

# VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

Au Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, Immeuble l'Européen,  
1 promenade Jean Rostand, hall A, au 7<sup>ème</sup> étage, salle d'audience G

---

**le MARDI 12 MAI 2026 à 14 H 00**

---

## **UN STUDIO à STAINS (93240) 3 rue de la Molette**

**de 36,12 m<sup>2</sup>.** Bâtiment 34-35, escalier A, au 4<sup>ème</sup> étage, à droite,  
porte gauche, comprenant : pièce principale en entrant avec coin-cuisine,  
salle d'eau avec w.-c., dégagement. Occupé à la date du PVD (19.09.2024)

---

**MISE A PRIX : 35.000 Euros**

Caution bancaire ou chèque de banque de 3.500 euros

---

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

au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY,  
où il a été déposé sous la Référence Greffe 24/10863,

à **Maître Jérôme HOCQUARD, SELARL ELOCA,**

Avocats à PARIS 6<sup>ème</sup>, 79 boulevard du Montparnasse,

Tél. : **01 43 26 82 98 de 10 H à 12 H**, sur Internet : **www.eloca.fr**,

à **Maître Sylvie LANGLAIS,**

membre de la SCP LANGLAIS – CHOPIN,

Avocat à MONTREUIL-SOUS-BOIS (93) 7 bis rue de Vincennes

**VISITE sur place**

**le LUNDI 04 MAI 2026 de 09 H 30 à 10 H 15**

---

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

**EN UN SEUL LOT ET OUTRE LES CHARGES ET CONDITIONS CI-DESSOUS, LES ENCHERES SERONT REÇUES SUR LA MISE A PRIX DE :**

**TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000,00 €)**

#### **COMMUNE DE STAINS (93240)**

**Dans un ensemble immobilier**

**Voie nouvelle depuis la rue du Moulin Neuf dénommée « Parc ILONIA-COURS 3 »**

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section T n° 442, « 5000 rue Victor Renelle » pour une contenance de 95ca
- section T n°444, « 43 rue Victor Renelle » pour une contenance de 28a 27ca.

Soit une contenance cadastrale totale de 29a 22ca

Et plus précisément **3 rue de la Molette**

#### **LOT NUMERO TROIS MILLE TRENTE DEUX (3032) :**

Au cinquième étage du bâtiment 34-35, escalier A, à droite, porte gauche, **UN STUDIO** n°3451, comprenant :

Séjour avec coin cuisine, salle d'eau avec water-closet et dégagement.

Et les cent vingt-huit / dix millièmes (128/10000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

**LE CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros, dont le siège social est sis 182 Avenue de France 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés PARIS et identifiée au SIREN sous le n° 542 029 848 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au cabinet de la **SCP LANGLAIS - CHOPIN**, agissant par **Maître Sylvie LANGLAIS**, Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 7 bis, rue de Vincennes 93100 MONTREUIL - Tél. 01 48 70 71 75 - PALAIS BOBIGNY N°7, laquelle se constitue et occupera pour lui sur le présent commandement et ses suites, et au cabinet duquel domicile du créancier poursuivant est élu.

Et pour Avocat plaidant, la **SELARL ELOCA**, prise en la personne de **Maître Jérôme HOCQUARD**, avocat inscrit au Barreau de Paris, domiciliée 79 boulevard du Montparnasse 75006 PARIS, Vestiaire P87

### ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte de vente reçu par Maître Jean-Félix FERRUS-SICURANI, notaire de la SCP « CHEUVREUX ET ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est situé à PARIS 8<sup>ème</sup>, 55 boulevard Haussmann, le 17 novembre 2014 contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Elisé CAKIN de la somme de 39 930 € remboursable sur 312 mois au taux de 0,00 % l'an et la somme de 58 370 € remboursable sur 396 mois au taux de 3,55 % l'an.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré le 11 juillet 2024 par la SARL ATEA, Commissaire de Justice à TOURS (37), fait signifier commandement à :

**Monsieur Elisé, Joseph CAKIN**, né 11 octobre 1991 à LA TRINITE (97220), célibataire non soumis à un pacte civil de solidarité, de nationalité française, demeurant 247 rue Edouard Vaillant à TOURS (37000).

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de du commissaire de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié, la somme sauf mémoire de :

**Prêt I n° 6785360 au taux de 0,00 % l'an :**

- capital restant dû au 05/11/2021.....	39 930,00 €
- solde débiteur au 05/11/2021.....	103,27 €
- <b>somme due à la date d'exigibilité au 05/11/2021.....</b>	<b>40 033,27 €</b>
- assurance : 12,78 € x 31.....	396,18 €
- règlements :.....	- 325,92 €
- intérêts postérieurs .....	mémoire
- frais de procédure .....	mémoire

**TOTAL I SAUF MEMOIRE arrêté au 02/07/2024 ..... 40 103,53 €**

**Prêt II n°6785361 au taux de 3,55 % l'an :**

- capital restant dû au 05/11/2021.....	52 065,60 €
- solde débiteur au 05/11/2021.....	9 757,87 €
- <b>somme due à la date d'exigibilité au 05/11/2021.....</b>	<b>61 823,47 €</b>
- indemnité d'exigibilité 7% sur 61 823,47 €.....	4 327,64 €
- assurance : 29,76 € x 32.....	952,32 €
- intérêts au taux de 3,55 % du 05/11/2021 au 02/07/2024 : .....	5 834,19 €
- règlements :.....	- 354,53 €
- intérêts postérieurs .....	mémoire
- frais de procédure .....	mémoire

**TOTAL II SAUF MEMOIRE arrêté au 02/07/2024 .....72 583,09 €**

**Prêt III n°6785362 au taux de 0,00 % l'an :**

- capital restant dû au 05/11/2021.....	9 503,04 €
- solde débiteur au 05/11/2021.....	3 877,45 €
- <b>somme due à la date d'exigibilité au 05/11/2021.....</b>	<b>13 380,49 €</b>
- assurance : 6,40 € x 31.....	198,40 €
- règlements :.....	- 610,34 €
- intérêts postérieurs .....	mémoire
- frais de procédure .....	mémoire

**TOTAL III SAUF MEMOIRE arrêté au 02/07/2024 .....12 968,55 €**

**TOTAL I+ II + III SAUF MEMOIRE arrêté au 02/07/2024  
.....125 655,17 €**

Soit au total sauf mémoire la somme de **CENT VINGT CINQ MILLE SIX CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET DIX SEPT CENTS (125 655,17 €)**.

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du service de la publicité foncière de SEINE SAINT DENIS (anciennement BOBIGNY 1<sup>er</sup> bureau) pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié auprès du service de la publicité foncière de SEINE SAINT DENIS, le 4 septembre 2024, volume 2024S n°337.

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du **MARDI 10 DECEMBRE 2024 A 9 HEURES 30.**

\*\*\*

### **DESIGNATION**

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'acte de vente reçu par Maître Jean-Félix FERRUS-SICURANI, notaire de la SCP « CHEUVREUX ET ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est situé à PARIS 8<sup>ème</sup>, le 17 novembre 2014 ainsi que du procès-verbal descriptif dressé par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT CORNEE, commissaires de justice à BAGNOLET (93), en date du 19 septembre 2024 auquel il convient de se rapporter, *annexé au présent cahier des condition de vente*

### **VENTE EN UN SEUL LOT**

#### **COMMUNE DE STAINS (93240)**

#### **Dans un ensemble immobilier**

**Voie nouvelle depuis la rue du Moulin Neuf dénommée « Parc ILONIA-COURS 3 »**

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section T n° 442, « 5000 rue Victor Renelle » pour une contenance de 95ca
- section T n°444, « 43 rue Victor Renelle » pour une contenance de 28a 27ca.

Soit une contenance cadastrale totale de 29a 22ca

Et plus précisément **3 rue de la Molette**

Il est précisé que :

- la parcelle cadastrée section T n°442 provient de la division de la parcelle initialement cadastrée section T n°427 en deux parcelles cadastrées section T n°442 à 443 ;
- la parcelle cadastrée section T n°444 provient de la division de la parcelle initialement cadastrée section T n°432 en deux parcelles cadastrées section T n°444 à 445.

La division de la parcelle résulte d'un document d'arpentage en date du 6 janvier 2014 sous le numéro 001533A vérifié et numéroté par le Centre des Impôts Fonciers de BOBIGNY 1<sup>er</sup> bureau, le 20 janvier 2014.

Ledit document d'arpentage a été déposé à l'appui de la copie authentique d'un acte complémentaire de désignation à l'état descriptif de division et règlement de copropriété contenant constitution de servitudes, reçu par Maître Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Notaire à Paris, le 22 janvier 2014, publié auprès du service de la publicité foncière de BOBIGNY 2<sup>ème</sup> bureau, le 24 janvier 2014, volume 2014P n°582.

### **DESIGNATION DES BIENS**

**UN STUDIO (LOT n° 3032) :** 3 rue de la Molette

Au cinquième étage du bâtiment 34-35, escalier A, à droite, porte gauche, n°3451, comprenant :

- une pièce principale avec coin cuisine
- un sas
- salle d'eau avec WC

Et les cent vingt-huit / dix millièmes (128/10000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Généralités :**

**Syndic :** le Cabinet C.P.I SYNERGI, 30 avenue du 8 Mai 1945 à SARCELLES (95200)

**Superficie totale :** 36,12 m<sup>2</sup>

**Chauffage :** central

\*\*\*

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGELEMENT DE COPROPRIETE**

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Notaire à Paris, le 20 décembre 2013 et d'un acte complémentaire reçu par le même notaire le 22 janvier 2014.

