remplacement des portes et vitrages des locaux poubelles aux bâtiments 66 et 68 (selon devis joints: SLCR, LORENOVE et Wakenson)

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répantition : 001 - Charges communes générales)

### 21.1 - Décision de réaliser les travaux

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Remplacement des portes et vitrages du local poubelles des bâtiments 66 et 68.

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 21.2 - Choix de l'entreprise

L'assemblée générale ayant : précédemment décidé des travaux de remplacement des portes et vitrages du local poubelles des bâtiments 66 et 68, pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical, examine les propositions des entreprises suivantes :

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical assisté du syndic pour choisir une proposition pour un montant maximum de 14 000,00 euros TTC.

S'abstiennent: 3926/59868 tantièmes, M. ou Mme DAS/DEB (1005), Mme FERRON Janine (948), Mme LEFEBVRE (943), M. ou Mme TIOUAJNI MOUNIR (1030),

Votent Contre: 2629/55942 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), M. ou Mme CHERIEF SMAIL (456), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 53313/55942 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 iuillet 1965.

### 21.3 - Honoraires du syndic

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'au titre du suivi administratif et financier des travaux de remplacement des portes et vitrages du local poubelles des bâtiments 66 et 68, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 1% du montant HT des travaux réalisés, conformément au contrat de syndic, pour le suivi administratif.

S'abstiennent: 3926/59868 tantièmes, M. ou Mme DAS/DEB (1005), Mme FERRON Janine (948), Mme LEFEBVRE (943), M. ou Mme TIOUAJNI MOUNIR (1030),

Votent Contre: 1550/55942 tantièmes, M. ou Mme CHERIEF SMAIL (456), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094).

Votent Pour: 54392/55942 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 21.4 - Echéancier des appels de fonds

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à financer les travaux avec le fonds de travaux, incluant les honoraires du syndic.

Financement: Fonds de travaux

S'abstiennent: 3926/59868 tantièmes, M. ou Mme DAS/DEB (1005), Mme FERRON Janine (948), Mme LEFEBVRE (943), M. ou Mme TIOUAJNI MOUNIR (1030),

Votent Contre: 1550/55942 tantièmes, M. ou Mme CHERIEF SMAIL (456), M. ou Mme

SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour : 54392/55942 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 22 - Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de remplacement des équipements de la chaufferle (sclon devis joints: IDEX et FULGOND)

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

### 22.1 - Décision de réaliser les travaux

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis. contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Remplacement des équipements de la chaufferie.

S'abstient: 943/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943).

Votent Contre: 2629/58925 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), M. ou

Mme CHERIEF SMAIL (456), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 56296/58925 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965.

### 22.2 - Choix de l'entreprise

L'assemblée générale ayant : précédemment décidé des travaux de remplacement des équipements de la chaufferie, pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical, examine les propositions des entreprises suivantes :

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical assisté du syndic pour choisir une proposition pour un montant maximum de 50 000,00 euros TTC.

S'abstient: 943/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943),

Votent Contre: 2629/58925 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), M. ou

Mme CHERIEF SMAIL (456), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 56296/58925 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10

iuillet 1965.

### 22.3 - Honoraires du syndic

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'au titre du suivi administratif et financier des travaux de remplacement des équipements de la chaufferie, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 1% du montant HT des travaux, financé par la copropriété, conformément au contrat de syndic, pour le suivi administratif.

S'abstient: 943/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943).

Votent Contre: 3971/58925 tantièmes, M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), M. ou Mme CHERIEF SMAIL (456), Mme DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 54954/58925 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 22.4 - Echéancier des appels de fonds

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à fiancer par le fonds de travaux le montant de 25 000,00 € nécessaires au financement des travaux incluant les honoraires du syndic.

Financement : La moitié du devis (25 000,00 €) sera financé par le fonds de travaux et le reste sera financé par le contrat P3.

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 23 - Décision à prendre concernant l'impossibilité de vendre un emplacement de parking sans l'appartement rattaché

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide que les copropriétaires ne devront pas dissocier l'emplacement de parking et l'appartement lors de la vente.

S'abstiennent: 4283/59868 tantièmes, M. ou Mme DARANI ALI (2310), Mme LEFEBVRE (943), M. ou Mme TIOUAJNI MOUNIR (1030),

Vote Contre: 1094/55585 tantièmes, M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 54491/55585 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 24 - Décision à prendre concernant les colocations au sein de la residence (vote à la majorité de l'Anicle 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide que les copropriétaires ne pourront pas louer leurs appartements en bail type colocation.

S'abstiennent: 1973/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943), M. ou Mme TIOUAJNI MOUNIR (1030),

Votent Contre: 5461/57895 tantièmes, Mlle BONTE ESTHER (914), M. ou Mme CHERIEF SMAIL (456), M. ou Mme DARANI ALI (2310), M. ou Mme SHAMIM AHMED ET HASINA (687), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 52434/57895 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 iuillet 1965.

### 25 - Décision à prendre concernant la mise en fourrière des voitures ventouses et stationnement gênant (selon convention ci-jointe)

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de donner autorisation à la fournière d'enlever les voitures ventouses et stationnement gênant au sein de la copropriété. Les frais liés à ces enlèvements seront à la charge des propriétaires concernés.

S'abstient: 943/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943),

Votent Contre: 3404/58925 tantièmes, M. ou Mme DARANI ALI (2310), M. ou Mme

SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 55521/58925 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965.

### 26 - Autorisation à donner à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise de manière permanente les services de police et de gendarmerie à pénétrer dans les parties communes en cas de besoin.

S'abstient: 943/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943).

Vote Contre: 1094/58925 tantièmes, M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 57831/58925 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 in illet 1065

juillet 1965.

### 27 - Autorisation à donner au syndic de notifier par voie recommandée électronique (vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée générale est informée, que depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, art.42-1, une lettre recommandée envoyée au format électronique possède la même valeur légale qu'une lettre recommandée papier avec accusé de réception : " Les notifications et mises en demeures sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique".

Le décret 2015-1325 du 21 octobre 2015, art.64-1 affirme que : "Lorsque l'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale mentionné à l'article 17 du présent décret.

Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre ".

Ainsi, l'Assemblée générale, après avoir délibéré, décide de :

- Consigner au procès-verbal les copropriétaires désireux d'être destinataire des envois recommandés par voie électronique pour tout envoi : mise en demeure, convocation assemblée générale, procès-verbal d'assemblée, ect...

- Permettre aux copropriétaires qui n'auraient pas donné leur accord lors de l'assemblée générale de pouvoir écrire au syndic en ce sens afin de leur adresser la demande

### Pour information:

Les modalités de l'utilisation de la LRE sont les suivantes :

- Le destinataire d'une Lettre Recommandée Electronique (LRE) a la possibilité de l'accepter ou de la refuser;
- L'identité de l'expéditeur n'est pas communiquée au destinataire tant que ce dernier n'a pas accepté la remise de la lettre
- Le destinataire a 15 jours pour accepter le recommandé électronique.

S'abstient: 943/59868 tantièmes, Mme LEFEBVRE (943),

Votent Contre: 5452/58925 tantièmes, M. ou Mme DAS/DEB (1005), Mme DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), Mme RECOURSE LOUISETTE (1057), M. RIBOULET SERGE (954), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094),

Votent Pour: 53473/58925 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 fuillet 1965.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau, lève la séance à vingt heures.

LE PRESIDENT

LES SCRUTATEURS

20

LE SECRETAIRE

(Solutions In 10 rue Damrémon Tél.: 09 83 98 01 01 Euna Extrait de l'article de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985.

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (loi 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la loi nº 94 624 du 21 juillet 1994;

Demier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26.

### Compte rendu d'acti du Conseil Syndia

Exercice 2019 / 2020

Consequently to both a real bayeau with the

And the state of the state of the

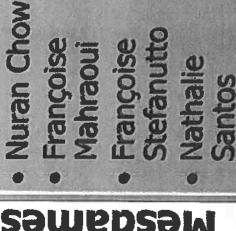
Conseil SYNDICAL

### Conseil Syndica Constitution du

du Conseil Syndical AG 2019, élection de 10 membres









lacques Piorry

Nadège





bdelkrim

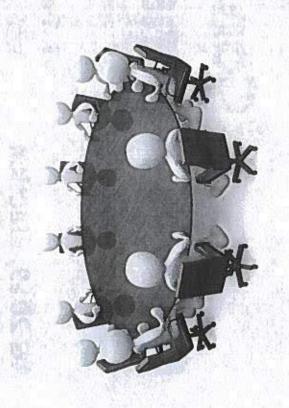
Moncef Ber

Ibert Coence

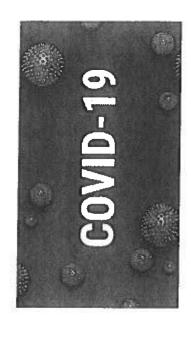
# du Conseil Syndical

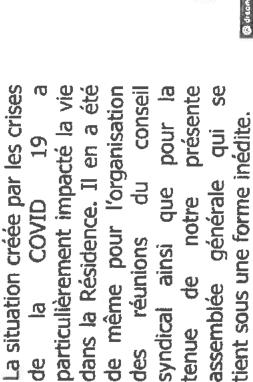
Lors de la première réunion du conseil syndical, un plan de travail a été adopté. Chaque copropriétaire a pu prendre connaissance des comptes rendus de réunion par les panneaux d'affichage ou en consultant le site internet de la Résidence https://sites.google.com/site/residenceparmentierstains,



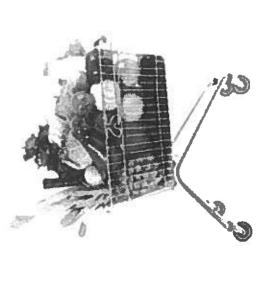


### Les particularités de l'année 2020











Pendant la première période de confinement, sous l'impulsion de notre gardien, il y a eu beaucoup d'entr'aides envers les personnes les plus âgées et fragiles. Plusieurs jeunes résidents se sont proposés pour faire des courses, des retraits de commandes dans les drives, ou l'approvisionnement en médicaments.

# sur l'exercice 2019 / 2020 Les travaux

La réalisation de l'important programme de travaux voté lors de la dernière assemblée générale a été retardée en raison de la période de confinement du printemps dernier.

Néanmoins, tous les chantiers sont maintenant terminés.

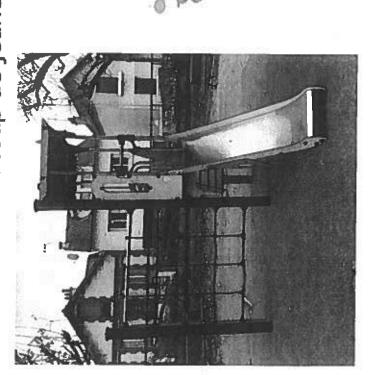


# L'aire de jeux



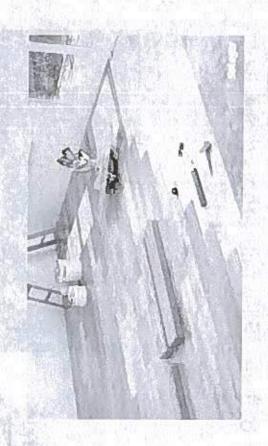
La réalisation des sols souples de sécurité et le montage de la structure L'aire de jeux a été mise en service le 6 Juin. Elle fait aujourd'hui le ont été achevés quelques jours avant le début du confinement en mars. Son coût: 19 762 bonheur de beaucoup de jeunes enfants.

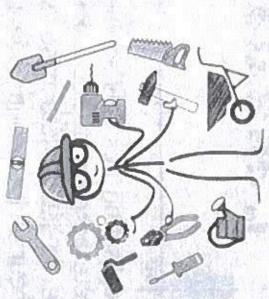


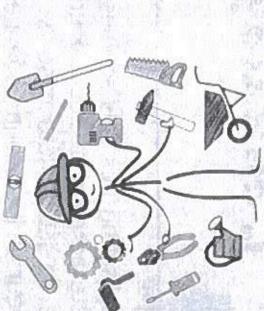


### de la loge du gardien La réfection

de toutes les peintures se sont achevés Après l'achat des matériaux, les travaux qui concernaient la réfection des sols et Le coût : 7 464 € à la fin Juin.





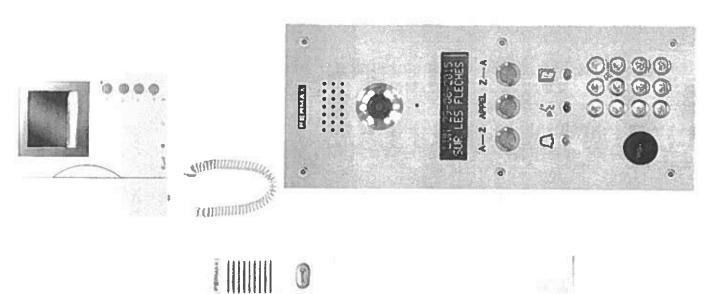


# Les interphones



L'entreprise ELINAL a débuté les travaux au début Juin. Ils ont trainé en longueur car il a fallu intervenir à plusieurs reprises dans chaque appartement pour le remplacement des postes et ensuite pour leur programmation. L'entreprise n'ayant pas fait preuve de la célérité attendue, les toutes dernières interventions se sont faites en novembre.

Coût pour les trois bâtiments : 18 922 €



### La réfection des locaux poubelles des Bât. 66 & 68

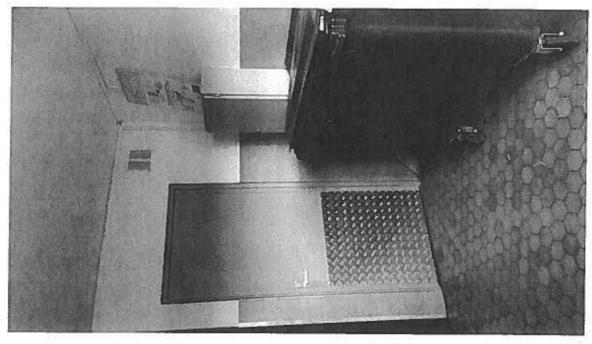


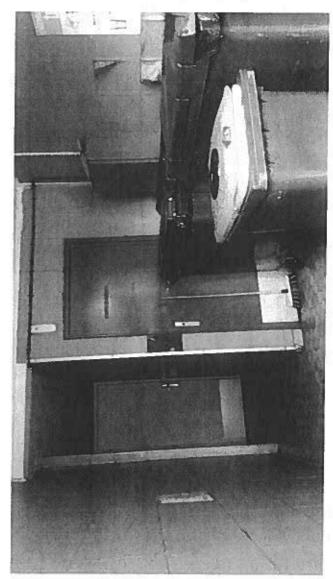
L'entreprise SLCR a commencé les travaux le 22 juin.