Une copie authentique desdits actes a été publiée auprès du service de la publicité foncière de BOBIGNY 2<sup>ème</sup>, le 24 janvier 2014, volume 2014P n° 582.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété ayant été modifié :

- suivant acte reçu par Maître NAURET, Notaire à PARIS, le 24 décembre 2014, dont une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de BOBIGNY 2<sup>ème</sup> bureau, le 20 janvier 2015, volume 2015P n°334

\*\*\*

### **CONSTITUTION DE SERVITUDE**

Il a été constitué les servitudes ci-après exposées, suivant acte reçu par Maître Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Notaire à Paris, le 22 janvier 2014, publié auprès du service de la publicité foncière de BOBIGNY 2<sup>ème</sup> bureau, le 24 janvier 2014, volume 2014P n°582.

- **Constitution d'une servitude de passage piéton :**

- **fonds servant** : sur la commune de STAINS, parcelles cadastrées section T n°443 – 428 – 445 – 433 – 447

- **fonds dominant** : sur la commune de STAINS, parcelles cadastrées section T n°442 – 444

- **Constitution d'une servitude de passage piétons**

- **Constitution d'une servitude de passage des réseaux d'eaux usées et pluviales**

- **Constitution d'une servitude d'évacuation des chaudières**

- **Constitution d'une servitude de vue et de non aedificandi**

- **fonds servant** : sur la commune de STAINS, parcelles cadastrées section T n°442 – 444

- **fonds dominant** : sur la commune de STAINS, parcelles cadastrées section T n°443 – 428 – 445 – 433 – 447

\*\*\*

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Jean-Félix FERRUS-SICURANI, Notaire à PARIS, en date du 17 novembre 2014, dont une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de BOBIGNY 2<sup>ème</sup> bureau, le 28 novembre 2014, volume 2014 P n°6027.

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

**Monsieur Elisé, Joseph CAKIN**, né 11 octobre 1991 à LA TRINITE (97220), célibataire non soumis à un pacte civil de solidarité, de nationalité française, demeurant 247 rue Edouard Vaillant à TOURS (37000).

Pour les avoir acquis de :

- La société dénommée SCI STAINS 3 RIVIERES, société civile de construction vente, au capital de 1000 €, dont le siège est à ROUBAIS (59), 5 avenue Louis Pluquet, identifiée au SIREN sous le numéro 537 972 275 et immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE.

Moyennant le prix de CENT VINGT-ET-UN MILLE EUROS (121 000,00 €).

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

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

\*\*\*

## **SAISIE IMMOBILIERE**

### **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

#### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

##### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

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

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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

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

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

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

### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe

extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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

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

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

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

### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

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

quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

*a)* Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

*b)* Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

*c)* Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

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

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

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

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

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG**

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

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

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

**FAIT A MONTREUIL, LE.....**

**Maître Sylvie LANGLAIS**

**Avocat poursuivant**

**Approuvé lignes mots rayés nuls**

## **ANNEXE 1**

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

**Maître Sylvie LANGLAIS**, avocat au barreau de SEINE SAINT DENIS, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente

- le procès-verbal de description dressé le 19 septembre 2024 par la SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE LAVILLAT CORNÉE, commissaires de justice à BAGNOLET (93)

**SAS**  
Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés  
144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET  
Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42405592

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE DIX-NEUF SEPTEMBRE

Je Sarah BLAIN,

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

À LA DEMANDE DU :

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE** société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros dont le siège social est à PARIS (75013) 182, avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat : La SELARL ELOCA

Prise en la personne de Maître Jérôme HOCQUARD  
Avocat inscrit au Barreau de Paris  
128, boulevard Saint-Germain  
75006 PARIS

AGISSANT EN VERTU :

- de la copie exécutoire d'un acte de vente reçu par Maître Jean Félix FERRUS-SICURANI, notaire de la SCP « CHEUVREUX ET ASSOCIES », titulaire d'un office notarial dont le siège social est situé à PARIS 8<sup>ème</sup>, 55, boulevard Haussmann, le 17 novembre 2014, contenant prêt.
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière du 11 juillet 2024 à l'effet de procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis dépendant d'un ensemble immobilier situé sur la commune de STAINS, (93240), dans un ensemble immobilier voie nouvelle depuis la rue du Moulin Neuf, dénommé « Parc Ilonia -cours 3 » ;
- d'une ordonnance rendue sur requête rendue par le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Bobigny en date du 21 août 2024

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

### ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42405592

#### A l'effet de :

*Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis dépendant d'un ensemble immobilier situé à STAINS (93240), 3 rue de la Molette.*

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section T, numéro 442, « 5000, rue Victor Renelle » pour une contenance de 95 ca ;
- section T, numéro 444, « 43, rue Victor Renelle » pour une contenance de 28 a 27 ca.

Soit une contenance cadastrale totale de 29 a et 22 ca. Il est précisé que :

- la parcelle cadastrée section T numéro 442 provient de la division de la parcelle initialement cadastrée section T numéro 427 en deux parcelles cadastrées section T numéro 442 à 443.
- La parcelle cadastrée section T numéro 444 provient de la division de la parcelle initialement cadastrée section T numéro 432 en deux parcelles cadastrées section T numéro 444 à 445.

La division de la parcelle résulte d'un document d'arpentage en date du 6 janvier 2014 au numéro 001533A, vérifié et numéroté par le Centre des impôts fonciers de BOBIGNY, premier bureau, le 20 janvier 2014.

Désignation des biens :

Lot n° (3032), au 5 :

Au cinquième étage du bâtiment 34-35, escalier A, à droite, porte gauche, un studio numéro 3451, comprenant : séjour avec coin cuisine, salle d'eau avec Water Closet et dégagement.

Et les (128/10000<sup>ème</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

*L'ensemble appartenant à Monsieur Elisé, Joseph CAKIN*

#### 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 :

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42405592

Je me suis rendu ce jour à **STAINS (93240) 3 rue de la Molette, au quatrième étage couloir de droite, porte à gauche** où étant, j'ai procédé comme suit :

Je rencontre sur place Monsieur Kevin LUTUMBA, à qui je décline mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma visite.

Ce dernier me donne accès aux lieux. Il me déclare occuper le bien depuis Février 2024 mais n'avoir signé aucun bail.

Il n'a pas connaissance du montant des charges de copropriété ni de la taxe foncière.

### Pièce principale :

Le sol est recouvert d'un linoléum aspect parquet à lames, défraîchi, présentant des rayures éparées.

Les murs, toutes faces confondues, sont recouverts d'une peinture de couleur blanche.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par deux points lumineux de type suspension assortis de fil, douille avec ampoule.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre simple battant et une fenêtre double battant équipées de volets manuels déroulants.

La pièce principale prend jour à l'aide d'une fenêtre simple battant, structure PVC, équipée de volets manuels déroulants.

Equipements de cet espace :

- deux radiateurs reliés au chauffage central.
- Un placard s'ouvrant sur tableau électrique, disjoncteur et compteur électrique.

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42405592



- Un premier placard situé sur la gauche depuis l'accès, fermé par une porte coulissante.

Un coin cuisine :

- Un meuble sous évier fermé par une porte simple battant, avec deux étagères.
- Un évier composé d'une paillasse, d'un bac. L'évier est équipé d'une robinetterie mitigeur eau chaude-eau froide. Ceinturant cet évier, un joint d'étanchéité.
- Une paillasse, carrelage de couleur blanche, en bon état.



**SAS**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

**42405592**



## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

**42405592**



- Chaque fenêtre est équipée de volets manuels déroulants.

Depuis l'accès à l'appartement par une baie libre, il est possible d'accéder à un sas desservant la salle d'eau.

### Sas :

La porte a été déposée.

Le sol est recouvert d'un linoléum d'aspect parquet.

Les murs, toutes faces confondues, sont peints, en bon état.

Le plafond est peint, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux de type douille avec ampoule.

Le sas est équipé d'un placard fermé par deux portes coulissantes.

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

### EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

**42405592**



Depuis l'accès porte face, il est possible d'accéder à une salle d'eau.

#### Salle d'eau

On y accède par une porte en bois pleine, équipée d'une double béquille.

Le sol est recouvert d'un linoléum d'aspect parquet, légèrement défraîchi.

Les murs sont peints, légèrement défraîchis, présentant des traces.

Le plafond est peint, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par deux points lumineux fonctionnels lors de mes constatations.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre simple battant, structure PVC, en bon état.

Equipements de cet espace :

- Un radiateur au lieu de chauffage central.
- Une cabine de douche fermée par une porte très entartrée. Le receveur est en bon état. La douche est équipée d'un pommeau de douche, d'une robinetterie mitigeur eau chaude-eau froide, d'une barre de fixation.
- La pièce est également équipée d'un lavabo, équipé de robinetterie mitigeur eau chaude-eau froide, très entartrée. Ceinturant ce lavabo, un joint d'étanchéité et une faïence.
- Et un double WC, double abattant, chasse d'eau dorsale.

**SAS**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

**42405592**



## **SAS**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

**42405592**



### **GENERALITES ET PARTIES COMMUNES :**

La résidence date de 2016.

L'appartement se situe au quatrième étage de l'ensemble immobilier.