Sur les conseils du responsable, nous avons fait une extension des travaux pour réaliser une aération haute dans chaque local. Le raccordement d'une bouche d'aération à la colonne vide ordures Ces derniers n'avaient pas pu être remplacés lors du changement des récemment condamnée a permis de créer ce dispositif. Cette aération Pour s'assurer du respect des règles de l'art, nous avons fait valider haute est obligatoire pour le remplacement des vitrages de ces locaux. fenêtres à cause de l'impossibilité à l'époque de créer cette aération. l'opération par le bureau de contrôle BTP Consultant. Les travaux de la pose du carrelage et des peintures ont été réceptionnés le 4 septembre 2020.

Le montant pour les deux locaux : 19 095 €

## AVANT / APRES





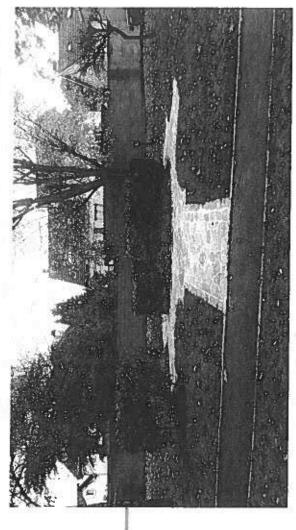
## La réfection des allées et de l'aire de détente à l'arrière du Bât. 66

Ce chantier qui devait débuter en mars n'a commencé que le 9 Septembre à cause du COVID 19. Le périmètre des travaux a été étendu. Ont été réalisés

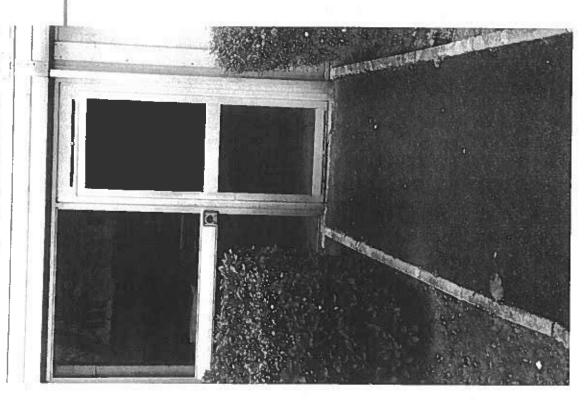
- Le refaçonnage et la réfection du passage de l'accès au BT 70
- La réparation des dégâts provoqués sur les bordures par les racines de l'arbre abattu derrière le BT 68
- La réfection d'une partie du bitume sur le parking dernière les BT 68 et 70 m
- La rénovation complète de l'aire de détente qui était bien détériorée derrière le BT 66 4
- A partir des plans conceptualisés par un membre du conseil syndical, démolition et création d'un nouveau massif avec l'installation d'une bouche d'arrosage et d'un raccordement à l'éclairage extérieur 5
- 6 La réfection totale des allées piétonnes

L'entreprise PROFIL a réalisé un ensemble de prestations de bonne facture sans trop perturber la vie des résidents La dernière intervention de l'entreprise a été faite le 6 Novembre avec la pose de deux bancs Coût total des travaux : 68 219 près de l'aire de jeux.

Aire de détente derrière le Bât, 66



Nouveau massif



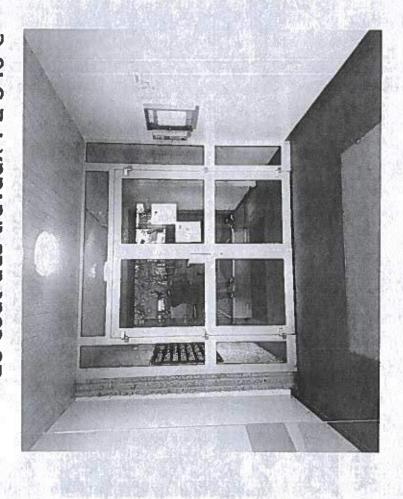


# Le SAS de l'entrée du Bât. 68

Un carrelage a été posé sur les deux murs du SAS de l'entrée.

Le coût des travaux : 2 340 € Avec la nouvelle platine de l'interphone cette entrée est nettement plus accueillante.

Ces deux chantiers (locaux poubelles et SAS d'entrée) ont été réalisés par la même entreprise : SLCR.
Recommandée par un membre du conseil syndical, ce prestataire a pleinement donné satisfaction tant sur la qualité du travail que par le respect des délais de réalisation.



### e remplacement de l'éclairage extérieur

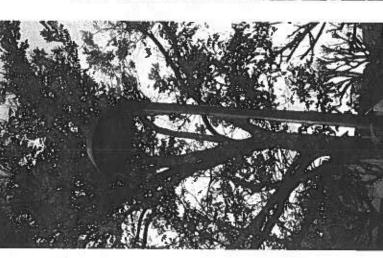
L'entreprise GEREL a débutés les travaux le 13 octobre.



## Les éclairages extérieurs

Remplacement de tous les plots d'éclairage Installation de nouveaux luminaires LED en remplacement des boules en polycarbonate en bordure des parkings et de l'entrée piétons.

Le coût des travaux:

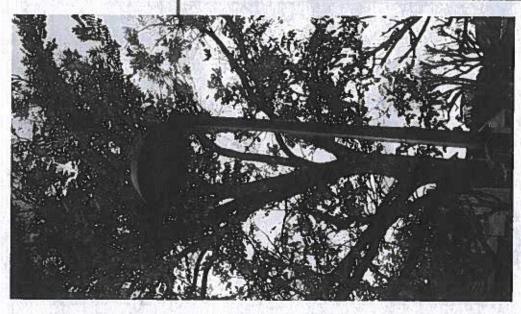




14 626€







### L'éclairage du parking couvert





### Le parking:

Dans le parking de nouveaux tubes d'éclairage ont été posés dont plusieurs équipés de détecteur de présence pour favoriser les économies d'énergie. Dans l'escalier d'accès et dans les passages entre les deux niveaux, de nouveaux globes avec détecteur de présence offrent un meilleur éclairage. Remplacement également des éclairages de secours.

Le coût des travaux:



5 072E

## L'instrumentation



Il s'agit de l'étude sur la performance des travaux réalisés pour la rénovation énergétique.

Cette étude est exigée par la caisse des dépôts consignations en contre partie de la subvention accordée.

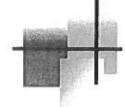
L'étude a débuté fin juin. Des capteurs ont été posés en chaufferie, dans les armoires électriques et dans 12 appartements des BT 66 et 68. L'étude prendra fin en juin 2021.

Prix de la prestation:

(une subvention de la caisse des dépôts et consignations d'un montant de 16 075 € nous sera versée à l'issue de l'étude).

32 130 €

## Autres travaux



## Réfection des paliers :

énergétique, les paliers des derniers étages des 3 bâtiments ont fait l'objet d'une remise en état par Endommagés suite aux travaux de rénovation une opération de « cristallisation »









## Recherche de fuites d'eau:

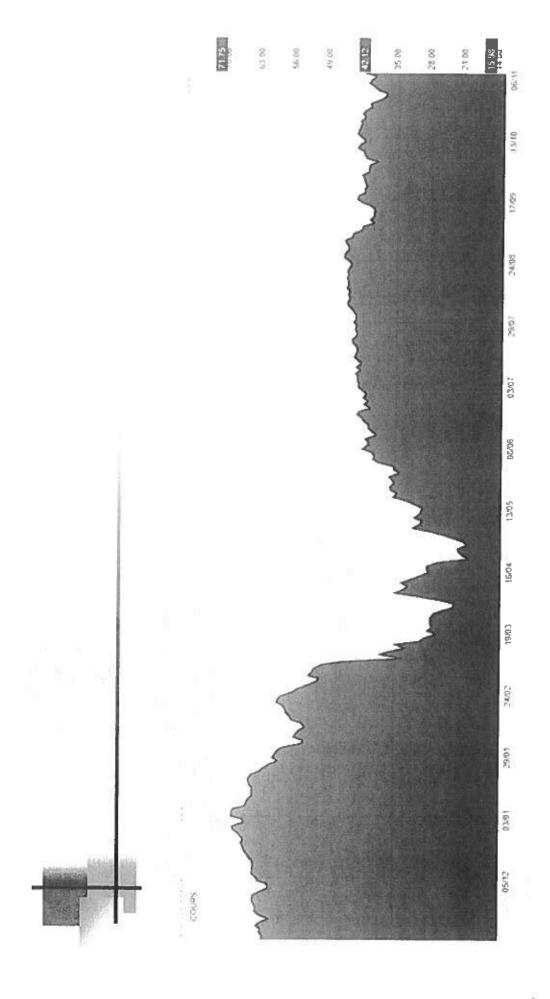
appartements. Devant l'impossibilité d'en déterminer les causes, nous avons fait appel à un professionnel, la société EXPERURBA pour conduire La présence d'infiltrations d'eau de pluie a été signalée dans 3 une expertise. Nous attendons les deux derniers rapports pour engager les travaux nécessaires.

## Le contrat GAZ



Le contrat avec notre fournisseur de gaz GAZEL ENERGIE est arrivé à échéance le 01/11/2020.

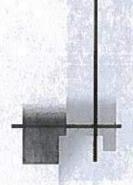
Nous avons profité du moment où le prix du gaz était au plus bas pendant la crise du COVD 19 pour renégocier notre contrat. Dans le précèdent contrat, le prix de la molécule était à 22,90 €, nous (Attention, cela ne veut pas dire que la facture gaz va baisser de 35 % l'avons renégocié à 14,82 €, soit une diminution de car les taxes sont inchangées). Compte tenu de ce prix avantageux, nous avons souscrit un contrat pour une durée de 3 ans au lieu de 2 ans précédemment.





## es désagréments





# La tentative de cambriolage

Elle s'est produite au rez-de-chaussée du Bt 68. Elle a pu être déjouée grâce à l'alerte donnée par les enfants qui jouaient à proximité du BT. Arrêté par le gardien, l'un des auteurs des faits a pu être remis à la police.

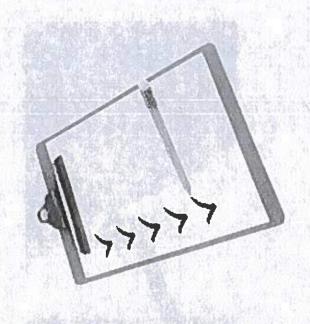


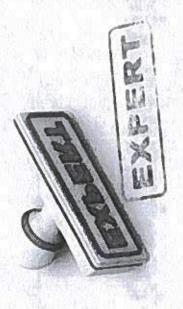


Afin d'encourager nos jeunes et de les féliciter de leur acte de civisme, un gouter a été organisé en date du 6 juin dans le local syndical, et des certificats du mérite ont été décernés à chacun des enfants.

### Le portail de l'allée Paul Langevin

Heurté par un véhicule de PLAINE COMMUNE le 13 août, le portail Paul Langevin est hors-service depuis cette date. L'expert de l'assurance ayant assigné la ville de d'expertise en a été repoussé au 4 décembre Stains au lieu de Plaine Commune, le rendez-vous





# es nuisances dans le parking

Des comportements anormaux de certains résidents sont à déplorer

- Réunions festives,
- Rencontres avec produits prohibés,
- Amas de détritus sur les emplacements privatifs,







Un rappel aux dispositions réglementaires a été fait par affichettes avant la mise en œuvre des mesures appropriées.

# La fibre optique et internet



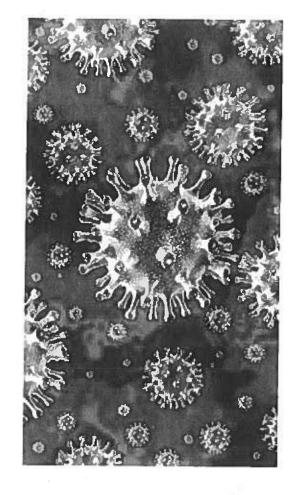
Tous les abonnés à internet avec la fibre optique ont subi et subissent encore de nombreuses pannes quel que soit l'opérateur. Ces problèmes proviennent de l'armoire également des difficultés avec les techniciens qui lors de leurs interventions n'hésitent de rue qui est ouverte en permanence facilitant ainsi les actes de vandalisme. Il y pas parfois à déconnecter un abonné pour en mettre un autre à son emplacement. Nous sommes intervenus auprès du service de Numéricable qui a en charge la maintenance de ces armoires ainsi que des boitiers d'étage situés dans les gaines techniques des bâtiments. Un engagement a été pris en juillet pour la remise en état de ces armoires. En novembre, toujours aucune intervention.

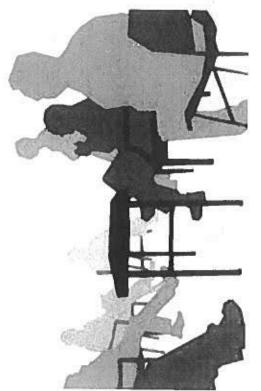
Stains M DEFREL qui a en charge le suivi du déploiement de la fibre optique sur la ville Le 23 juin, nous avons également demandé un rendez-vous avec l'adjoint au Maire de de Stains. A la mi-novembre aucune réponse de sa part.



### Ce que nous n'avons pas pu faire

des Elles ont été rendues nouveaux d'organiser impossibles du fait de la COVID. es avec prévu rencontres résidents. était





## Le contrôle de la gestion

A chaque réunion du conseil syndical, un point est fait sur les différents éléments de gestion.

Les comptes sont joints à la convocation de l'Assemblée Générale.



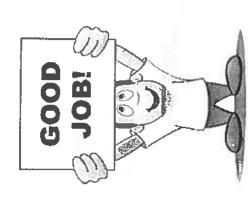


## Conclusion

Comme nous l'annoncions lors de notre dernière Assemblée Générale nous avons eu une année très chargée avec tous les travaux rendus compliqués par les périodes de confinement.

Néanmoins, grâce à l'investissement des membres du conseil syndical tant avec les réunions diverses et le suivi des chantiers, le programme des travaux a été concrétisé.





parties apprécier améliorations et l'embellissement des chacun peut communes dans la résidence. Aujourd'hui,

entreprendre qui seront présentés au cours Mais, il reste encore d'autres travaux notre assemblée générale.