L'ensemble immobilier est équipé d'un ascenseur

Les sols sont recouverts de moquettes.

Les murs sont peints. Le plafond est peint. Le tout en bon état, d'aspect récent.



**SAS**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

**42405592**



Clichés photographiques de la vue depuis le salon.



**SAS**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

**42405592**



L'immeuble est sécurisé par interphone et pass Vigik, et par un second interphone.



**SAS**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

**42405592**



**SAS**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

**42405592**



**SAS**

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

**42405592**



## SAS

Anatole LEROY-BEULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42405592

### RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

Le syndic est le Cabinet C.P.I SYNERGI : 01 34 04 06 20.



## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

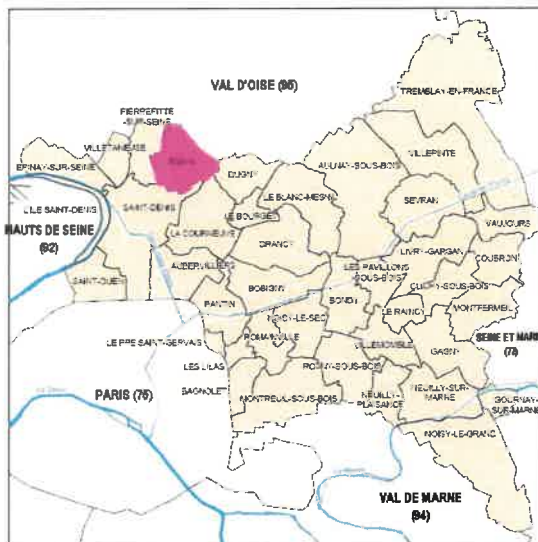
ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42405592

## SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Ville de STAINS

<b>Région</b>	Ile-de-France
<b>Département</b>	Seine-Saint-Denis (sous-préfecture)
<b>Arrondissement</b>	Saint-Denis
<b>Canton</b>	Stains (chef lieu)
<b>Intercommunalité</b>	Communauté d'agglomération plaine commune
<b>Maire Mandat</b>	Azzedine TAIBI 2020-2026
<b>Code postal</b>	93240
<b>Gentilé</b>	Stanois
<b>Population</b>	34 830 hab. (2011) Densité : 6 462 hab./km <sup>2</sup>

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 A1. La commune fait partie de la Plaine de France.

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42405592

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 :

- les bus RATP 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 CIF 11.
- Noctilien N43. Le N43 dessert indirectement Stains via la gare de Pierrefitte-Stains.

Les stations du RER les plus proches sont :

- Pierrefitte-Stains (RER D) accessible par le bus RATP 150.
- La Courneuve-Aubervilliers (RER B), accessible par le bus RATP 150 et le bus RATP 250.

Le Métro M13 est accessible par :

- le bus RATP 255 (Saint-Denis - Carrefour Pleyel)
- le bus RATP 153, 168, 253, 254, 255 (Porte de Paris)
- le bus RATP 153, 253 (Saint Denis Basilique)
- le bus RATP 254, 255 (Saint Denis Université)

Le bus RATP 252 amène les stanois vers la Porte de la Chapelle (M12) ou la gare de Garges - Sarcelles (RER D).

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).

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

**42405592**

### SITUATION DE L'IMMEUBLE



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 DIX-HUIT feuilles

Émolument	220.94
SCT	9.40
Vacation	150.30
H.T.	380.64
Tva 20%	76.13
	-----
T.T.C	456.77



Sarah BLAIN

Commissaire de Justice

## **ANNEXE 2**

### **DIAGNOSTICS**

**Maître Sylvie LANGLAIS**, avocat au barreau de SEINE SAINT DENIS, 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 ARIANE ENVIRONNEMENT le 19 septembre 2024



## Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : CAKIN/STAINS/2024/5019  
Date du repérage : 19/09/2024



<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... <b>Seine-Saint-Denis</b> Adresse : ..... <b>3, rue de la Molette</b> Commune : ..... <b>93240 STAINS</b> <b>Section cadastrale T, Parcelle(s) n° 442, 444</b> <i>Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :</i> <b>Bat. 34-35; Esc. A; Etage 5, Lot numéro 3032</b>  <i>Périmètre de repérage :</i> <b>Ensemble des parties privatives</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : ... <b>Mr CAKIN Elisé</b> Adresse : ..... <b>3, rue de la Molette</b> <b>93240 STAINS</b>
<b>Objet de la mission :</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Etat des Risques et Pollutions</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Métrage (Loi Carrez)</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Diagnostic de Performance Energétique</b> Pour l'enregistrement ADEME du DPE, nous sommes toujours en attente des informations demandées au gestionnaire concernant le système de chauffage et d'ECS de la co-propriété	





## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : CAKIN/STAINS/2024/5019  
Date du repérage : 19/09/2024  
Heure d'arrivée : 16 h 00  
Durée du repérage : 01 h 00

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

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

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

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... <b>Seine-Saint-Denis</b> Adresse : ..... <b>3, rue de la Molette</b> Commune : ..... <b>93240 STAINS</b> <b>Section cadastrale T, Parcelle(s) n°</b> <b>442, 444</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Bat. 34-35; Esc. A; Etage 5, Lot</b> <b>numéro 3032</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . <b>Mr CAKIN Ellisé</b> Adresse : ..... <b>3, rue de la Molette</b> <b>93240 STAINS</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>SAS LEROY-BEAULIEU ALLAIRE</b> <b>LAVILLAT CORNEE</b> Adresse : ..... <b>144, avenue Gambetta</b> <b>93170 BAGNOLET</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Ensemble des parties privatives</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>RIBEIRO Rui</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>Ariane Environnement</b> Adresse : ..... <b>16 Avenue de Fredy</b> <b>93250 VILLEMOMBLE</b> Numéro SIRET : ..... <b>45290020200022</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>AXA</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>10882805304 - 01/01/2025</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b> <b>Surface loi Carrez totale : 36,12 m<sup>2</sup> (trente-six mètres carrés douze)</b>	

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **19/09/2024**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Me Blain**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privée au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée-séjour	27.35	27.35	
Plac 1	0.78	0.78	
Dégt	2.33	2.33	
Plac 2	0.66	0.66	
Salle d'eau-wc	4.83	4.83	
Plac-EDF	0.17	0.17	

Superficie privée en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

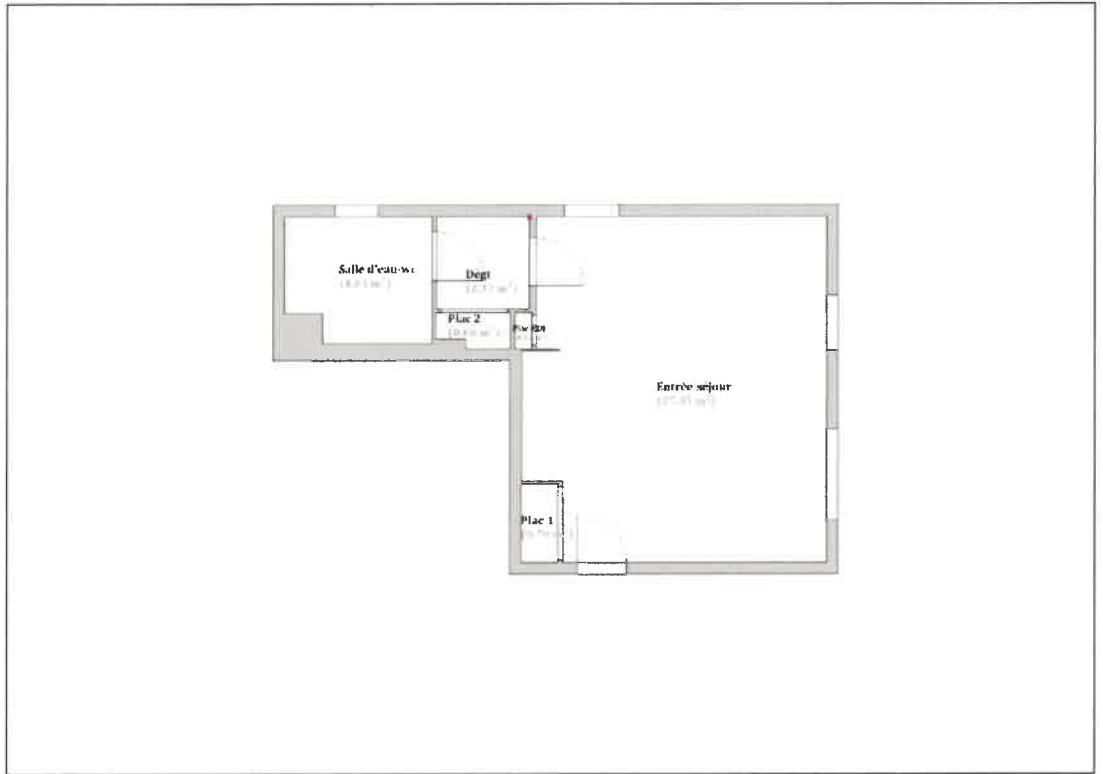
**Surface loi Carrez totale : 36,12 m<sup>2</sup> (trente-six mètres carrés douze)**  
**Surface au sol totale : 36,12 m<sup>2</sup> (trente-six mètres carrés douze)**

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **19/09/2024**

Par : **RIBEIRO Rui**

**Ariane Environnement**  
SAS au capital de 1000 €  
16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE  
Ariane Environnement@hotmail.fr  
RUE D'OSMANE - 01 43 81 33 52  
CODE NAP - 71208

Aucun document n'a été mis en annexe



# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : non défini  
Etabli le : 19/09/2024  
Valable jusqu'au : 18/09/2034

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous informe 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 : **3, rue de la Molette**  
**93240 STAINS**  
Bat. 34-35; Esc. A; Etage 5, N° de lot: 3032

Type de bien : Appartement  
Année de construction : 2013 - 2021  
Surface de référence : **36.12 m<sup>2</sup>**

Propriétaire : Mr CAKIN Elisé  
Adresse : 3, rue de la Molette 93240 STAINS

## Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.  
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 870 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 4 505 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 **340 €** et **510 €** par an

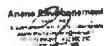
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021 - 2022 - 2023 (abonnements compris)

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

### Informations diagnostiqueur

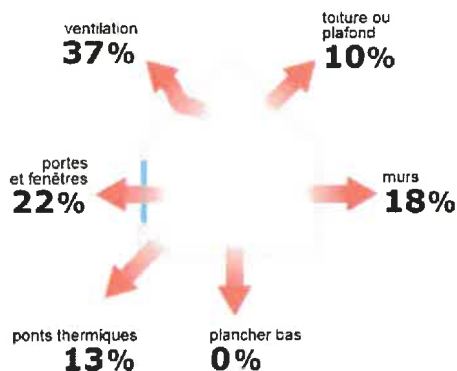
**Ariane Environnement**  
16 Avenue de Fredy  
93250 VILLEMOMBLE  
tel : 01.43.81.33.52

Diagnosticteur : **RIBEIRO Rui**  
Email : [ariane.environnement@hotmail.fr](mailto:ariane.environnement@hotmail.fr)  
N° de certification : **DTI2094**  
Organisme de certification : **DEKRA Certification**



Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui informe le propriétaire et le locataire sur la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de leur logement. Ce document est valable pendant 10 ans à compter de la date de sa réalisation. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui informe le propriétaire et le locataire sur la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de leur logement. Ce document est valable pendant 10 ans à compter de la date de sa réalisation.

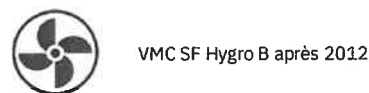
**Schéma des déperditions de chaleur**



**Performance de l'isolation**



**Système de ventilation en place**



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

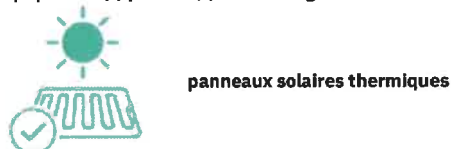


Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :

- logement traversant
- fenêtres équipées de volets extérieurs
- toiture isolée

**Production d'énergies renouvelables**

équipement(s) présent(s) dans ce logement :
















D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

- pompe à chaleur
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

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

## Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Gaz Naturel 2 258 (2 258 é.f.)	entre 170 € et 250 €	 49 %
 eau chaude	 Gaz Naturel 1 476 (1 476 é.f.)	entre 110 € et 160 €	 32 %
 refroidissement			0 %
 éclairage	 Electrique 157 (68 é.f.)	entre 20 € et 30 €	 6 %
 auxiliaires	 Electrique 618 (269 é.f.)	entre 40 € et 70 €	 13 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>	<b>4 509 kWh</b> (4 071 kWh é.f.)	<b>entre 340 € et 510 €</b> par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 83ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

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

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

**Température recommandée en hiver → 19°C**

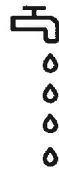
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -21% sur votre facture **soit -56€ par an**

**Astuces**

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

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

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

**Consommation recommandée → 83ℓ/jour d'eau chaude à 40°C**

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

35ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture **soit -55€ par an**

**Astuces**

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : [france-renov.gouv.fr](http://france-renov.gouv.fr)

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

### Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
<b>Murs</b>	Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure (réalisée entre 2013 et 2021) donnant sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un local chauffé / Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	moyenne
<b>Plancher bas</b>	Plancher donnant sur un local chauffé	Sans objet
<b>Toiture/plafond</b>	Plafond avec ou sans remplissage donnant sur l'extérieur (terrasse) avec isolation extérieure (réalisée entre 2013 et 2021)	très bonne
<b>Portes et fenêtres</b>	Fenêtres battantes bois, double vitrage avec lame d'argon 20 mm à isolation renforcée et volets roulants aluminium Porte(s) autres opaque pleine isolée	très bonne

### Vue d'ensemble des équipements

	description
<b>Chauffage</b>	Chaudière collective gaz à condensation installée à partir de 2016 régulée. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Combiné au système de chauffage, couplé avec un système solaire
<b>Climatisation</b>	Néant
<b>Ventilation</b>	VMC SF Hygro B après 2012 (collective)
<b>Pilotage</b>	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
<b>Eclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
<b>ECS</b>	Entretien des installations d'ECS solaire.
<b>Isolation</b>	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
<b>Radiateur</b>	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.
<b>Ventilation</b>	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

## Recommandations d'amélioration de la performance



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






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

1

## Les travaux essentiels



Montant estimé : 500 à 800€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)	
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	

2

## Les travaux à envisager

Montant estimé : 10200 à 15200€

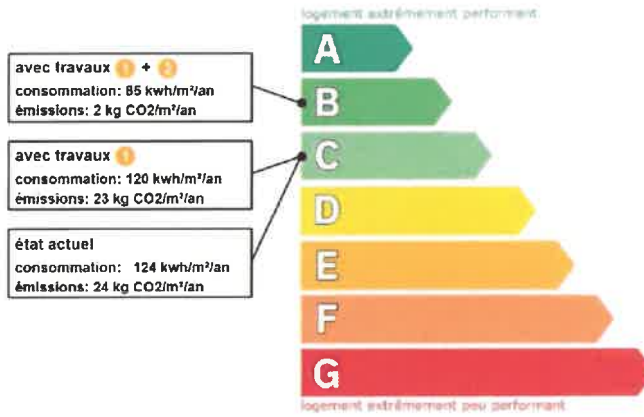
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	COP = 4

## Commentaires :

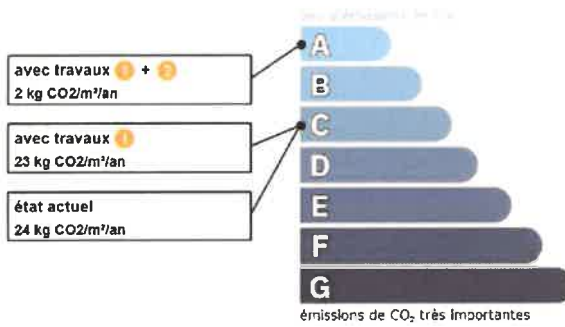
Numéro ADEME non enregistré.  
DPE en attente des informations de chauffage demandées

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



**France Rénov'**

**Préparez votre projet !**

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>  
ou 0608 000 700 (service client local)

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

<https://france-renov.gouv.fr/aides>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
France Rénov'



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

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

## Fiche technique du logement

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

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](http://www.info-certif.fr))

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **CAKIN/STAINS/2024/5019**

**Photographies des travaux**

Date de visite du bien : **19/09/2024**

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

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale T, Parcelle(s) n° 442, 444**

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

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

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

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

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	93 Seine Saint Denis
Altitude	Donnée en ligne	34 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	2013 - 2021
Surface de référence du logement	Observé / mesuré	36.12 m²
Surface de référence de l'immeuble	Observé / mesuré	2822 m² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	5
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2.5 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Mur 1 Nord, Est	Surface du mur	Observé / mesuré	10,1 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Document fourni	2013 - 2021
	Umur0 (paroi inconnue)	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 2 Nord, Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	19,6 m²
	Type de local adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année Isolation	Document fourni	2013 - 2021

	Umur0 (paroi inconnue)	✘	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 3 Sud, Ouest	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	5,25 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesure	un local chauffé
	Matériau mur	🔍	Observé / mesure	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✘	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 4 Sud, Ouest	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	8,75 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	0 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	non
Mur 5 Sud, Est	Umur0 (paroi inconnue)	✘	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	9,37 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	0 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
Mur 6 Sud, Est	Isolation	🔍	Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✘	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	7,95 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
Mur 7 Sud, Est	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✘	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	3,2 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	20 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	8.17 m²
Plancher	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	✘	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Plafond	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesuré	36,12 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Plancher inconnu
Fenêtre 1 Est	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	non
	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	36,12 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur (terrasse)
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Plafond avec ou sans remplissage
Fenêtre 1 Est	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
	Année Isolation	📄	Document fourni	2013 - 2021
	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	2.62 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Bois
Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage	

Fenêtre 2 Est	Epaisseur lame air	Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	Observé / mesuré	1.58 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est
	Orientation des baies	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
Fenêtre 3 Nord	Epaisseur lame air	Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	Observé / mesuré	1.58 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Ouest
	Orientation des baies	Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
Fenêtre 4 Nord	Epaisseur lame air	Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	Observé / mesuré	1.22 m²
	Placement	Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Ouest
	Orientation des baies	Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	Observé / mesuré	double vitrage
Epaisseur lame air	Observé / mesuré	20 mm	
Présence couche peu émissive	Observé / mesuré	oui	
Gaz de remplissage	Observé / mesuré	Argon / Krypton	
Positionnement de la menuiserie	Observé / mesuré	au nu intérieur	
Largeur du dormant menuiserie	Observé / mesuré	Lp: 5 cm	