## Fin de la présentation

### MERCI DE VOTRE ATTENTION



### **ADMINISTRATION DE BIENS- SYNDIC- GERANCE**

IMMEUBLE 66/72 RUE PARMENTIER 93240 STAINS

### RECOMMANDEE A.R



### Procès-Verbal de l'Assemblée Générale

### Du Jeudi 25 novembre 2021

Les copropriétaires de l'immeuble sis : 66/72 RUE PARMENTIER93240STAINS se sont réunis le Jeudi 25 novembre 2021 à 18h00, Rue du Président HARDING, dans la maison du Quartier du Maroc 93240 STAINS sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic.

L'assemblée générale procède à la nomination du Président de séance, du(des) Scrutateur(s) et du Secrétaire de séance :

Président(e): Mademoiselle SANTOS NATHALIE,

Scrutateur(s): Monsieur CHACON NICOLAS, Monsieur PIORRY

Secrétaire: Mme Vanina TALBAN

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.

A l'examen de la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, le Président constate que :

49 copropriétaires représentant 50610 voix sur 99 926 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

### Sont présents et représentés :

M. AHMED NAJEEM (939), M. ALAM Md Firoj (687), Mme ANEST (1087), Mlle BAZOGE PATRICIA (1030), M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956), Mlle BONTE ESTHER (914), Succ. BOUDRINGHIN CHARLES (1118), M. CHACON NICOLAS (1038), M. ou Mme CHETOUANI Ahmed et Khadija (441), M. ou Mme CHOW STEPHANE (1039), M. ou Mme COCOL Raymond (1197), M. ou Mme COENCA (938), M. ou Mme COORABAN MOHAMMAD (963), M. ou Mme DARANI ALI (2310), Mme DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), M.et Mme EL HADOUDI (942), M. ou Mme ETIENNE LOUIS (1130), Mme FERRON Janine (948), M. ou Mme FILIPE Daniel (900), M. ou Mlle FONTAINE JEAN MARC (1205), M. ou Mme HERBERT ALAIN (1023), M. JOAQUIM JOSE PIRES (705), M. JOSEPH JOEL (693), Mme KOTTO Berthe-Christelle (973), Mme MADAR Annie (1248), M. ou Mme MAHRAOUI LAHCEN (1385), M. ou Mme MERDA ALAIN (1162), Mme MERLEN ANNIE (1149), M.et Mme MONTACIR Mustafa (1285), M. ou Mme PIORRY (1154), M. ou Mme POULAIN (1071), M. ou Mme

RADI ABDELKRIM (925), Mme RECOURSE LOUISETTE (1057), M. ou Mme RIAUX (932), M. RIBOULET SERGE (954), Mme SAINT PRIX LEONNIE (885), M. SALVATORE (1048), Mme SALVATORE SYLVIE (1021), Mile SANTOS NATHALIE (1054), M. ou Mme SIVALINGAM SHANMUGALIN (979), M. ou Mme SIVAMANI (1015), Mme SOUVRE-DELSARTE NATHALIE (1032), M. ou Mme STEFANUTTO LINO (989), S.C.I. SWK (698), Ind. TODISCO (929), Ind. TODISCO (526), Mme VAXELAIRE Paulette (1157), M. ou Mme VOLAY (1358),

57 copropriétaires représentant 49 316 voix sur 99 926 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, n'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour,

### Sont absents et non représentés :

M. AIT ABDELKADER (546), Mme ANFRAY (973), M. ou Mme BEN LAKHAL (907), Mme BICAKLI (682), M. CAMARA (1195), M. ou Mme CHERIEF (456), Ind. CHETOUANI (2208), M. ou Mme CHETOUANI (941), M. CHIFA (866), M. ou Mme COSKUN (691), M. ou Mme COSKUN (557), M. ou Mme DA SILVA (74), M. DA SILVA (709), Mile DAKI (553), M. ou Mme DAS/DEB (1005), Mme DELMAS (1294), Mme DELMAS (550), Mme DELMAS (74), Mme DOJCINOVIC (1102), Succ. DOS SANTOS TEXEIRA (1258), M. ou Mme GRIMONT (1189), Mile GRIMONT (508), Mile GROSLAMBERT (946), M. ou Mme HAZAN (74), M. IGOUDJIL (873), MM. ISLAM - HALIM (966), M. JABRI (972), Mme JOAQUIM (638), Mile JOAQUIM (714), M. ou Mme KHAN (949), MM. le VAN NHAN OU LE LINH (1375), M. LEAO (519), Mme LEFEBVRE (943), Mme LEGRAND (1110), Mme LEVY (922), M. LUNION (561), M. MANZANO RIUZ (1188), M. MIAMBANZILLA (1181), Mmes MICHAUX (1046), M. ou Mme MIZAM (989), M. MORABANDZA (1014), M. MORVANT (893), Succ. NOBLET (1138), S.C.I. ODE (1022), M. ONDONGO (1095), M. ou Mme PARFAIT (1040), M. ou Mme REMAN (700), M. ROY (929), M. SAVRIAPEN (522), S.C.I. SFM (907), Mme SIVALINGAM (958), Sté SSV FIRST (74), M. ou Mme SULTAN (1094), Mme TCHATAT MOLOKA (1038), M. ou Mme TIOUAJNI (1030), S.C.I. TRIO (533), Mme VALLETTE (1025),

### Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1 Election du président de séance,
- 2 Election d'un premier scrutateur,
- 3 Election d'un deuxième scrutateur,
- 4 Election du secrétaire de séance,
- 5 Rapport du conseil syndical concernant ses actions au cours de l'exercice 2020,
- 6 Point sur les procédures contentieuses en cours (DOS SANTOS/SAVRIAPEN/JABRI),
- 7 Autorisation à donner au syndic de procéder à la saisie immobilière des lots 37 et 338 appartenant à Succession DOS SANTOS TEXEIRA,
- 8 Fixation de la mise à prix des lots 37 et 338,
- 9 Fixation des sommes estimées définitivement perdues.
- 10 Autorisation à donner au syndic de procéder à la saisie immobilière des lots 81 et 385 appartenant à M.SAVRIAPEN,
- 11 Fixation de la mise à prix des lots 81 et 385,
- 12 Fixation des sommes estimées définitivement perdues,
- 13 Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REFECT ALLEES PIETONNES,
- 14 Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REAMENAGEMENT MASSIF CIRCULAIRE,
- 15 Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REFECT MATS ECLAIRAGE EXTERIEUR,
- 16 Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REMPL ECLAIRAGE PARKING COUVERT,
- 17 Approbation du compte travaux : AG11/2019 REMISE ETAT LOCAL POUBELLES BAT 66,
   18 Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REMISE ETAT LOCAL POUBELLES BAT 68,
- 19 Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REMPL SYSTEME INTERPHONE/VISIO RESIDENCE,
- 20 Approbation du compte travaux : AG 11/2019 POSE CARRELAGE SAS ENTREE BAT 68,
- 21 Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REFECTION LOGE GARDIEN,
- 22 Approbation du compte travaux : AG 12/2020 REMPL PORTES/VITRAGES LOCAUX POUBELLES BAT 66/68,

- 23 Approbation du compte travaux : AG 12/2020 REFECT PEINTURES PALIERS/ESCALIERS BAT 68,
- 24 Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021,
- 25 Renouvellement de la désignation du Cabinet O'REAL en qualité de syndic,
- 26 Avance de trésorerie permanente,
- 27 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2021/2022 (période du 1.7.2021 au 30.6.2022, arrêté à un montant annuel de 287 968,00 €uros,
- 28 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2022/2023 (période du 1.7.2022 au 30.6.2023, arrêté à un montant annuel de 287 968,00 €uros,
- 29 Constitution obligatoire de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation du patrimoine (ALUR),
- 30 Mode de placement de la provision spéciale,
- 31 Modalités de contrôle des comptes,
- 32 Election des membres du conseil syndical,
- 33 Consultation obligatoire de l'Assemblée Générale par le Syndic pour toute dépense envisagée excédant 10 000,00 €uros HT/action,
- 34 Consultation obligatoire du Conseil Syndical par le Syndic pour toute dépense envisagée excédant 1000,00 Euros HT,
- 35 Mise en concurrence obligatoire pour le montant des marchés et des contrats excédant 5000,00 Euros HT,
- 36 Décision d'installation de caméras dans la Résidence,
- 37 Décision à prendre quant à la réfection de la haie de troênes côté rue Parmentier derrière l'aire de jeux,
- 38 Autorisation à donner à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes,
- 39 Clause d'Aggravation des charges.

La discussion est ouverte. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

### 1 - Election du président de séance

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Président de l'assemblée : Mme SANTOS.

### Mademoiselle SANTOS NATHALIE est candidate :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 50610/50610 tantièmes

Mademoiselle SANTOS NATHALIE est élue présidente de séance.

### 2 - Election d'un premier scrutateur

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Scrutateur de l'assemblée : M.PIORRY.

### Monsieur PIORRY est candidat :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/50610 tantièmes

Mademoiselle SANTOS NATHALIE est élue présidente de séance.

### 3 - Election d'un deuxième scrutateur

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Scrutateur de l'assemblée : M.CHACON.

### Monsieur CHACON NICOLAS est candidat :

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50610/50610 tantièmes

Mademoiselle SANTOS NATHALIE est élue présidente de séance.

### 4 - Election du secrétaire de séance

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Secrétaire de séance : O'REAL, syndic, représenté par : Mme Vanina TALBAN.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### 5 - Rapport du conseil syndical concernant ses actions au cours de l'exercice 0.

(sans vote)

Les membres du conseil syndical font un rapport, en séance, concernant la gestion, les décisions et les actions menées au cours de l'exercice. Le rapport sera joint au procès- verbal d'Assemblée.

### 6 - Point sur les procédures contentieuses en cours (DOS SANTOS/SAVRIAPEN/JABRI) (sans vote)

Un point est fait en séance.

### 7 - Autorisation à donner au syndic de procéder à la saisie immobilière des lots 37 et 338 appartenant à Succession DOS SANTOS TEXEIRA

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, autorise son syndic, assisté de l'Avocat de son choix, Maître Danielle BEAUJARD, Avocat à la Cour, dans les conditions prévues à l'article 55 du Décret du 17 mars 1967, aux fins d'engager au nom du Syndicat, une procédure de saisie immobilière en vue de la vente sur adjudication des lots appartenant à la Succession DOS SANTOS TEXEIRA débiteurs à la date du 1.11.2021 de la somme de 42 856,45€.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### 8 - Fixation de la mise à prix des lots 37 et 338

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale décide de mettre en vente les lots 37 et 338 au prix de :50 000,00€.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### 9 - Fixation des sommes estimées définitivement perdues

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale décide de mettre en vente les lots 37 et 338 au prix de : 500.00€.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### 10 - Autorisation à donner au syndic de procéder à la saisie immobilière des lots 81 et 385 appartenant à M.SAVRIAPEN

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, autorise son syndic, assisté de l'Avocat de son choix, Maître Danielle BEAUJARD, Avocat à la Cour, dans les conditions prévues à l'article 55 du Décret du 17 mars 1967, aux fins d'engager au nom du Syndicat, une procédure de saisie immobilière en vue de la vente sur adjudication des lots appartenant à Monsieur SAVIRAPEN débiteurs à la date du 1.11.2021 de la somme de 15 164,65€.

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50610/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### 11 - Fixation de la mise à prix des lots 81 et 385

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale décide de mettre en vente les lots 81 et 385 au prix de : 16 000,00€.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### 12 - Fixation des sommes estimées définitivement perdues

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale décide de mettre en vente les lots 81 et 385 au prix de : 500,00€.

Personne ne s'abstient,

Vote Contre: 698/50610 tantièmes, S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 49912/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 13 - Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REFECT ALLEES PIETONNES

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé du compte travaux : « REFECTION ALLEES PIETIONNES », travaux votés lors de l'AG du 20.11.2019, approuve le compte arrêté, pour un montant de 69 336.59 €uros, ainsi que la situation telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

Pour rappel:

Montant du budget des travaux votés : 45 736.36 €

Montant de la dépense réelle des travaux : 69 336.59 €

Régularisation débitrice à prévoir après approbation du compte : 23 600.23 €

Le débit sera tiré sur le fonds travaux du syndicat.

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en oeuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre: 1654/50610 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956), S.C.I. SWK

Votent Pour: 48956/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 14 - Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REAMENAGEMENT MASSIF CIRCULAIRE

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé du compte travaux : « REAMENAGEMENT MASSIF CIRCULAIRE », travaux votés lors de la résolution l'AG du 20.11.2019, approuve le compte arrêté, pour un montant de 2 416.34€, ainsi que la situation telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

Pour rappel:

Montant du budget des travaux votés : 12 196.37 € Montant de la dépense réelle des travaux : 2 416.34€

Régularisation créditrice à prévoir après approbation du compte : 9 780.03 €

Le crédit sera viré sur le fonds travaux du syndicat.

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en oeuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient,

Vote Contre: 956/50610 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956),

Votent Pour: 49654/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 15 - Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REFECT MATS ECLAIRAGE EXTERIEUR

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé du compte travaux : «REFECT MATS ECLAIRAGE EXTERIEUR », travaux votés lors de l'AG du 20.11.2019, approuve le compte arrêté, pour un montant de 16 410.15 €, ainsi que la situation telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

Pour rappel:

Montant du budget des travaux votés : 12 196.37 € Montant de la dépense réelle des travaux : 16 410.15 €

Régularisation débitrice à prévoir après approbation du compte : 4 213.73 €

Le débit sera tiré sur le fonds travaux du syndicat.

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en œuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient,

Défaillant: S.C.I. SWK (698),

Vote Contre: 956/50610 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956),

Votent Pour: 49654/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 16 - Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REMPL ECLAIRAGE PARKING COUVERT

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé du compte travaux : « REMPL ECLAIRAGE PARKING COUVERT », travaux votés lors de l'AG du 20.11.2019, approuve le compte arrêté, pour un montant de 4 639.94 €, ainsi que la situation telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

Pour rappel:

Montant du budget des travaux votés : 6 606.36 €

Montant de la dépense réelle des travaux : 4 639.94 €

Régularisation créditrice à prévoir après approbation du compte : 1 966.42 €

Le crédit sera viré sur le fonds travaux du syndicat.