	Type volets	🔗 Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches	🔗 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔗 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte	🔗 Observé / mesuré	1.8 m²
	Placement	🔗 Observé / mesuré	Mur 7 Sud, Est
	Type de local adjacent	🔗 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔗 Observé / mesuré	5 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔗 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔗 Observé / mesuré	8.17 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔗 Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	🔗 Observé / mesuré	Toute menuiserie
	Type de porte	🔗 Observé / mesuré	Porte opaque pleine isolée
	Positionnement de la menuiserie	🔗 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 1	Largeur du dormant menuiserie	🔗 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est / Plancher
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	ITI / non isolé
Pont Thermique 2	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	5.7 m
	Type PT	🔗 Observé / mesuré	Mur 2 Nord, Ouest / Plancher
	Type isolation	🔗 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	🔗 Observé / mesuré	9 m

## Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔗 Observé / mesuré	VMC SF Hygro 8 après 2012
	Année installation	🔗 Observé / mesuré	2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔗 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	🔗 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	🔗 Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔗 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	🔗 Observé / mesuré	36,12 m²
	Nombre de niveaux desservis	🔗 Observé / mesuré	5
	Type générateur	🔗 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur	🔗 Observé / mesuré	2016
	Energie utilisée	🔗 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	🔗 Observé / mesuré	non
	Présence d'une veilleuse	🔗 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	🔗 Observé / mesuré	non
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	🔗 Observé / mesuré	oui
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔗 Observé / mesuré	non
	Type émetteur	🔗 Observé / mesuré	Radiateur bitube avec robinet thermostatique
	Température de distribution	🔗 Observé / mesuré	inférieure à 65°C
	Année installation émetteur	🔗 Observé / mesuré	2016 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Type de chauffage	🔗 Observé / mesuré	central
Equipement d'intermittence	🔗 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence	
Eau chaude sanitaire	Présence comptage	🔗 Observé / mesuré	0
	Nombre de niveaux desservis	🔗 Observé / mesuré	5
	Type générateur	🔗 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur	🔗 Observé / mesuré	2016
	Energie utilisée	🔗 Observé / mesuré	Gaz Naturel

Type production ECS	🔍	Observé / mesuré	Chauffage et ECS
Présence d'une veilleuse	🔍	Observé / mesuré	non
Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	🔍	Observé / mesuré	oui
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔍	Observé / mesuré	non
Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	Réseau collectif isolé bouclé sans traçage, majorité des logements avec pièces alimentées non contiguës
Bouclage pour ECS	🔍	Observé / mesuré	oui
Type de production	🔍	Observé / mesuré	instantanée
Couplé à un système solaire	🔍	Observé / mesuré	Oui

#### 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, 5 juillet 2024, 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.

#### Constatations diverses :

Pour l'enregistrement ADEME du DPE, nous sommes toujours en attente des informations demandées au gestionnaire concernant le système de chauffage et d'ECS de la co-propriété

**Informations société :** Ariane Environnement 16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE

Tél. : 01.43.81.33.52 - N°SIREN : 452900202 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10882805304

#### À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).



## ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

**Adresse:** 93240 STAINS  
**Coordonnées GPS:** 48.94877400066287,  
 2.394603788852692  
**Cadastre:** T442, T444

**Commune:** STAINS  
**Code Insee:** 93072

**Reference d'édition:** 2869978  
**Date d'édition:** 20/09/2024

**Vendeur:**  
 M. CAKIN Elisé  
**Acquéreur:**



PEB : ZONE D	Radon : NIVEAU 1	<b>22 BASIAS, 1 BASOL, 1 ICPE</b>	SEISME : NIVEAU 1
--------------	------------------	-----------------------------------	-------------------

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention	
Informatif <b>PEB</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur l'exposition au bruit : Zone D	
PPR Naturel <b>SEISME</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1	
PPR Naturel <b>RADON</b>	<b>OUI</b>	Commune à potentiel radon de niveau 1	
Informatif <b>Soils Argilleux</b>	<b>OUI</b>	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)	
PPR Naturels <b>Mouvement de terrain</b>	<b>OUI</b>	Mouvement de terrain Département	Prescrit 22/07/2001
		Mouvement de terrain Tassements différentiels Département	Prescrit 22/07/2001
PPR Miniers	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Miniers</b>	
PPR Technologiques	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Technologiques</b>	

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)" article R.125-25

### DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/TMMZD>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aleas naturels miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

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

N° 2020-DRIEE-IF/151 du 11/08/2020 Mis à jour le  
 Adresse de l'immeuble 8 Rue de la Molette 93240 Stains Code postal ou Insee 93240 Commune STAINS  
 Références cadastrales : T442, T444

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit	anticipé	approuvé	Oui	Non
X			X	
			date	22/07/2001

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain	X sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Oui	Non
X	

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui	Non
	X

## Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)

Oui	Non
	X

Si oui, exposition à l'horizon des:

30 ans	100 ans
	X

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit	anticipé	approuvé	Oui	Non
				X
			date	

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain	autres
-----------------------	--------

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

Oui	Non
	X

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui	Non
	X

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

Oui	Non
	X

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique	effet thermique	effet de surpression
---------------	-----------------	----------------------

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé

Oui	Non
	X

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

Oui	Non
	X

L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui	Non
	X

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui	Non
	X

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

Oui	Non
	X

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	X faible	modérée	moyenne	forte

## Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui	Non
	X

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

Oui	Non
	X

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:

Oui	Non
X	

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux:

zone D	zone C	zone B	zone A
faible	X modérée	forte	très forte

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

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

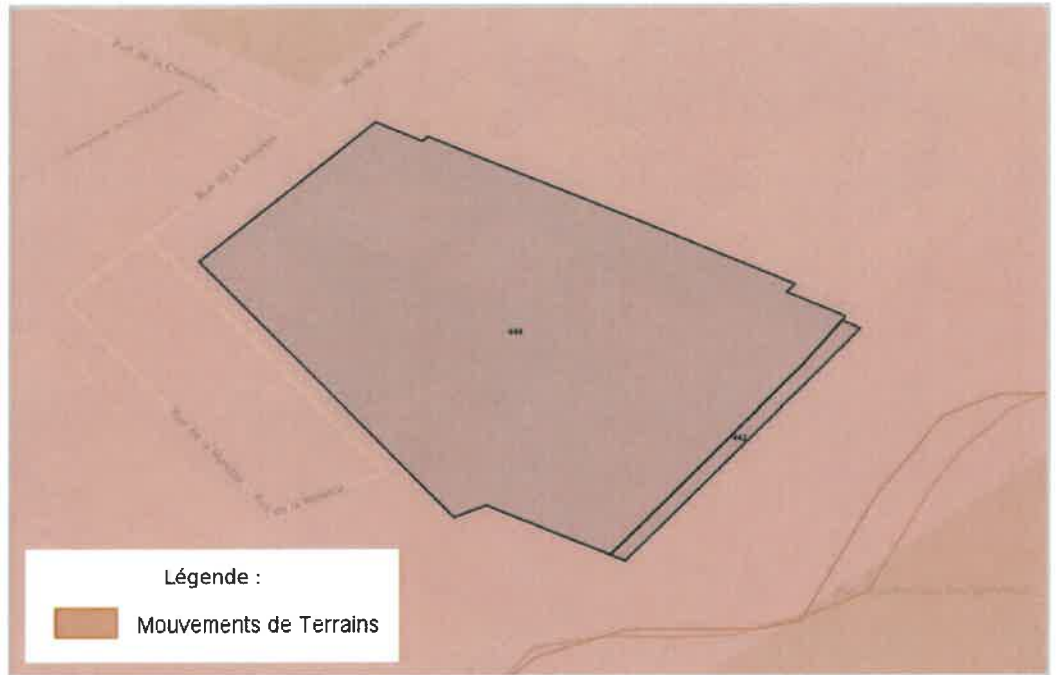
Oui	Non
	X

vendeur M. CAKIN ELLISÉ date / lieu 20/09/2024 / STAINS acquéreur

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018.  
 \*Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) article R.125-25

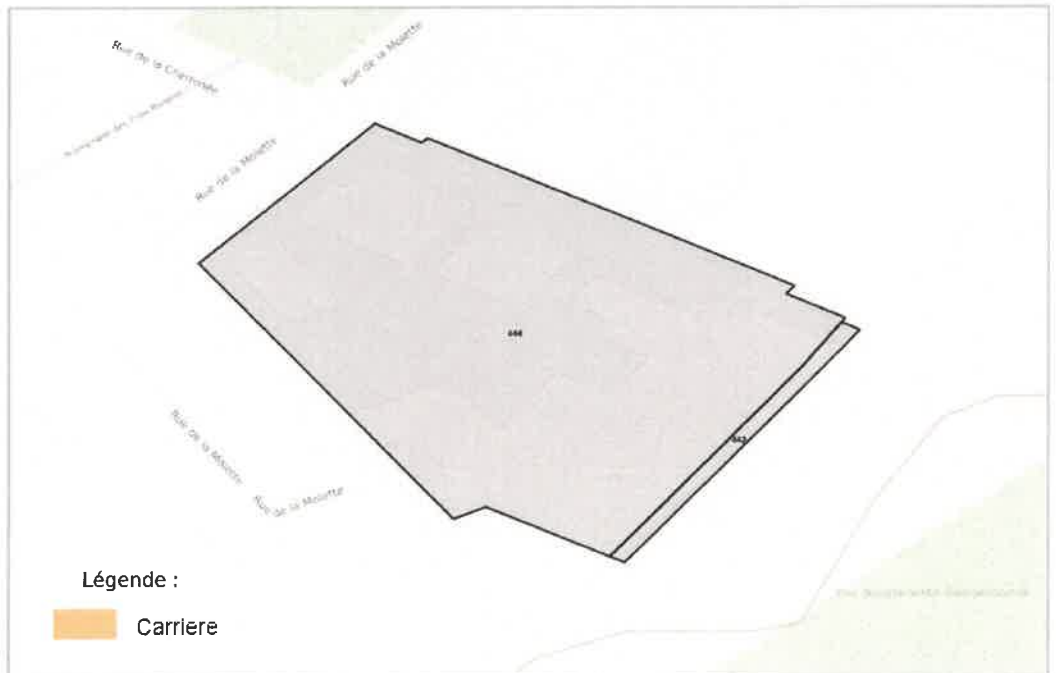
### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS