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en oeuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient,

Vote Contre: 698/50610 tantièmes, S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 49912/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 17 - Approbation du compte travaux : AG11/2019 REMISE ETAT LOCAL POUBELLES BAT 66

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 103 - CHARGES BATIMENT 3 (66))

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé du compte travaux : « REMISE ETAT LOCAL POUBELLES BAT 66 », travaux votés lors de l'AG du 20.11.2019, approuve le compte arrêté, pour un montant de 10 294.92 €, ainsi que la situation telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

Pour rappel:

Montant du budget des travaux votés : 6 606.36 €

Montant de la dépense réelle des travaux : 10 294.92 €

Régularisation débitrice à prévoir après approbation du compte : 3 688.56€

Le débit sera tiré sur le fonds travaux du syndicat.

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en œuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 11687/11687 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### <u>18 - Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REMISE ETAT LOCAL</u> POUBELLES BAT 68

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 102 - CHARGES BATIMENT 2 (68))

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé du compte travaux : « REMISE ETAT LOCAL POUBELLES BAT 68 », travaux votés lors de l'AG du 20.11.2019., approuve le compte arrêté, pour un montant de 9 307.35 €, ainsi que la situation telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

Pour rappel:

Montant du budget des travaux votés : 5 691.64 € Montant de la dépense réelle des travaux : 9 307.35 €

Régularisation débitrice à prévoir après approbation du compte : 3 615.71 €

Le débit sera tiré sur le fonds travaux du syndicat.

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en oeuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 24459/24459 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### <u>19 - Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REMPL SYSTEME</u> INTERPHONE/VISIO RESIDENCE

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé du compte travaux : « REMPLACEMENT SYS INTERPHONE/VISIO » , travaux votés lors de l'AG du 20.11.2019, approuve le compte arrêté, pour un montant de 14 742.43 €, ainsi que la situation telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

Pour rappel:

Montant du budget des travaux votés : 24 087.82 € Montant de la dépense réelle des travaux : 14 742.43 €

Régularisation créditrice à prévoir après approbation du compte : 9 345.39 €

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en oeuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre: 1654/50610 tantièmes, M/Mme BEZZAOUYA Jessica (956), SCI. SWK (698),

Votent Pour: 48956/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 20 - Approbation du compte travaux : AG 11/2019 POSE CARRELAGE SAS ENTREE BAT 68

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 102 - CHARGES BATIMENT 2 (68))

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé du compte travaux : « POSE CARRELAGE SAS ENTREE BAT 68 », travaux votés lors de l'AG du 20.11.2019, approuve le compte arrêté, pour un montant de 2 378.88 €, ainsi que la situation telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

Pour rappel:

Montant du budget des travaux votés : 2 540.91 € Montant de la dépense réelle des travaux : 2 378.88 €

Régularisation créditrice à prévoir après approbation du compte : 162.03 €

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en oeuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 24459/24459 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### 21 - Approbation du compte travaux : AG 11/2019 REFECTION LOGE GARDIEN

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé du compte travaux : « REFECTION LOGE GARDIEN », travaux votés lors de l'AG du 20.11.2019, approuve le compte arrêté, pour un montant de 7 562.36 €, ainsi que la situation telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

Pour rappel:

Montant du budget des travaux votés : 6 098.18 € Montant de la dépense réelle des travaux : 7 562.36 €

Régularisation débitrice à prévoir après approbation du compte : 1 464.18 €

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en oeuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### 22 - Approbation du compte travaux : AG 12/2020 REMPL PORTES/VITRAGES LOCAUX POUBELLES BAT 66/68

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé du compte travaux : « REMPL PORTES/VITRAGES LOCAUX POUBELLES », travaux votés lors de l'AG du 14.12.2020, approuve le compte arrêté, pour un montant de 10 411.66 €, ainsi que la situation telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

Pour rappel:

Montant du budget des travaux votés : 14 152.73 € Montant de la dépense réelle des travaux : 10 411.66 €

Régularisation créditrice à prévoir après approbation du compte : 3 741.07 €

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en oeuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### 23 - Approbation du compte travaux : AG 12/2020 REFECT PEINTURES PALIERS/ESCALIERS BAT 68

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 102 - CHARGES BATIMENT 2 (68))

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé du compte travaux : « REFECT PEINTURES PALIERS/ESCALIERS BAT 68 », travaux votés lors de l'AG du 14.12.2020, approuve le compte arrêté, pour un montant de 26 791.67 €, ainsi que la situation telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

Pour rappel:

Montant du budget des travaux votés : 32 349.09 €

Montant de la dépense réelle des travaux : 26 791.67 €

Régularisation créditrice à prévoir après approbation du compte : 5 557.42 €

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en oeuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 24459/24459 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### 24 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 (vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé général des dépenses et les annexes conformes au décret comptable du 14/03/2005 de la loi du 10/07/1965 approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice ainsi que la situation de trésorerie telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

### Pour rappel:

Budget annuel voté pour l'exercice 2020/2021: 285 916.60 €

Dépense réelle sur l'exercice : 285 634.88 €

Régularisation créditrice à prévoir après approbation des comptes : 281.72 €

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en oeuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient.

Vote Contre: 956/50610 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956),

Votent Pour: 49654/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 25 - Renouvellement de la désignation du Cabinet O'REAL en qualité de syndic

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré désigne en qualité de syndic : O'REAL, SAS au Capital de 1 000€ représenté par Madame Vanina TALBAN, titulaire de la carte professionnelle mention "gestion immobilière" n° CCI N°CPI 75012015000001861 et garanti par la CEGC pour un montant de 2 500 000,00euros.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois.

L'assemblée générale accepte les conditions générales et particulières de son contrat joint à la convocation de la présente Assemblée Générale, et pour un montant d'honoraires annuels pour la gestion courante arrêté à :

### 15 416,67 € HT soit 18 500,00 € TTC.

En attendant la tenue de l'Assemblée Générale qui statuera sur le montant des honoraires de l'exercice 2022/2023, le Syndic continuera à percevoir ses honoraires sur la base du montant accepté pour l'exercice 2021/2022.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer au nom du syndicat des copropriétaire le contrat de syndic éventuellement modifié et adopté au cours de la présente assemblée.

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

26 - Avance de trésorerie permanente (vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, prend acte que le montant de l'avance de trésorerie, au 30.6.2021, s'élève à 30 489,80€.

Ainsi, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée générale décide que l'avance permanente de trésorerie appelé aussi fonds de roulement sera maintenue au même montant.

Personne ne s'abstient,

Vote Contre: 956/50610 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956),

Votent Pour: 49654/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 27 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2021/2022 (période du 1.7.2021 au 30.6.2022, arrêté à un montant annuel de 287 968,00 €uros

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 2021/2022 arrêté à la somme de 287 968,00€.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées. Passé ce délai, un rappel avec frais sera fait qui, s'il reste 15 jours sans effet, permettra au syndic d'agir par toutes voies de droit pour son recouvrement conformément aux clauses du contrat de Syndic approuvé par l'Assemblée Générale.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants. Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre: 1654/50610 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956), S.C.I. SWK (698).

Votent Pour: 48 956/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 28 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2022/2023 (période du 1.7.2022 au 30.6.2023, arrêté à un montant annuel de 287 968,00 €uros

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice 2022/2023 arrêté à la somme de 287 968,00€.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées. Passé ce délai, un rappel avec frais sera fait qui, s'il reste 15 jours sans effet, permettra au syndic d'agir par toutes voies de droit pour son recouvrement conformément aux clauses du contrat de Syndic approuvé par l'Assemblée Générale.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants. Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre: 1654/50610 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956), S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 48956/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### 29 - Constitution obligatoire de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation du patrimoine (ALUR)

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Conformément à l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 imposant au syndicat de copropriétaires à destination partielle ou totale d'habitation, à compter du 1er Janvier 2017, de constituer un fonds de prévoyance travaux.

Ce fonds est alors alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne peut être inférieure à 5% du budget annuel prévisionnel de la copropriété, il sera appelé selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Ainsi, la loi 2014-366 du 24 Mars 2014 dite loi ALUR, a modifié à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2017 la rédaction de l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965. Ainsi, à compter de cette date, l'Assemblée Générale devra provisionner une somme annuelle de 20 000€.

Cette somme sera affectée aux travaux prescrits par les lois ou règlements, ou par les assemblées générales en dehors des travaux courant d'entretien.

Ces sommes sont « attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires » . L'article 14-2 II de la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965 précise qu'elles ne donnent pas lieu à remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot ». Un copropriétaire vendeur ne pourra pas récupérer le montant de ce fond de prévoyance avec le prix de vente. C'est l'acquéreur qui en profitera.

Des exceptions sont prévues par la loi:

- lorsqu'en application des dispositions de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de prévoyance au financement de ces travaux
- les copropriétés de moins de 10 lots au total, pourront décider de ne pas constituer de fonds travaux par un volte à l'unanimité de l'assemblée.
- les copropriétés dont le diagnostic technique global a été réalisé et qui ne fait pas apparaître de besoins de travaux dans les dix prochaines années. Le syndicat est dans ce cas dispensé de constituer ce fonds durant toute la validité du diagnostic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de :

-constituer une provision spéciale destinée à faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés, pour un montant de 20 000,00€uros.

Les fonds nécessaires à la constitution de cette provision, soit 20 000,00€uros, seront appelés auprès des copropriétaires au prorata des tantièmes de charges communes générales selon les mêmes modalités que les provisions trimestrielles en clé de charges communes générales telle que :

- 5 000,00€ le 1.1.2022
- 5 000,00€ le 1.4.2022
- 5 000,00€ le 1.7.2022
- 5 000,00€ le 1.10.2022

S'abstient: 693/99926 tantièmes, M. JOSEPH JOEL (693),

Votent Contre: 1654/99926 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956), S.C.I. SWK (698).

Votent Pour: 48263/99926 tantièmes

L'assemblée générale:

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstient: 693/50610 tantièmes, M. JOSEPH JOEL (693),

Votent Contre: 1654/49917 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956), S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 48263/49917 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 30 - Mode de placement de la provision spéciale

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, ayant décidé, lors de la résolution précédente, la constitution d'une provision spéciale définie par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 décide que les sommes encaissées seront placées sur un compte bancaire rapporteur d'intérêts au profit du Syndicat des copropriétaires.

A cet effet mandat est donné au Syndic pour procéder, auprès de l'établissement bancaire de son choix, aux formalités d'ouverture et de gestion de ce compte, et moyennant le montant d'honoraires prévu à son contrat.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

#### 31 - Modalités de contrôle des comptes

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires...».

L'assemblée générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible lors de la réunion annuelle du conseil syndical.

Chaque copropriétaire est informé qu'il a aussi la possibilité de demander, à ses frais, au Syndic copie du ou des documents qu'il désirerait connaître. Il lui suffit pour cela d'adresser un courrier au Syndic ou de se rendre à son Cabinet, après rendez-vous préalable, durant cette période.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

#### 32 - Election des membres du conseil syndical

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical de la copropriété :

Monsieur CHACON NICOLAS est candidat :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Monsieur CHACON NICOLAS est élu au conseil syndical.

Monsieur COENCA est candidat:

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Monsieur COENCA est élu au conseil syndical.

Monsieur COORABAN MOHAMMAD est candidat(e):

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Monsieur o COORABAN MOHAMMAD est élu(e) au conseil syndical.

Madame EL HADOUDI est candidat(e):

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Madame EL HADOUDI est élu(e) au conseil syndical.

Monsieur JOSEPH JOEL est candidat :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Monsieur JOSEPH JOEL est élu au conseil syndical.

Madame KOTTO Berthe-Christelle est candidate:

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Madame KOTTO Berthe-Christelle est élue au conseil syndical.

Madame MAHRAOUI est candidate:

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Madame MAHRAOUI est élue au conseil syndical.

Madame MERDA est candidate:

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Madame MERDA est élue au conseil syndical.

Monsieur PIORRY est candidat :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Monsieur PIORRY est élu au conseil syndical.

Monsieur RADI est candidat :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Monsieur RADI est élu au conseil syndical.

Madame SANTOS NATHALIE est candidate:

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Madame SANTOS NATHALIE est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Monsieur CHACON, Monsieur COENCA, Monsieur COORABAN, Madame EL HADOUDI, Monsieur JOSEPH, Madame KOTTO, Madame MAHRAOUI, Madame MERDA, Monsieur PIORRY, Monsieur RADI, Madame SANTOS

# 33 - Consultation obligatoire de l'Assemblée Générale par le Syndic pour toute dépense envisagée excédant 10 000,00 Euros HT/action

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Le conseil syndical intervenant en pratique dans certaines copropriétés, l'ordonnance du 30 octobre a augmenté ses prérogatives via des délégations qui peuvent lui être accordées.

L'assemblée générale peut confier au conseil syndical une délégation sur tout ou partie des décisions votées à la majorité de l'article 24, par exemple des travaux d'entretien, la suppression des vides ordures pour des raisons d'hygiène ou encore pour des travaux obligatoires.

Dans l'ancien régime, le Conseil syndical pouvait recevoir une délégation uniquement pour une opération déterminée par exemple le choix d'une entreprise en dessous de tel montant, désormais il pourrait avoir plus de latitude afin par exemple de choisir l'entreprise, fixer le montant du marché, déterminer les honoraires du syndic et souscrire la police assurance.

L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées.

#### Des garde-fous sont prévus :

- le vote d'une délégation maximale de deux ans est décidé par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, cette dernière devant déterminer le montant maximum des fonds alloués. La résolution de délégation devrait fixer la date des appels de fonds correspondants afin de déterminer les dates d'exigibilité en cas de mutation;
- les décisions prises par le Conseil Syndical, composé d'au moins trois membres, sont prises à la majorité de ses membres avec voix prépondérante du Président en cas d'égalité. Le Conseil établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires et rend compte de l'exercice de sa délégation lors de l'assemblée générale votant l'approbation des comptes;
- le syndicat doit souscrire une assurance responsabilité pour chacun des membres du conseil syndical;
- mais surtout, la délégation ne peut pas concerner les décisions les plus importantes à l'instar de l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel et l'adaptation du règlement de copropriété.

L'assemblée générale fixe à 10 000,00 €uros HT/action le montant maximum des dépenses pouvant être effectuées sans consultation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Toutes dépenses inférieures à ce montant et supérieures au montant de délégation du syndic fixé lors de la résolution précédente fera obligatoirement l'objet de la consultation du Conseil Syndical.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 50610/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

# 34 - Consultation obligatoire du Conseil Syndical par le Syndic pour toute dépense envisagée excédant 1000.00 €uros HT

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale fixe à 1000,00 €uros H.T le montant maximum des dépenses pouvant être effectuées sans consultation du Conseil Syndical.