T442 - T444



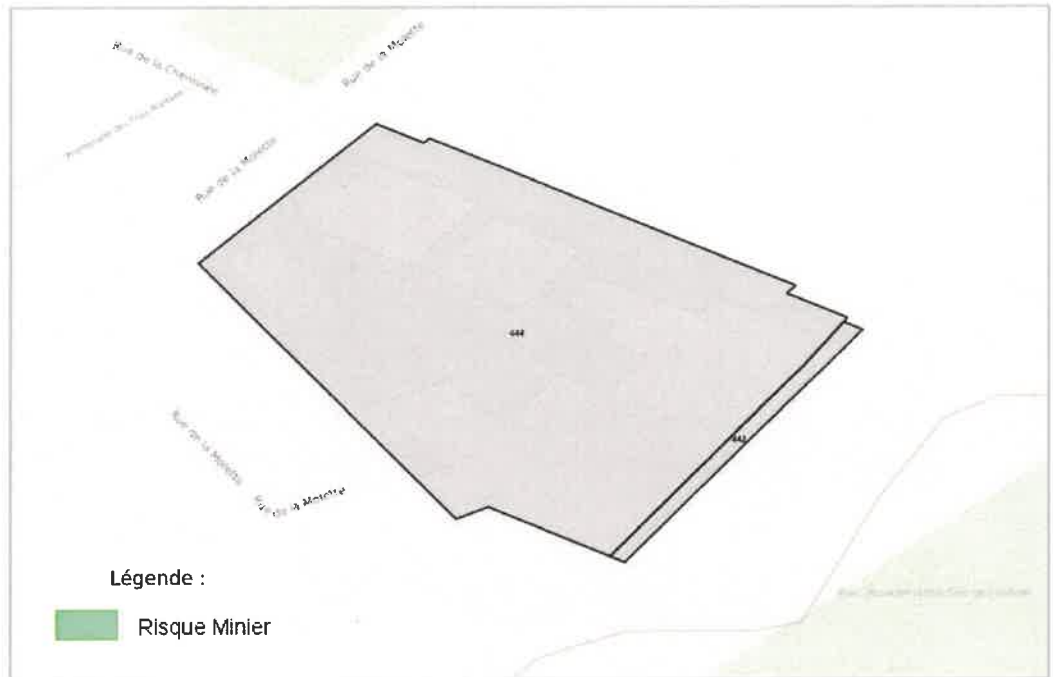
### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)

T442 - T444



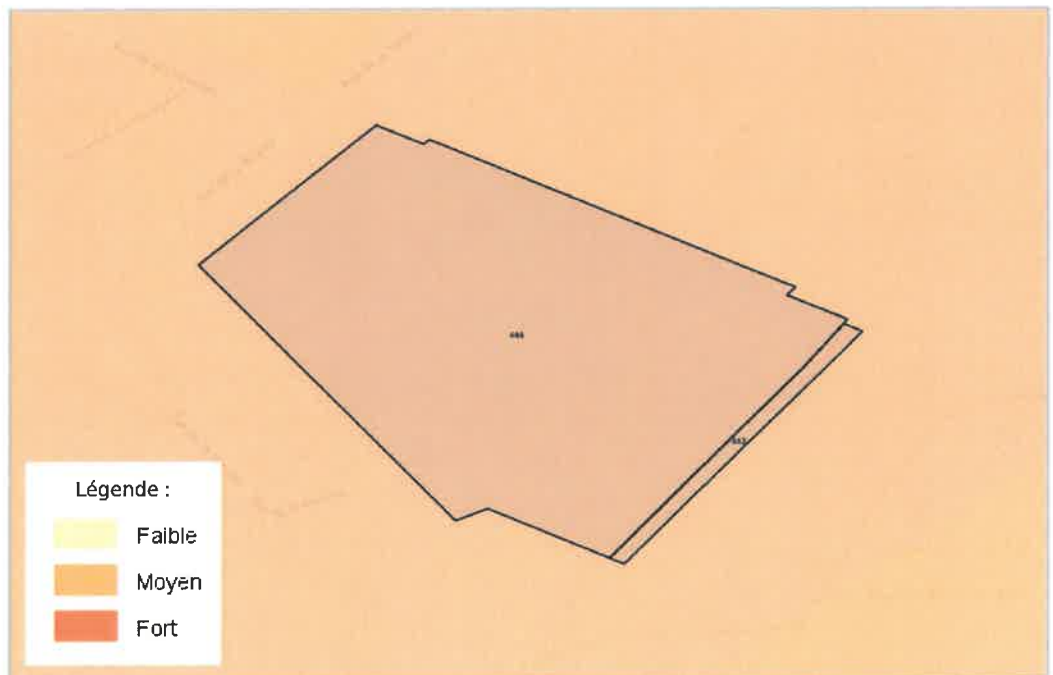
### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)

T442 - T444



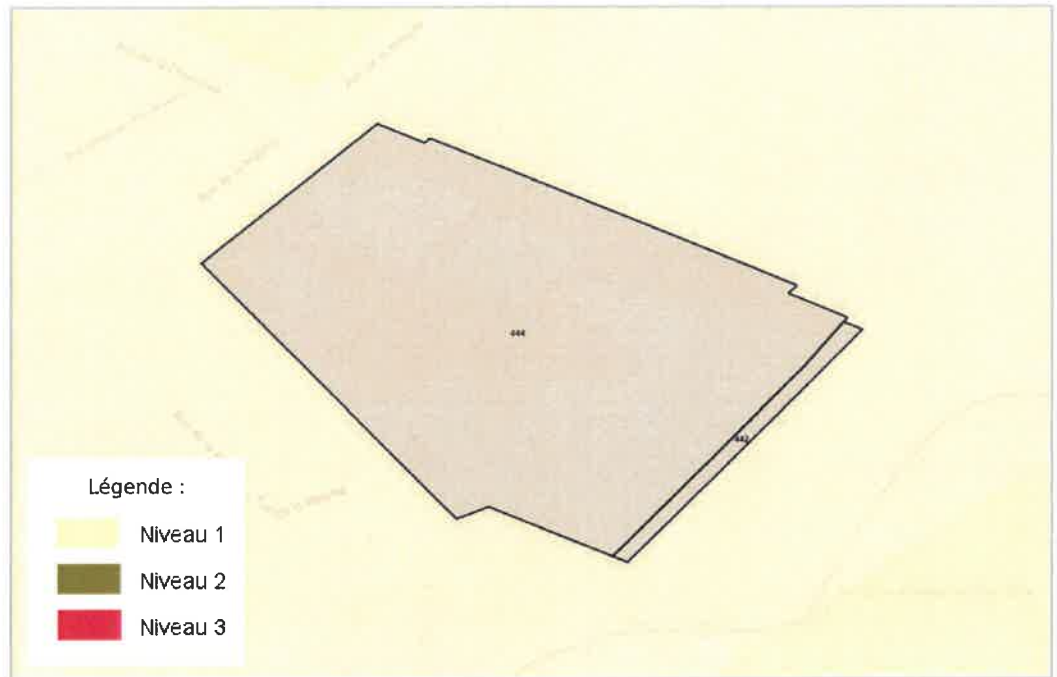
### CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