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## 35 - Mise en concurrence obligatoire pour le montant des marchés et des contrats excédant 5000,00 €uros HT

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale décide de fixer à 5000,00 €uros HT le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence et la fourniture de différents devis est rendue obligatoire.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50610/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 36 - Décision d'installation de caméras dans la Résidence

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

#### 36.1 - Décision de réaliser les travaux

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré, décide d'autoriser l'installation de caméras dans la résidence.

S'abstiennent: 1985/99926 tantièmes, Mlle BONTE (914), M. ou Mme POULAIN (1071),

Vote Contre: 698/99926 tantièmes, S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 47927/99926 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent : 1985/50610 tantièmes, Mlle BONTE (914), M. ou Mme POULAIN (1071),

Vote Contre: 698/48625 tantièmes, S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 47927/48625 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 36.2 - Choix de l'entreprise.

L'assemblée générale ayant : précédemment décidé de l'installation de caméras dans la résidence, pris connaissance de l'avis du conseil syndical, donne mandat au Conseil Syndical assisté du syndic pour choisir une proposition pour un montant maximum de 2000,00 € HT.

S'abstiennent: 1985/99926 tantièmes, Mlle BONTE (914), M. ou Mme POULAIN (1071),

Vote Contre: 698/99926 tantièmes, S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 47927/99926 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent: 1985/50610 tantièmes, Mlle BONTE (914), M. ou Mme POULAIN (1071),

Vote Contre: 698/48625 tantièmes, S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 47927/48625 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 36.3 - Honoraires du syndic.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'au titre du suivi administratif et financier l'installation de caméras dans la résidence, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 0%HT du montant HT des travaux soit un montant de 0€TTC conformément au contrat de syndic.

S'abstiennent: 1985/99926 tantièmes, Mlle BONTE (914), M. ou Mme POULAIN (1071),

Vote Contre: 698/99926 tantièmes, S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 47927/99926 tantièmes

#### L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent : 1985/50610 tantièmes, Mlle BONTE (914), M. ou Mme POULAIN (1071),

Vote Contre: 698/48625 tantièmes, S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 47927/48625 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 36.4 - Echéancier des appels de fonds

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds pour un montant total de 2000€ HT nécessaires au financement des travaux.

Financement: 100 % sur le fonds travaux au 1.1.2022

S'abstiennent: 1985/99926 tantièmes, Mlle BONTE (914), M. ou Mme POULAIN (1071),

Vote Contre: 698/99926 tantièmes, S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 47927/99926 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent: 1985/50610 tantièmes, Mlle BONTE (914), M. ou Mme POULAIN (1071),

Vote Contre: 698/48625 tantièmes, S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 47927/48625 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

# 37 - Décision à prendre quant à la réfection de la haie de troènes côté rue Parmentier derrière l'aire de jeux

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

#### 37.1 - Décision de réaliser les travaux

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Réfection de la haie de troènes rue parmentier derrière l'aire de jeux.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre: 1654/50610 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956), S.C.I. SWK (698).

Votent Pour: 48956/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 37.2 - Choix de l'entreprise.

L'assemblée générale ayant : précédemment décidé des travaux de Réfection de la haie de troènes rue parmentier derrière l'aire de jeux, pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical, examine les propositions de l'entreprise suivante : VAL D'OISE JARDINS.

En conséquence, l'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise : VAL D'OISE JARDINS selon le devis n°08102021 pour un montant de 2995€ HT, soit 3594€ TTC, option Photinia red robin 80/100.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre: 1654/50610 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956), S.C.I. SWK (698),

Votent Pour: 48956/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 37.3 - Honoraires du syndic.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'au titre du suivi administratif et financier des travaux de Réfection de la haie de troènes rue parmentier derrière l'aire de jeux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 0% du montant HT des travaux soit un montant de 0 €TTC conformément au contrat de syndic.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre: 1654/50610 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956), S.C.I. SWK (698).

Votent Pour: 48956/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 37.4 - Echéancier des appels de fonds

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds pour un montant total de 3594,00€ TTC nécessaires au financement des travaux.

Financement : Budget annuel prévisionnel.

Personne ne s'abstient,

Votent Contre: 1654/50610 tantièmes, M. ou Mme BEZZAOUYA Jessica (956), S.C.I. SWK (698).

Votent Pour: 48956/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

# 38 - Autorisation à donner à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise de manière permanente les services de police et de gendarmerie à pénétrer dans les parties communes en cas de besoin.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 50610/50610 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

39 - Clause d'Aggravation des charges

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - elé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit lui seront imputés de plein droit.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir fa majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau, lève la séance à vingt heures vingt minutes.

LE PRESIDENT

SCRUTATEURS

LE SECRETAIRE

PROCES VERBAL DIFFUSE LE

Extrait de l'article de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985.

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (loi 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'utgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. Cette opposition devra être faile par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble. Extrait de l'article 35-IV de la lei nº 94 624 du 21 juillet 1994;

Dernier alinea

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26.





#### **ADMINISTRATION DE BIENS- SYNDIC- GERANCE**

IMMEUBLE 66/72 RUE PARMENTIER 93240 STAINS **RECOMMANDEE A.R** 



### Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Annuelle Du Mercredi 23 novembre 2022

Les copropriétaires de l'immeuble sis : 66/72 RUE PARMENTIER93240STAINS se sont réunis le Mercredi 23 novembre 2022 à 18h00, Rue du Président HARDING dans la maison du Quartier du Maroc 93240 STAINS sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic.

Le représentant du syndic est Mme Aurélie POULIZAC.

L'assemblée générale procède à la nomination du Président de séance, du(des) Scrutateur(s) et du Secrétaire de séance :

Présidente: Mademoiselle SANTOS NATHALIE.

Scrutateurs: Monsieur CHACON NICOLAS, Monsieur PIORRY

Secrétaire : Madame POULIZAC Aurélie

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.

A l'examen de la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, le Président constate que :

48 copropriétaires représentant 50678 voix sur 99 926 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

#### Sont présents et représentés :

M. AHMED NAJEEM (939), M. AIT ABDELKADER DJAFFER (546), Mme ANEST (1087), Mme ANFRAY Isabelle (973), Mlle BAZOGE PATRICIA (1030), M. ou Mme BEN LAKHAL MONCEF (907), M. ou Mme BEY MONCEF/OUIEM (1079), M.et Mme BNIHI Mohamed et Fatima (1057), Mlle BONTE ESTHER (914), M. CHACON NICOLAS (1038), M. CHIFA AHMED (866), M. ou Mme CHOW STEPHANE (1039), M. ou Mme COCOL Raymond (1197), M. ou Mme COENCA (938), M. ou Mme COORABAN MOHAMMAD (963), M. ou Mme DARANI ALI (2310), Mme DEVOISINS Lahouaria Anais (1342), Mme DOJCINOVIC PATRICIA (1102), M.et Mme EL HADOUDI (942), M. ou Mme ETIENNE LOUIS (1130), Mme FERRON Janine (948), M.



ou Mme FILIPE Daniel (900), M. ou Mlle FONTAINE Jean Marc (1205), M. ou Mme HERBERT ALAIN (1023), MM. ISLAM - HALIM (966), Mme KOTTO Berthe-Christelle (973), Mme MADAR Annie (1248), M. ou Mme MAHRAOUI LAHCEN (1385), M. ou Mme MERDA Alain et Martine (1162), M.et Mme MONTACIR Mustafa (1285), M. ou Mme PARFAIT (1040), M. ou Mme PIORRY (1154), M. ou Mme POULAIN (1071), M. ou Mme RADI ABDELKRIM (925), M. ou Mme RIAUX (932), M. RIBOULET SERGE (954), Mme SAINT PRIX LEONNIE (885), M. SALVATORE (1048), Mme SALVATORE SYLVIE (1021), Mlle SANTOS NATHALIE (1054), M. ou Mme SIVAMANI (1015), Mme SOUVRE-DELSARTE NATHALIE (1032), M. ou Mme STEFANUTTO LINO (989), M. ou Mme SULTAN ADNAN (1094), Ind. TODISCO (929), Ind. TODISCO (526), Mme VAXELAIRE Paulette (1157), M. ou Mme VOLAY (1358),

59 copropriétaires représentant 49 248 voix sur 99 926 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, n'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour,

Sont absents et non représentés :

M. ALAM (687), M. ou Mme BEZZAOUYA (956), Mme BICAKLI (682), M. CAMARA (1195), M. ou Mme CHERIEF (456), Ind. CHETOUANI (1272), M. ou Mme CHETOUANI (441), M. CHETOUANI (936), M. ou Mme CHETOUANI (941), M. ou Mme COSKUN (691), M. ou Mme COSKUN (557), M. ou Mme DA SILVA (74), M. DA SILVA (709), Mlle DAKI (553), M. ou Mme DAS/DEB (1005), Mme DELMAS (550), Mme DELMAS (1294), Mme DELMAS (74), Succ. DOS SANTOS TEXEIRA (1258), M. ou Mme GRIMONT (1189), Mile GROSLAMBERT (946), M. ou Mme HAZAN (74), M. IGOUDJIL (873), M. JABRI (972), M. JOAQUIM (705), Mme JOAQUIM (638), Mile JOAQUIM (714), M. JOSEPH (693), M. ou Mme KHAN (949), MM. le VAN NHAN OU LE LINH (1375), M. LEAO (519), Mme LEFEBVRE (943), Mme LEGRAND (1110), M. LUNION (561), M. MANZANO RIUZ (1188), Mme MERLEN (1149), M. MIAMBANZILLA (1181), Mme MICHAUX (1046), M. ou Mme MIZAM (989), M. MORABANDZA (1014), M. MORVANT (893), M. MUHLEIM (1118), Mme MUHLHEIM (508), M.et Mme NINICU ET BOAGHE (522), Succ. NOBLET (1138), M. NOOR (533), S.C.I. ODE (1022), M. ONDONGO (1095), M.et Mme PETROVIC (922), M. ou Mme REMAN (700), M. ROY (929), S.C.I. SFM (907), Mme SIVALINGAM (958), M. ou Mme SIVALINGAM (979), Sté SSV FIRST (74), S.C.I. SWK (698), Mme TCHATAT MOLOKA (1038), M. ou Mme TIOUAJNI (1030), Mme VALLETTE (1025),

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1 Election du président de séance,
- 2 Election des scrutateurs,
- 3 Election du secrétaire de séance,
- 4 Rapport du conseil syndical concernant ses actions au cours de l'exercice 2021/2022,
- 5 Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022,
- 6 Quitus à donner au syndic pour sa gestion,
- 7 Renouvellement de la désignation du Cabinet O'REAL en qualité de syndic,
- 8 Dispense de mise en concurrence du contrat de Syndic,
- 9 Avance de trésorerie permanente,
- 10 Point sur les copropriétaires débiteurs et la procédure en cours (DOS SANTOS TEXEIRA-FERRARIS),
- 11 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2022/2023 (période du 01/07/2022 au 30/06/2023), arrêté à un montant annuel de 286 875,00 euros,
- 12 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2023/2024 (période du 01/07/2023 au 30/06/2024), arrêté à un montant annuel de 295 875,00 euros,

- 13 Obligation de constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation du patrimoine selon les dispositions de la Loi ALUR,
- 14 Mode de placement de la provision spéciale,
- 15 Modalités de contrôle des comptes,
- 16 Election des membres du conseil syndical,
- 17 Consultation obligatoire de l'Assemblée Générale par le Syndic pour toute dépense envisagée excédant 10 000,00 euros HT,
- 18 Consultation obligatoire du Conseil Syndical par le Syndic pour toute dépense envisagée excédant 1 000,00 euros HT,
- 19 Mise en concurrence obligatoire pour le montant des marchés et des contrats excédant 5 000,00 euros HT,
- 20 Autorisation à donner au Syndic de poursuivre la saisie-vente immobilière des lots N°064 et 0347 de Mr CHIFA AHMED.
- 21 Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de mise en peinture des portails (selon devis joints: DECO PEINTURE et ART ET COULEURS),
- 22 Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de mise en peinture de l'escalier du Bâtiment 70 (selon devis joints: DECO PEINTURE et ART ET COULEURS),
- 23 Transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques,
- 24 Transfert définitif au réseau public des colonnes de gaz,
- 25 L'assemblée générale autorise le syndic à engager une procédure judiciaire à l'encontre de notre fournisseur de gaz en cas de dénonciation du contrat.
- 26 Autorisation à donner à la Police Municipale de pénétrer dans les parties communes,
- 27 Souscription d'un contrat d'archivage avec une entreprise spécialisée : PRO ARCHIVES,
- 28 Clause d'Aggravation des charges.

La discussion est ouverte. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

#### 1 - Election du président de séance

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Président de l'assemblée :

Mademoiselle SANTOS NATHALIE est candidate :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Mademoiselle SANTOS NATHALIE est élue présidente de séance.

#### 2 - Election des scrutateurs

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Scrutateur de l'assemblée :

Monsieur CHACON NICOLAS est candidat :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Monsieur CHACON NICOLAS est élu scrutateur.

Monsieur PIORRY est candidat :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 50678/50678 tantièmes Monsieur PIORRY est élu scrutateur.

#### 3 - Election du secrétaire de séance

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Secrétaire de séance : O'REAL, syndic, représenté par : Madame Aurélie POULIZAC.

the Both of which many on commit ty manage

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

### 4 - Rapport du conseil syndical concernant ses actions au cours de l'exercice 2021/2022

Les membres dù conseil syndical font un rapport, en séance, concernant la gestion, les décisions et les actions menées au cours de l'exercice 2021/2022, joint au présent Procèsverbal.

#### 5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé général des dépenses et les annexes conformes au décret comptable du 14/03/2005 de la loi du 10/07/1965 approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022, pour un montant de 271 416,77 euros, ainsi que la situation de trésorerie telle qu'elle figure dans les états annexés à la convocation ».

#### Pour rappel:

Budget annuel voté pour l'exercice 2021/2022 : 287 968,00€

Dépense réelle sur l'exercice 2021/2022 : 287 968,87€

Régularisation à prévoir après approbation des comptes : 0,00€

Les comptes approuvés sont opposables à l'ensemble des copropriétaires et doivent être impérativement soldés dans les meilleurs délais. Le Syndic à tout pouvoir pour mettre en œuvre toutes les procédures nécessaires pour le recouvrement des soldes impayés.