T442 - T444

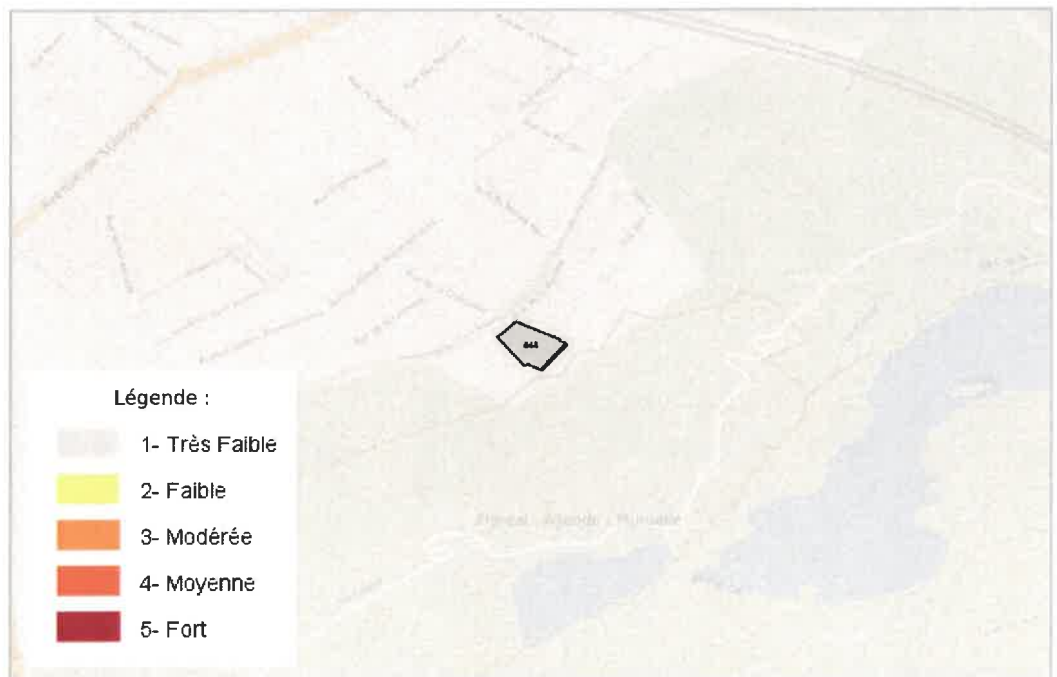


## RADON

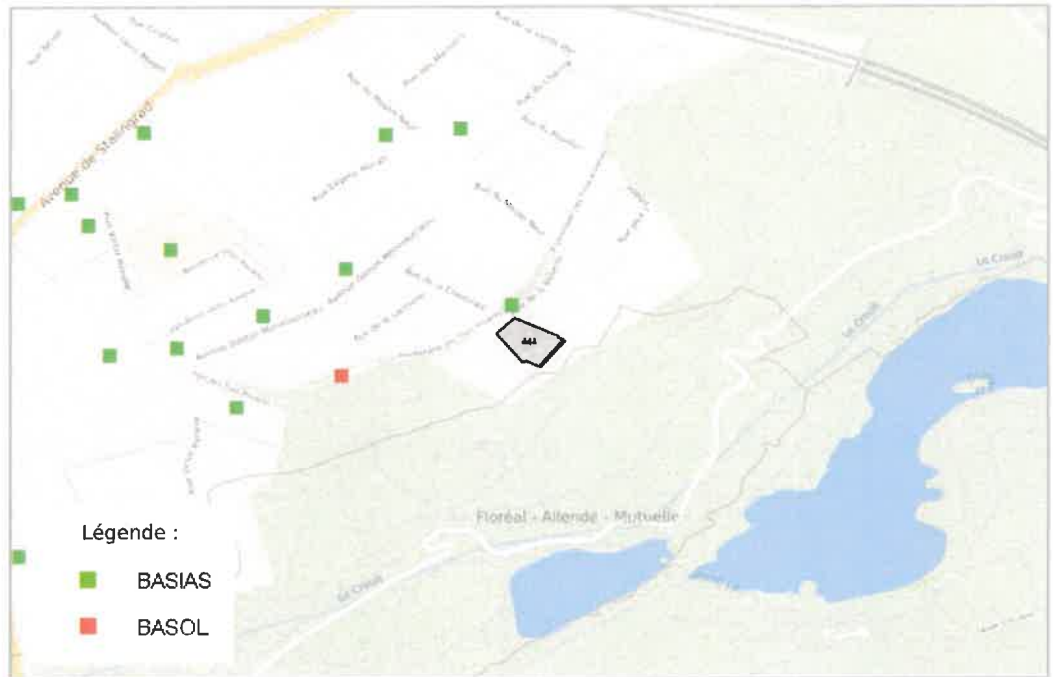
T442 - T444



## CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



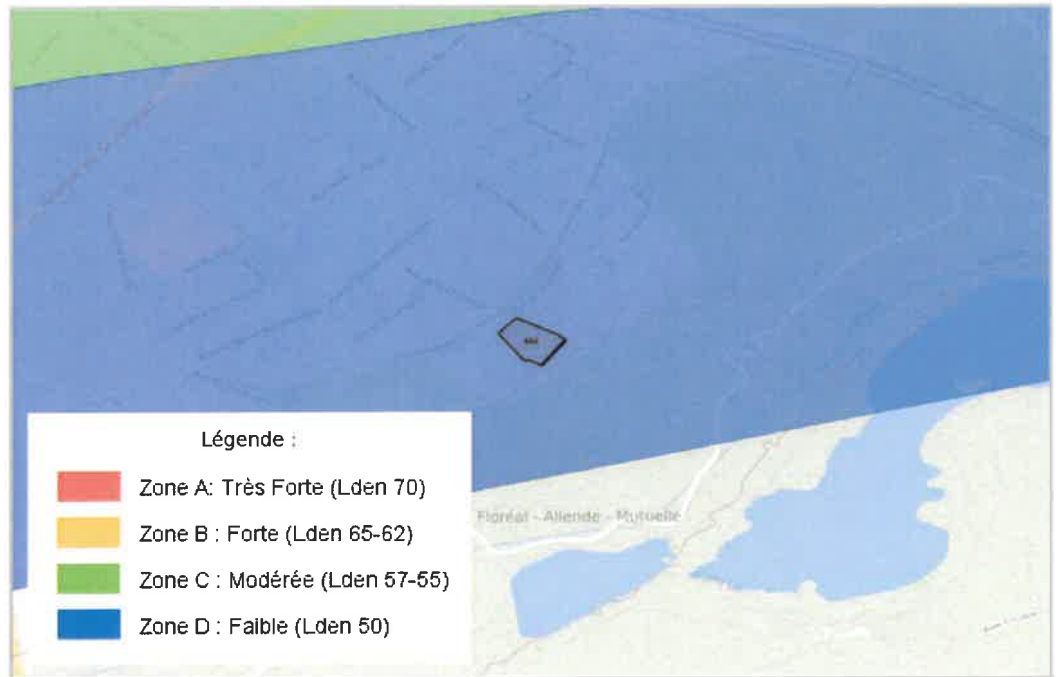
### CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS ( BASOL / BASIAS)



### CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



**LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
**BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES**

48 avenue GASTON MONMOUSSEAU STAINS		77 mètres
<b>SSP3890269</b>	HOECHST	
Indéterminé		
21 rue GASTON MONMOUSSEAU STAINS		188 mètres
<b>SSP3890270</b>	COURRIER et Cie	
Indéterminé		
None rue ROMAINCOURT de STAINS		242 mètres
<b>SSP3890271</b>	NOBEL FRANÇAISE (Sté) ; Cie FRANÇAISE de CHROMOLITHE ; Cie FRANÇAISE de CELLULOID	
En arrêt		
1 rue MOULIN NEUF du STAINS		311 mètres
<b>SSP3890262</b>	PAPETERIE de STAINS ; La LANTERNE	
En arrêt		
43 rue VICTOR RENELLE, ex 43 rue de ROMAINCOURT ex route de ROMAINCOURT STAINS		318 mètres
<b>SSP3890274</b>	ATOCHEM-CHIMINOR ; Sté FRANÇAISE DUCO ; Sté INDUSTRIELLE des MATIERES PLASTIQUES	
En arrêt		
136 avenue STALINGRAD STAINS		329 mètres
<b>SSP3890272</b>	RAYXIST (Sté)	
En arrêt		
5 rue MOULIN NEUF du STAINS		379 mètres
<b>SSP3893056</b>	GARAGE MAS	
Indéterminé		
1 rue ROMAINCOURT de STAINS		422 mètres
<b>SSP3890265</b>	FOURNIER, OSTERTAG et LE BOULENGER (Sté)	
En arrêt		
2 rue ROMAINCOURT de STAINS		441 mètres
<b>SSP3890273</b>	LEMAIRE J et Cie	
En arrêt		
12 rue VICTOR RENELLE STAINS		454 mètres
<b>SSP3890266</b>	RECUMETAL	
En arrêt		
88 rue VICTOR RENELLE STAINS		462 mètres
<b>SSP3890275</b>	RUSTA (Sté) ; MORGANA (Sté)	
En arrêt		
150 route STALINGRAD de STAINS		485 mètres
<b>SSP3890263</b>	KREMLIN ; WIRALU (Sté) ; SMELDUR Ets ; HAMEL et TOUSSAINT ; BOURE (Ets)	
Indéterminé		

140 avenue STALINGRAD de STAINS

492 mètres

**SSP3890264**

LAS RICOUARD et Cie

En arrêt

**La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision**

**SSP3890281** HARTMANN (M.)

None rue GRANDE CEINTURE de la STAINS

**SSP3894108** GAZOGENE ETIA

None avenue GONESSE STAINS

**SSP3894062** FONDERIES THOME Fils & CROMBACK (SA des)

None rue GRANDE CEINTURE STAINS

**SSP3890279** HUBERT (M.)

None MOULIN A VENT Le STAINS

**SSP3893187** RAFFINERIE de STAINS

35 rue GRANDE CEINTURE STAINS

**SSP3890280** KLINGER (M. Richard)

None rue PARMENTIER STAINS

**SSP3890282** LAVOCAT (M.)

None Chemin COURNEUVE de la STAINS

**SSP3890278** HUSSON et Cie (M.)

None MOULIN DE ROMAINCOURT Le STAINS

**SSP3893179** CA AUTO

86 rue CARNOT STAINS

**LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)**

BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

71 mètres

**SSP000756901**

CHIMINOR ( EX DUCO )

*Anciennement exploité par les sociétés DUCO et HOECHST, spécialisées dans la fabrication de peinture et dans les produits pharmaceutiques, le terrain est situé dans le quartier des 3 rivières de Stains. DUCO cesse son activité sur le site en 1989. Le site est ensuite racheté par CHIMINOR puis par SIDEC. Le site, comme l'indique le nom du quartier, possède trois sources souterraines : la vielle Mer, le Croult et le Rouillon. De nombreuses habitations et des commerces sont construits autour du terrain. Ce dernier possède une surface de 13 hectares et se trouve à proximité du grand parc de La Courmeuve (parc départemental classé en partie Natura 2000). D'ailleurs, une partie du terrain devait agrandir le parc de La Courmeuve.*

**LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)**

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

150 AV DE STALINGRAD 93240 STAINS

493 mètres

**SAMES**

Fabrication de machines et équipements n.c.a.