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

#### 6 - Quitus à donner au syndic pour sa gestion

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein et entier au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2022.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

#### 7 - Renouvellement de la désignation du Cabinet O'REAL en qualité de syndic

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré désigne en qualité de syndic : O'REAL, SAS au Capital de I 000€ représenté par Madame Vanina TALBAN, titulaire de la carte professionnelle mention "gestion immobilière" n° CCI N°CPI 75012015000001861 et garanti par la CEGC pour un montant de 2 500 000,00euros.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois, soit du 23/11/2022 au 23/11/2023.

L'assemblée générale accepte les conditions générales et particulières de son contrat joint à la convocation de la présente Assemblée Générale, et pour un montant d'honoraires annuels pour la gestion courante arrêté à :

#### 15 725,00€ HT soit 18 870,00 € TTC

En attendant la tenue de l'Assemblée Générale qui statuera sur le montant des honoraires de l'exercice 2023 (du 01/01/2022 au 31/12/2022), le Syndic continuera à percevoir ses honoraires sur la base du montant accepté pour l'exercice 2022/2023.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer au nom du syndicat des copropriétaire le contrat de syndic éventuellement modifié et adopté au cours de la présente assemblée.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 8 - Dispense de mise en concurrence du contrat de Syndic

(vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'ordonnance du 30 octobre 2019 supprime la périodicité triennale de la mise en concurrence. Désormais, à chaque assemblée générale votant sur la désignation du syndic, le conseil syndical devrait mettre en concurrence plusieurs projets de contrat de syndic.

A défaut de mise en concurrence, le mandat du syndic ne pourra pas être mis en cause pour défaut d'accomplissement de cette formalité qui n'est pas prescrite à peine de nullité.

L'ordonnance supprime la possibilité pour le syndic d'inscrire à l'ordre du jour une dispense de mise en concurrence à l'assemblée générale précédant sa désignation. Seul le conseil syndical pourrait demander au syndic d'inscrire une telle résolution.

A la demande du conseil syndical, l'assemblée dispense le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence du syndic.

L'Assemblée Générale, informée de l'obligation de mise en concurrence par le Conseil Syndical des contrats de Syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétaires d'y déroger, décide que le Conseil Syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du Syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, dispense le Conseil Syndical de l'obligation de mettre le contrat de Syndic en concurrence lors de sa prochaine désignation.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 9 - Avance de trésorerie permanente

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - cle de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, prend acte que le montant de l'avance de trésorerie, au 31/12/2022 s'élève à 30 489,80€.

Ainsi, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée générale décide que l'avance permanente de trésorerie appelé aussi fonds de roulement sera maintenue au même montant.

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

# 10 - Point sur les copropriétaires débiteurs et la procédure en cours (DOS SANTOS TEXEIRA-FERRARIS)

(sans vote)

Un point est fait en séance.

# 11 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2022/2023 (période du 01/07/2022 au 30/06/2023), arrêté à un montant annuel de 286 875,00 euros

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2022 au30/06/2023 arrêté à la somme de 286 875,00 euros. Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les ler janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées. Passé ce délai, un rappel avec frais sera fait qui, s'il reste 15 jours sans effet, permettra au syndic d'agir par toutes voies de droit pour son recouvrement conformément aux clauses du contrat de Syndic approuvé par l'Assemblée Générale.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants. Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

# 12 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2023/2024 (période du 01/07/2023 au 30/06/2024), arrêté à un montant annuel de 295 875,00 euros

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice 2023/2024 arrêté à la somme de 295 875,00 euros.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées. Passé ce délai, un rappel avec frais sera fait qui, s'il reste 15 jours sans effet, permettra au syndic d'agir par toutes voies de droit pour son recouvrement conformément aux clauses du contrat de Syndic approuvé par l'Assemblée Générale.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants. Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

# 13 - Obligation de constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation du patrimoine selon les dispositions de la Loi ALUR

(vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Conformément à l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 imposant au syndicat de copropriétaires à destination partielle ou totale d'habitation, à compter du 1er Janvier 2017, de constituer un fonds de prévoyance travaux.

Ce fonds est alors alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne peut être inférieure à 5% du budget annuel prévisionnel de la copropriété, il sera appelé selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Cette somme sera affectée aux travaux prescrits par les lois ou règlements, ou par les assemblées générales en dehors des travaux courant d'entretien.

Ces sommes sont « attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires ». L'article 14-2 II de la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965 précise qu'elles ne donnent pas lieu à remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot ». Un copropriétaire vendeur ne pourra pas récupérer le montant de ce fond de prévoyance avec le prix de vente. C'est l'acquéreur qui en profitera.

Des exceptions sont prévues par la loi:

- lorsqu'en application des dispositions de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de prévoyance au financement de ces travaux
- les copropriétés de moins de 10 lots au total, pourront décider de ne pas constituer de fonds travaux par un vote à l'unanimité de l'assemblée.
- les copropriétés dont le diagnostic technique global a été réalisé et qui ne fait pas apparaître de besoins de travaux dans les dix prochaines années. Le syndicat est dans ce cas dispensé de constituer ce fonds durant toute la validité du diagnostic.

L'Assemblée décide alors de constituer un fonds de prévoyance d'un montant de : 20 000€

->Ce fonds sera appelé tel que : en 4 appels de fonds

01/01/2023

01/04/2023

01/07/2023

01/10/2023

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10

juillet 1965.

#### 14 - Mode de placement de la provision spéciale

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, ayant décidé, lors de la résolution précédente, la constitution d'une provision spéciale définie par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 décide que les sommes encaissées seront placées sur un compte bancaire rapporteur d'intérêts au profit du Syndicat des copropriétaires.

A cet effet mandat est donné au Syndic pour procéder, auprès de l'établissement bancaire de son choix, aux formalités d'ouverture et de gestion de ce compte, et moyennant le montant d'honoraires prévu à son contrat.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

#### 15 - Modalités de contrôle des comptes

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires...».

L'assemblée générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible lors de la réunion annuelle du conseil syndical.

Chaque copropriétaire est informé qu'il a aussi la possibilité de demander, à ses frais, au Syndic copie du ou des documents qu'il désirerait connaître. Il lui suffit pour cela d'adresser un courrier au Syndic ou de se rendre à son Cabinet, après rendez-vous préalable, durant cette période.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

#### 16 - Election des membres du conseil syndical

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - cle de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical de la copropriété :

#### Monsieur CHACON NICOLAS est candidat :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 50678/99926 tantièmes

Monsieur CHACON NICOLAS est élu au conseil syndical.

Monsieur COENCA est candidat :

Personne ne s'abstient.

Votent Pour : 50678/99926 tantièmes

Monsieur COENCA est élu au conseil syndical.

Monsieur COORABAN MOHAMMAD est candidat :

Personne ne s'abstient.

Votent Pour : 50678/99926 tantièmes

Monsieur COORABAN MOHAMMAD est élu au conseil syndical.

Madame EL HADOUDI est candidate:

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 50678/99926 tantièmes

Madame EL HADOUDI est élue au conseil syndical.

Madame KOTTO Berthe-Christelle est candidate:

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 50678/99926 tantièmes

Madame KOTTO Berthe-Christelle est élue au conseil syndical.

Madame MAHRAOUI est candidate :

Personne ne s'abstient, Votent Pour : 50678/99926 tantièmes

Madame MAHRAOUI est élue au conseil syndical.

Madame MERDA est candidate :

Personne ne s'abstient,

Personne ne s'abstient, Votent Pour : 50678/99926 tantièmes

Madame MERDA est élue au conseil syndical.

Monsieur MONTACIR Mustafa est candidat :

Personne ne s'abstient,

Personne ne s'abstient, Votent Pour : 50678/99926 tantièmes

Monsieur MONTACIR Mustafa est élu au conseil syndical.

Monsieur PIORRY est candidat :

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50678/99926 tantièmes

Monsieur PIORRY est élu au conseil syndical.

Mademoiselle SANTOS NATHALIE est candidate :

Personne ne s'abstient,

respective the solutions of the solutions

Managinal at the proof of the attention of the

Votent Pour: 50678/99926 tantièmes

Mademoiselle SANTOS NATHALIE est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Monsieur CHACON NICOLAS, Monsieur COENCA, Monsieur COORABAN MOHAMMAD, Madame EL HADOUDI, Madame KOTTO Berthe-Christelle, Madame MAHRAOUI, Madame MERDA, Monsieur MONTACIR Mustafa, Monsieur PIORRY, Mademoiselle SANTOS NATHALIE.

## 17 - Consultation obligatoire de l'Assemblée Générale par le Syndic pour toute dépense envisagée excédant 10 000,00 euros HT

(vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Le conseil syndical intervenant en pratique dans certaines copropriétés, l'ordonnance du 30 octobre a augmenté ses prérogatives via des délégations qui peuvent lui être accordées.

L'assemblée générale peut confier au conseil syndical une délégation sur tout ou partie des décisions votées à la majorité de l'article 24, par exemple des travaux d'entretien, la suppression des vides ordures pour des raisons d'hygiène ou encore pour des travaux obligatoires.

Dans l'ancien régime, le Conseil syndical pouvait recevoir une délégation uniquement pour une opération déterminée par exemple le choix d'une entreprise en dessous de tel montant, désormais il pourrait avoir plus de latitude afin par exemple de choisir l'entreprise, fixer le montant du marché, déterminer les honoraires du syndic et souscrire la police assurance.

L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées.

#### Des garde-fous sont prévus :

 le vote d'une délégation maximale de deux ans est décidé par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, cette dernière devant déterminer le montant maximum des fonds alloués. La résolution de délégation devrait fixer la date des appels de fonds correspondants afin de déterminer les dates d'exigibilité en cas de mutation;

110

- les décisions prises par le Conseil Syndical, composé d'au moins trois membres, sont prises à la majorité de ses membres avec voix prépondérante du Président en cas d'égalité. Le Conseil établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires et rend compte de l'exercice de sa délégation lors de l'assemblée générale votant l'approbation des comptes;
- le syndicat doit souscrire une assurance responsabilité pour chacun des membres du conseil syndical;
- mais surtout, la délégation ne peut pas concerner les décisions les plus importantes à l'instar de l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel et l'adaptation du règlement de copropriété.

L'assemblée générale fixe à 10 000,00 euros HT le montant maximum des dépenses pouvant être effectuées sans consultation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Toutes dépenses inférieures à ce montant et supérieures au montant de délégation du syndic fixé lors de la résolution précédente fera obligatoirement l'objet de la consultation du Conseil Syndical.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

# 18 - Consultation obligatoire du Conseil Syndical par le Syndic pour toute dépense envisagée excédant 1 000,00 euros HT

(vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale fixe à 1 000,00 euros H.T le montant maximum des dépenses pouvant être effectuées sans consultation du Conseil Syndical.

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50678/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

# 19 - Mise en concurrence obligatoire pour le montant des marchés et des contrats excédant 5 000,00 euros HT

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale décide de fixer à 5 000,00 euros HT le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence et la fourniture de différents devis est rendue obligatoire.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 iuillet 1965.

#### 20 - Autorisation à donner au Syndic de poursuivre la saisie-vente immobilière des lots N°064 et 0347 de Mr CHIFA AHMED

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le Syndic ou tout autre organisme, assisté par l'avocat et l'huissier de son choix, dans les conditions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967, aux fins d'engager une procédure de saisie immobilière en vue de la vente sur adjudication des lots n° 064 et 0347 appartenant à Monsieur Ahmed CHIFA.

#### Les copropriétaires proposent que la mise à prix soit fixée à la somme de 75 000 €.

(En cas de pluralité de lots, l'Assemblée Générale doit statuer sur la vente en bloc ou sur la vente lot par lot. Dans ce cas, la mise à prix doit être fixée lot par lot).

Le Syndic précise aux copropriétaires que le Syndicat des copropriétaires devra faire l'avance des frais de procédure de saisie immobilière et qu'en cas d'absence d'adjudicataire lors de

l'audience, le Syndicat des copropriétaires sera alors déclaré adjudicataire et devra consigner le montant de la mise à prix.

Attention : l'article 55-1 8° modif. art. 19.2 du décret du 10 juillet 1965 (loi ALUR) :

Lorsque l'Assemblée Générale se prononce sur une saisie immobilière, la voix du copropriétaire débiteur concerné n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité.

De plus, ce copropriétaire ne peut pas recevoir de mandat pour représenter un autre copropriétaire,

Mr CHIFA Ahmed s'est engagé à mettre en place un échéancier tous les mois. Si ce dernier n'est pas respecté, le Syndic entamera la procédure.

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

# 21 - Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de mise en peinture des portails (selon devis joints: DECO PEINTURE et ART ET COULEURS)

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clê de répartition : 001 - Charges communes générales)

#### 21.1 - Décision de réaliser les travaux

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : mise en peinture des portails.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

#### 21.2 - Choix de l'entreprise

L'assemblée générale ayant : précédemment décidé des travaux de mise en peinture des portails, pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical, examine les propositions des entreprises suivantes : .............

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical assisté du Syndic pour choisir une proposition pour un montant maximum de 13 000,00€ TTC.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

#### 21.3 - Honoraires du syndic

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'au titre du suivi administratif et financier des travaux de mise en peinture des portails, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 1,5% du montant HT des travaux soit un montant de 195,00€TTC conformément au contrat de syndic.

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou

représentés.

#### 21.4 - Echéancier des appels de fonds

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds pour un montant total de 13195,00 € nécessaires au financement des travaux incluant le montant des travaux et les honoraires du syndic.

Financement: Fonds travaux

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou

Keeps And the month of the self-thank

représentés.

22 - Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de mise en peinture de l'escalier du Bâtiment 70 (selon devis joints: DECO PEINTURE et ART ET COULEURS)

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 101 - CHARGES BATIMENT 1(70))

#### 22.1 - Décision de réaliser les travaux

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : mise en peinture de l'escalier du bâtiment 70

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 7837/7837 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou

représentés.

#### 22.2 - Choix de l'entreprise

L'assemblée générale ayant : précédemment décidé des travaux de mise en peinture de l'escalier du bâtiment 70, pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical, examine les propositions des entreprises suivantes : ..........

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical assisté du Syndic pour choisir une proposition pour un montant maximum de 5 000,00€ TTC.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 7837/7837 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou

représentés.

#### 22.3 - Honoraires du syndic

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'au titre du suivi administratif et financier des travaux de mise en peinture de l'escalier du bâtiment 70, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 1,5% du montant HT des travaux soit un montant de 75,00€TTC conformément au contrat de syndic.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 7837/7837 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou

représentés.

#### 22.4 - Echéancier des appels de fonds

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds pour un montant total de 5 075,00 € nécessaires au financement des travaux incluant le montant des travaux et les honoraires du syndic.

Financement: Fonds travaux

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 7837/7837 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou

représentés.

# 23 - Transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, vu l'articleL346-2 du Code de l'énergie qui :

-dispose que les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité sans contrepartie et aura pour conséquence qu'Enedis aura la charge des travaux d'entretien,

-prévoit que ce dispositif intervient dans un délai de 2 ans suivant la promulgation de la loi du 23/11/2018

-permet à la copropriété, durant ce délai, soit de notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public, soit de revendiquer la propriété de ces ouvrages,

-mandate le syndic pour 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.

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

#### 24 - Transfert définitif au réseau public des colonnes de gaz

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, selon la Loi N°2022-217 en date du 21 février 2022 appelée loi 3DS prévoit, en son article 195, le transfert des canalisations amont compteur au réseau public de distribution de gaz.

Elle permet de simplifier l'action des différents intervenants et ne faire exister plus qu'un seul régime de propriété.

Le transfert de propriété est prévu sans contrepartie et sans frais pour le propriétaire de l'immeuble ou la copropriété concernés. Une fois le transfert réalisé, l'ensemble des coûts de gestion, d'entretien et de travaux de réparation de ces ouvrages seront alors à la charge de GRDF.

Mandate le syndic pour notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public des canalisations amont compteur de distribution de gaz, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau.

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

# 25 - L'assemblée générale autorise le syndic à engager une procédure judiciaire à l'encontre de notre fournisseur de gaz en cas de dénonciation du contrat

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide d'autoriser le Syndic d'engager une procédure à l'encontre du fournisseur de gaz GAZELENERGIE en cas de dénonciation du contrat couvrant la période du 01/11/2020 au 01/11/2023.

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

# 26 - Autorisation à donner à la Police Municipale de pénétrer dans les parties communes

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Lot - elé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise de manière permanente les services de police municipale à pénétrer dans les parties communes en cas de besoin.

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

# 27 - Souscription d'un contrat d'archivage avec une entreprise spécialisée : PRO ARCHIVES

(vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Au regard des difficultés inhérentes à la conservation et à la transmission des archives en cas de changement de syndic, le législateur, dans le cadre de sa loi du 24 mars 2014 « accès au logement et urbanisme rénové » dite « ALUR » préconise désormais le recours à une société d'archivage externalisée pour la conservation des archives de la Copropriété.

En effet, le recours à un prestataire spécialisé assure une gestion rigoureuse des archives permettant ainsi la bonne administration de la copropriété :

- 1) Sécurité: Le prestataire extérieur est un professionnel du stockage et de la gestion des archives. Les conditions de conservation sont donc optimisées afin de pérenniser l'intégrité des documents relatifs à la vie de la copropriété.
- 2) Gestion quotidienne de la copropriété: Lorsqu'un spécialiste de l'archivage est désigné, le classement et la gestion des documents de la copropriété sont strictement organisés. L'accès aux pièces archivées s'en trouve ainsi grandement facilité. Le Syndic en exercice gagne donc en rapidité et en précision dans sa gestion quotidienne de la copropriété.
- 3) Cas de succession de Syndics: Il convient de rappeler qu'en l'état, les obligations issues de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 en matière de transmission des pièces et archives en cas de succession de Syndics, ont nourri un important contentieux judiciaire.

Dans cette hypothèse (démission, révocation ou non renouvellement du Syndic), l'ensemble des documents à transmettre étant déjà entre les mains d'un prestataire extérieur, les opérations de transmissions sont facilitées et les possibilités de perte de pièces supprimées.

En effet la loi « ALUR » a modifié l'article 18-2 précité tendant à limiter les opérations de transmission entre Syndics <u>successifs à la seule transmission des coordonnées du nouveau Syndic au prestataire archiviste.</u>

Le Syndicat des copropriétaires, réduit ainsi le risque de contentieux en la matière et des frais importants inhérents à ce type de procédure.

En conséquence, après avoir pris acte des faits ci-dessus exposés par le syndic, les copropriétaires sont invités à se prononcer, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, sur le projet de résolution suivant :

L'assemblée générale n'accepte pas de souscrire un contrat d'archivage avec la société PRO ARCHIVES d'un montant de 3,95€ HT/lot/an et d'une durée de 10 ans selon proposition de contrat joint à la convocation.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/99926 tantièmes

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50678/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

#### 28 - Clause d'Aggravation des charges

(vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit lui seront imputés de plein droit.

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés. tar show that "the available may are a few and are a subject to the area for an area of the area of th

more to be to the control of the state of the control of the contr

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau, lève la séance à vingt heures trente-sept minutes.

LE PRESIDENT

LES SCRUTATEURS

LE SECRETAIRE

(Solutions Immobilieres)

10 rue Damrémont - Contact@o-real.fr
Tél.: 09 83 98 01 01 Embre 20019

Extrait de l'article de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985.

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (loi 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la loi n° 94 624 du 21 juillet 1994;

Demier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26.

Reference of the first and the first state of the first party of the first of the f

all advances the comment and and selfores or translated accordance to be according to the matrix of the selfores and the selfores of the selfo

The nation of accounts in a primary is found as the entries of the entries of an entries of the continue of the entries of the

Personne ne s'abstient,

Votent Pour: 50678/99926 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10

juillet 1965.

#### 28 - Clause d'Aggravation des charges

(vote à la majorité de l' Article 24 de la f.oi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit lui seront imputés de plein droit.

Personne ne s'abstient.

Votent Pour: 50678/50678 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou

représentés.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau, lève la séance à vingt heures trente-sept minutes.

LE PRESIDENT

LES SCRUTATEURS

LE SECRETAIRE

10 rue Damrémont Tél.: 09 83 98 01 01 Emix

timi itsida Santa a ntahin Y

Appendict Section 1990 and 199

In said all a little and a state of the said of the sa

#### THE RESERVE OF THE SECRETARY AND ASSESSED AS A SECOND

from the branch collection to be received at the collection factor of the collection factor of the state of the collection of the collecti

paint of the place is a state of the control of the

Podite Pod Startistical Lieuwick Authoritation of ALEGOTES represents

the state of the property of the state of the

especial du juici, et an éque se et parsonne de abandonne a la pendie, la Procuent après comprenentable de terrific da praspice par les aportres du Bardan, léve la source « comp hautastrone ses aparties

LE PROPERTIENT

Partition of the Control

O' REAL
(Solutions, lambblibles)
(Solutions, lambblibles)
(Orue Damiescont - 15018, PARIS
(Orue Damiescont - 15018, Rolls)

15

# Compte rendu d'activit du Conseil Syndica

Exercice 2021 / 2022



# Constitution du Conseil Syndica



16

D

de 11 membres du Conseil Syndical AG 25/11/2021, élection



Françoise Mahraoui



Nathalie Santos

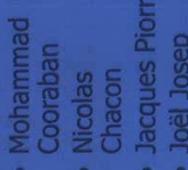
Berthe Kotto







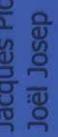


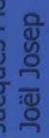


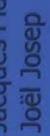
Nadège Merda

Haddoudi

Hafida El





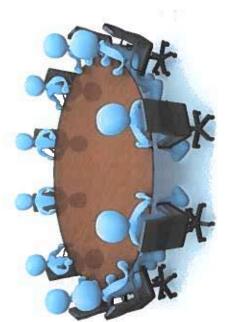


# Organisation des membres du Conseil Syndical

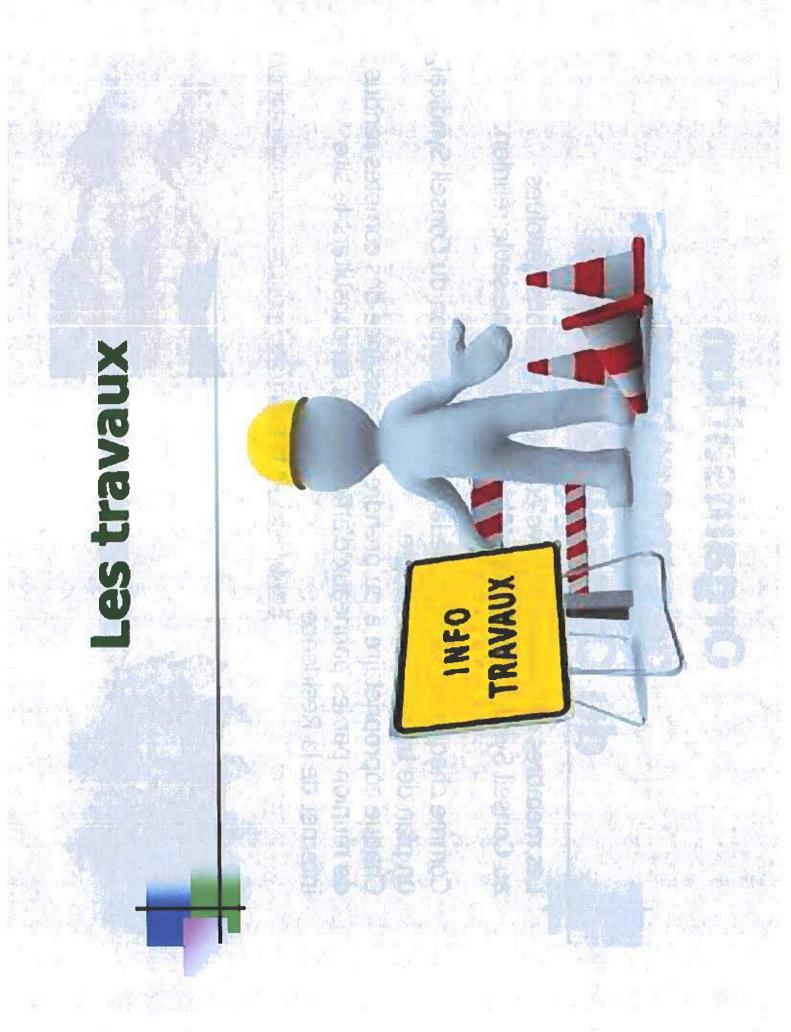
au Conseil Syndical. M. Joseph n'a assisté qu'à une seule réunion. Les membres ont assuré bénévolement les missions dévolues

Comme chaque année, lors de la première réunion du Conseil Syndical, un plan de travail a été adopté.

Chaque copropriétaire a pu prendre connaissance des comptes rendus de réunion par les panneaux d'affichage ou en consultant le site internet de la Résidence : https://sites.google.com/site/residenceparmentierstains/









# Rénovation de la chaufferie -Chaudières à condensation VARMAX ATLANTIC





présentés lors de la dernière Assemblée Générale, la mise en Après l'installation des équipements société ATLANTIC le fournisseur des chaudières. Il a été procédé à un contrôle de la conformité du montage de tous les équipements afin de intervention du technicien de la service officielle s'est faite le 18 pouvoir en assurer la garantie. 2021 novembre

Après plusieurs ajustements par le températures a pu être finalisé au echnicien IDEX, le réglage cours du mois de décembre.

présence du syndic a été faite le -a réception des travaux 02/03/2022.

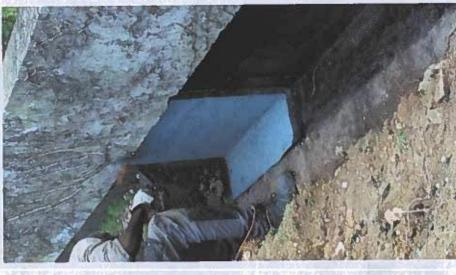




## Travaux d'étanchéité



L'entreprise Novétanche est intervenue pour deux réparations. Sur le Bât. 70 et sur la terrasse du parking engazonnée.



## Finalisation de la mission de l'instrumentation



rénovation énergétique qui est exigée(1) par la caisse des dépôts et consignations en contre partie de la subvention accordée. Elle a été Il s'agit de l'étude sur la performance des travaux réalisés pour la confiée à la société MANEXI.



L'étude a débuté fin juin 2020. Des capteurs ont été posés en chaufferie, dans 2 armoires électriques et dans 12 appartements des BT 66 et 68. L'étude s'est achevée début octobre 2022 avec le retrait de tous les instruments. Nous attendons désormais le rapport de l'entreprise MANEXI pour transmission au demandeur de l'étude et ce afin de percevoir la subvention attendue pour cette prestation. Cette étude nous a permis notamment de rééquilibrer les factures d'électricité des Bât. 66 et 68 entre charges Bât et charges ascenseurs. (1) Pour mémoire

Prix de la prestation : 32 130 €

Subvention de la caisse des dépôts et consignations attendue : 16 075 €

### robinets d'eau d'arrêt Remplacement des



Tous les résidents ont été informés par courrier du Conseil Syndical de signaler les robinets d'arrêts d'éau bloqués ou difficilement manœuvrables.

L'entreprise PLOMELEC est intervenue dans 29 appartements pour remplacer 80 robinets.

Des clapets anti retour ont également été posés sur tous les robinets remplacés dans les colonnes WC.

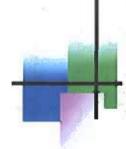


### Réparation d'un volet au Bât.66



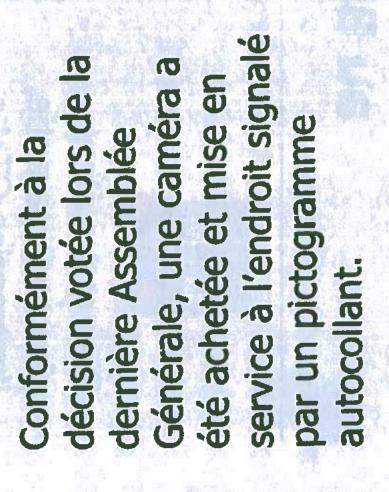
Bien que n'étant plus sous garantie, l'entreprise GTM a procédé gratuitement à la réparation du volet de Mme Saint Prix.





#### Caméra







## Multiples réparations effectuées par M. Nicolas CHACON, Vice-Président

relevé des dépenses dans le compte « Frais divers ». Ces achats ont permis de faire De nombreux petits achats ont été fait par le Conseil Syndical que l'on retrouvent sur le beaucoup de petites réparations :

détecteurs sur => les globes les paliers,

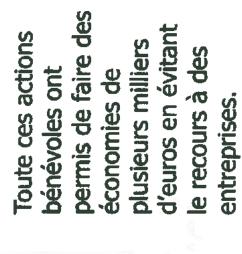
=> réparation du moteur du portail



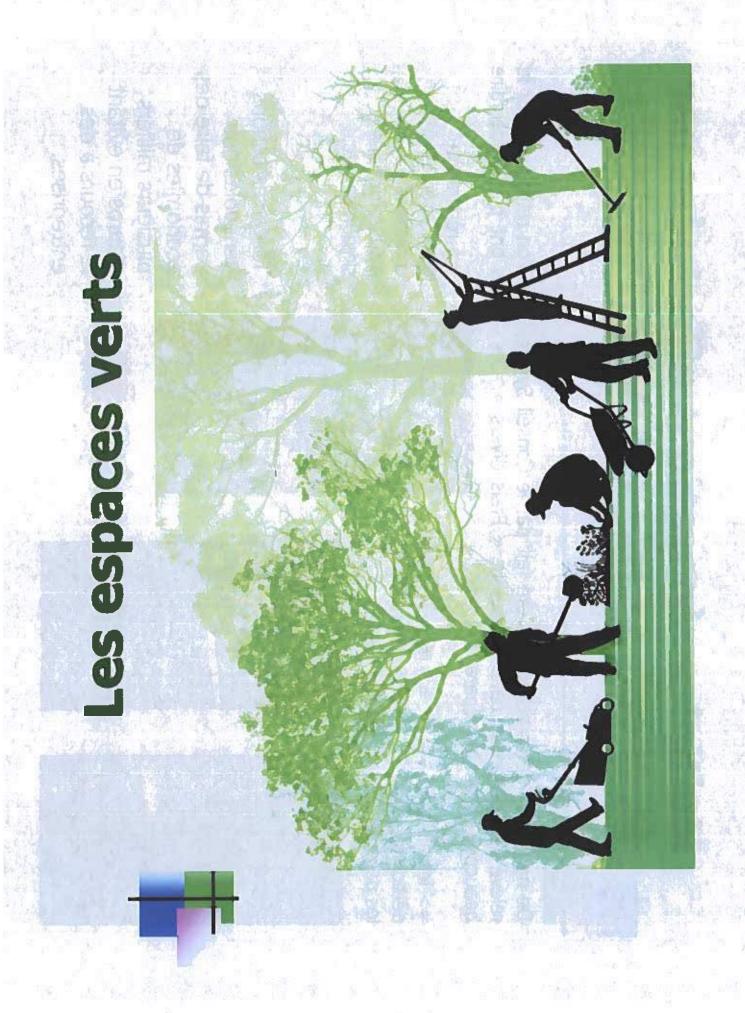
parking 66,



des systèmes de skydômes, etc... d'ouverture des => réparation commande







### Réfection de la haie des troènes

#### VAL D'OISE JARDINS



Malgré une série d'arrosages, ces plantations ont beaucoup souffert de la sécheresse de cet été.

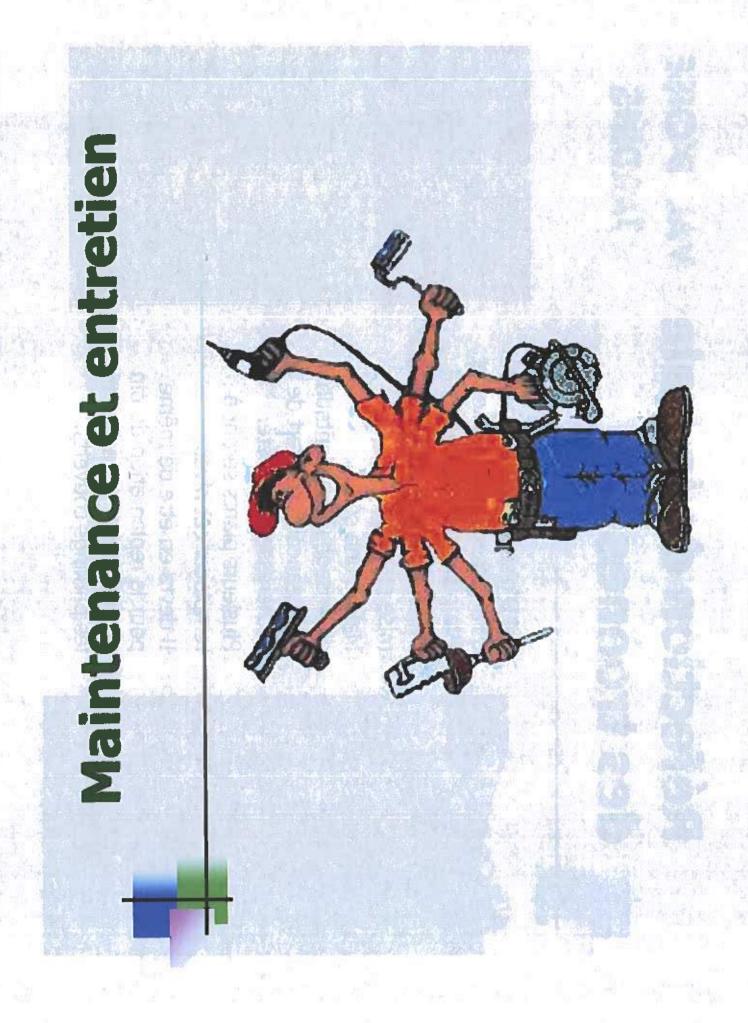
Plusieurs plants seront à

remplacer cet hiver.

Il devra en être de même pour la replantation du pin qui n'a pas survécu devant les parkings couverts.

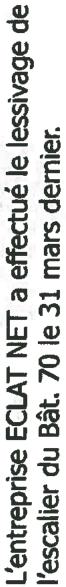






## Lessivage de l'escalier



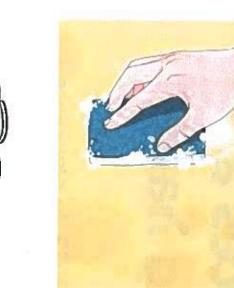


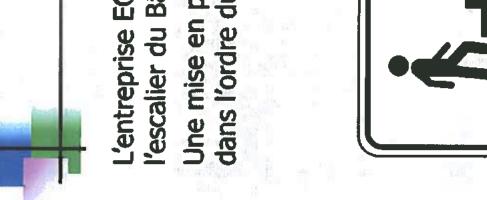
Une mise en peinture de cet escalier est proposée dans l'ordre du jour.











## l'escalier du parking haut Protection de l'accès à



Au cours du mois de janvier 2022, le plexiglass endommagé lors d'un acte de vandalisme. qui protège l'accès de l'escalier a été



Nous avons installé

une protection par

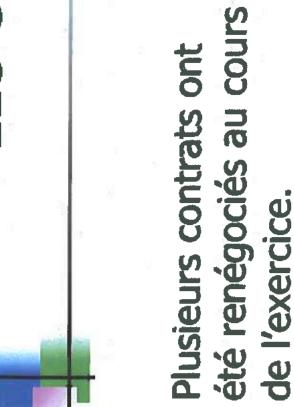
M. Nicolas CHACON. Ces travaux ont été réalisés par





d'une hauteur de un a pose d'un grillage metre sur tout le pourtour.

## LES CONTRATS







# Fournisseur d'électricité



La résidence possède huit contrats, un par point de livraison (PDL) Notre fournisseur était ENGIE depuis près de 20 ans. Tous les contrats étaient échus au mois d'août de cette année. A réception de l'offre de ENGIE, nous avons été sidérés !

Le prix en heure creuse était multiplié par 3,08 passant de 11,27€ à 34,77€ le MWH, celui en heure pleine multiplié par 4,12 de 15,58€ à 64,25€ le MWH!



Après contact auprès d' EDF, leur proposition en - eDF tarif bleu réglementé par l'Etat est aujourd'hui la plus intéressante.



#### Le syndic a donc souscrit huit nouveaux contrats à EDF au prix de : - edf

Prix € du		
4		

Tarif garanti jusqu'aux nouvelles augmentations fixées par le gouvernement.

## L'entretien des terrasses

BAT celle qui a réalisé la rénovation des terrasses. Malgré plusieurs relances, elle a été défaillante en repoussant Un premier contrat avait été conclu avec l'entreprise BM l'intervention après chaque contact.





Le contrat a été résilié et un nouveau a été signé par le syndic avec l'entreprise NOVETANCHE pour un prix

équivalent : 1 375 €.

Dans le rapport d'intervention effectuée le 30 juillet dernier, la dégradation d'une bande solin sur le Bât. 70 a été signalée. Nous avons demandé au syndic de saisir l'assurance « dommage ouvrage » pour mettre en œuvre la garantie décennale.

#### Contrat d'entretien des extincteurs et des systèmes d'ouverture à distance des skydomes (DAD)



L'entreprise assurant l'entretien étant défaillante, un nouveau contrat a été signé avec la société SECUR S pour un prix de **540 €** avec un périmètre élargi au système d'ouverture du désenfumage.

**Boitier DAD** 

### Contrat de protection juridique des copropriétés

Il s'agit d'un nouveau contrat de protection juridique qui couvre également les frais de procédures pour le recouvrement des charges.

Prix forfaitaire annuel 873,60 €



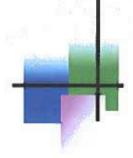
Protection Juridique

PROPERTY OF STREET STREET, STATE OF STREET









## d'entrée des 3 bâtiments La réfection des halls

Le Conseil Syndical mène une étude sur la réfection des halls. Pour nous aider dans ce projet nous travaillons avec un architecte M. NGUYEN MONTOUSSE dont le cout de la prestation s'élève à **3 480** €.



basses des conduits de désenfumage. Leur condamnation permettant de diminuer Nous avons passé beaucoup de temps à clarifier la possibilité de condamner les bouches l'arrivée d'air froid dans les halls.



Bouche désenfumage

- Différentes possibilités sont aussi étudiées pour le nettoyage et la réfection des murs.
- Des devis ont également été reçus pour le remplacement des portes.
- Des recherches sont encore er cours sur le carrelage.

Le projet vous sera présenté lorsqu'il sera finalisé et évalué.

#### sur les terrasses des bâtiments L'installation de panneaux solaires ou thermiques



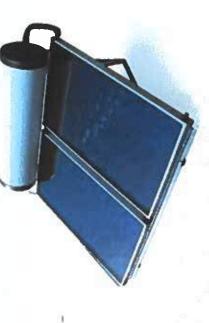
Nous travaillons avec une équipe de Plaine commune

Il faut d'abord conduire une étude sur la faisabilité « PLAINE ENERGIE CITOYENNE ».

Et si oui il faudra s'assurer de la rentabilité du projet. de poser des équipements sur les terrasses.



Panneau solaire



Panneau thermique



#### Action sur les économies d'eau



Le Département de la Seine-Saint-Denis vous aide à réduire votre facture de consommation d'eau

> Ses En janvier 2022, un courrier a été adressé à tous bonnes pratiques consommations es résidents. Celui-ci reprenait la présentation Générale du 25 consommations d'eau dans la Résidence et aussi l'évolution es S faite lors de l'Assemblée es sur d'économiser sur 2021 pour informer permettant novembre



tics testims

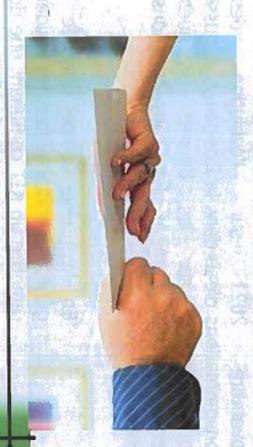


En Avril une équipe financée par le conseil général a contacté tous les résidents afin de leur remettre un KIT contenant une douchette et des mousseurs et les sensibiliser aux économies d'eau.



Résultat de ces actions : la consommation d'eau chaude au cours de l'exercice a diminué de 15% soit - 523 M3

## Un courrier à destination des parents

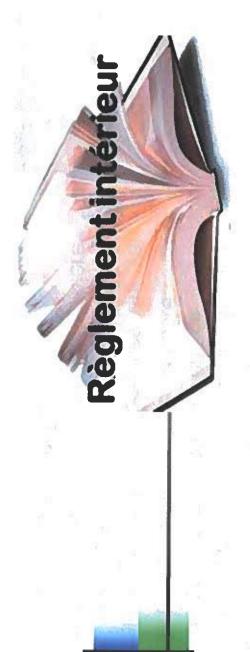


RAPPEL

Les dispositions du règlement intérieur de la copropriété ont également fait l'objet d'un rappel.

Un courrier a été remis contre signature à ces parents pour leur rappeler leur responsabilité sur le comportement de leurs enfants.







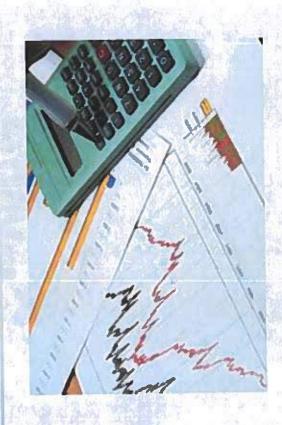


# Le contrôle de la gestion

Lors de chaque réunion de Conseil Syndical, un point a été consacré à la gestion du syndic, suivi facilité avec les permanences tenues par la comptable du cabinet Mme Olga PIMENTA.

Le contrôle des états de consommation d'eau fournis par le prestataire ISTA et la répartition pour chaque copropriétaire a fait l'objet d'un suivi attentif en raison de l'importance du montant de ce poste.

Le relevé général des dépenses qui va vous être présenté a également été examiné et validé lors de la demière réunion du Conseil Syndical.



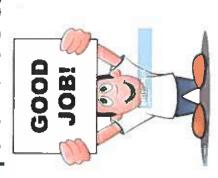


### Conclusion



Tout ce travail fait bénévolement par les membres du Conseil Syndical représente un investissement très important pour la plupart d'entre eux.





La rigueur dans la gestion et dans le suivi des événements et des interventions nécessaires au bon moment permettent de limiter les dépenses et donc de limiter l'explosion des charges.

Il est de la responsabilité de toutes et de tous de veiller au respect de l'investissement et du travail accompli pour le bien vivre ensemble dans un environnement propre et le plus agréable possible.