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006520486>



Préfecture : Seine-Saint-Denis  
Commune : STAINS

## Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

8 Rue de la Molette 93240 Stains / Parcelles: T442 - T444  
93240 STAINS

### Sinistres Indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases OUI ou NON

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Sécheresse	01/01/1996	31/12/1997	27/12/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/05/2018	25/05/2018	23/01/2019	14/02/2019	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/07/2018	27/07/2018	17/06/2019	17/07/2019	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/05/2020	10/05/2020	06/07/2020	29/07/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/06/2021	04/06/2021	09/07/2021	20/07/2021	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/06/2021	20/06/2021	09/08/2021	25/08/2021	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/08/1987	26/08/1987	03/11/1987	11/11/1987	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1992	01/06/1992	16/10/1992	17/10/1992	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **CAKIN/STAINS/2024/5019** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 3, rue de la Molette 93240 STAINS.

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

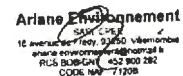
- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	23/07/2029 (Date d'obtention : 24/07/2022)
DPE	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/12/2029 (Date d'obtention : 13/12/2022)
Gaz	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/11/2029 (Date d'obtention : 13/11/2022)
Electricité	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	27/10/2030 (Date d'obtention : 27/10/2023)
Plomb	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	13/11/2029 (Date d'obtention : 14/11/2022)
Termites	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	DTI2094	12/12/2029 (Date d'obtention : 13/12/2022)
Audit Energetique	RIBEIRO Rui	DEKRA Certification	AE2094	28/02/2025 (Date d'obtention : 01/01/2024)

- Avoir souscrit à une assurance (AXA n° 10882805304 valable jusqu'au 01/01/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **19/09/2024**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



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

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

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

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

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



Assurance et Banque

ATTESTATION

SARL ARIANE ENVIRONNEMENT  
16 AV DE FREDY  
93250 VILLEMOMBLE FR

AGENT

M.MENDIELA EIRL ET A.PIRES EIRL  
2 ALLEE DE COUBRON  
93390 CLICHY SOUS BOIS  
**Tél : 0143021395**  
Fax : 01 43 01 84 46  
Email : AGENCE.CLICHYSB@AXA.FR  
Portefeuille : 0093016144

Vos références :

**Contrat n° 10882805304**  
Client n° 3962959404

AXA France IARD, atteste que :

**SARL ARIANE ENVIRONNEMENT  
16 AV DE FREDY  
93250 VILLEMOMBLE**

est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 10882805304** ayant pris effet le **01/04/2023** garantissant l'activité suivante :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :

- Assainissement autonome - collectif
- Contrôle périodique amiante
- Diagnostic Accessibilité
- Diagnostic Technique Global (article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation)
- Diagnostic amiante avant travaux/ démolition
- Diagnostic amiante avant vente
- Diagnostic de performance énergétique
- DRIP- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb
- Diagnostic gaz
- Diagnostic légionellose
- Loi boutin
- Diagnostic monoxyde de carbone
- Diagnostic radon
- Diagnostic sécurité piscine
- Diagnostic sécurité piscine
- Diagnostic technique SRU
- Diagnostic termites
- Dossier technique amiante
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Etat des lieux
- Etat des risque et pollutions
- Etat parasitaire
- Evaluation valeur vénale et locative

**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros  
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/2

10052620240111

- Exposition au plomb (CREP)
- Loi Carrez
- Millièmes
- Prêt conventionné : normes d'habitabilité
- Recherche de métaux lourds
- Recherche de plomb avant travaux/ Démolition
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic acoustique
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux
- Diagnostic humidité
- Vérification des équipements et installations incendie
- Infiltrométrie
- Thermographie infrarouge
- Attestation de prise en compte de la réglementation thermique
- Vérification de la conformité du logement aux normes de décence
- Audit énergétique à destination uniquement des monopropriétés (maisons individuelles ou d'un immeuble collectif à usage d'habitation détenu par un unique propriétaire)

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2024** au **01/01/2025** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à CLICHY SOUS BOIS le 11 janvier 2024  
Pour la société :



**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros  
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
<p>Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)</p> <p><b>Dont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b> Dommages corporels</b></li> <li>• <b> Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus</b></li> <li>• <b> Dommages immatériels non consécutifs</b></li> <li>• <b> Dommages aux biens confiés</b></li> </ul>	<p><b>9 000 000 € par année</b> d'assurance</p> <p><b>9 000 000 € par année</b> d'assurance</p> <p><b>1 200 000 € par année</b> d'assurance</p> <p><b>150 000 €</b> par année d'assurance</p> <p><b>150 000 €</b> par sinistre</p>
<b>Autres garanties :</b>	
<b>Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance</b>	<b>500 000 €</b> par année d'assurance dont <b>300 000 €</b> par sinistre
<p><b>Les risques environnementaux</b> (Article 3.4 des conditions générales) :</p> <p><b>Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :</b></p> <p>Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale</p>	<p><b>1.000.000 €</b> par année d'assurance</p> <p><b>100.000 €</b> par année d'assurance</p>

**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros  
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



# CERTIFICAT

DECOMPETENCES

## Diagnosticueur immobilier certifié

DEKRA Certification certifie que Monsieur

**Rui RIBEIRO**

est titulaire du certificat de compétences N°DTI2094 pour :

**Constat de risque d'exposition au plomb du 14/11/2022 au 13/11/2029**

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Diagnostic amiante sans mention du 24/07/2022 au 23/07/2029**

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Diagnostic amiante avec mention du 24/07/2022 au 23/07/2029**

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine) du 13/12/2022 au 12/12/2029**

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Diagnostic de performance énergétique du 13/12/2022 au 12/12/2029**

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments du 13/12/2022 au 12/12/2029**

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Etat de l'installation intérieure de gaz du 13/11/2022 au 12/11/2029**

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Etat de l'installation intérieure d'électricité du 28/10/2023 au 27/10/2030**

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L271-4 et suivants, R271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

Yvan MAINGUY  
Directeur Général Le Plessis-Robinson, le 30/10/2023



Accréditation n° 4-0081  
Portée disponible  
sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

Le non-respect des clauses contractuelles peut rendre ce certificat invalide

DEKRA Certification SAS – [www.dekra-certification.fr](http://www.dekra-certification.fr)  
Immeuble La Boursidière - Porte I - Rue de la Boursidière - 92350 Le Plessis-Robinson – France



**Prorogation de la durée de validité de l'attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, établie pour un diagnostiqueur immobilier DPE\* , délivrée par DEKRA Certification**

*Cette prorogation de la durée de validité de l'attestation, ainsi que l'attestation doivent être :*  
- *présentés au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement*  
- *et annexés à cet audit énergétique.*

**Monsieur Rui RIBEIRO**, titulaire de l'attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, délivrée par DEKRA Certification\*\*, a obtenu la prorogation de sa durée de validité jusqu'au 28/02/2025, après une évaluation favorable, par DEKRA Certification, d'au moins deux audits énergétiques, prévus à l'article L.126-28-1 susmentionné. Ces audits énergétiques ont été réalisés depuis la prise d'effet de cette attestation.

**Numéro de l'attestation prorogée : AE2094**

Date de prise d'effet de la prorogation de la durée de validité de l'attestation : 01/01/2024

Date de fin de validité de l'attestation : 28/02/2025

Yvan MAINGUY  
Directeur Général  
Le Plessis-Robinson, le 09/01/2024

\*professionnel mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique

\*\*organisme certificateur accrédité par le COFRAC certification de personnes n°4-0081 portée disponible sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

\*\*\*Important : conformément à la réglementation, la présente attestation n'est pas constitutive d'une certification de compétences ; en conséquence, d'une part, elle est utilisable durant toute sa période de validité sous réserve du maintien de la certification pour réaliser un diagnostic de performance énergétique prévue à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et, d'autre part, l'organisme certificateur n'est pas habilité à traiter les réclamations relatives à la réalisation d'un audit énergétique

---

DEKRA Certification  
SAS au capital de 300 000 euros - Siren 491 590 279 RCS Nanterre  
Siège social : Immeuble La Boursidière - Porte I - Rue de la Boursidière - 92350 LE PLESSIS-ROBINSON  
Adresse postale : Centre d'affaires La Boursidière - CS 30004 - 92357 LE PLESSIS-ROBINSON CEDEX  
Tél. + 33 (0)1.41.17.11.20 - [www.dekra-certification.fr](http://www.dekra-certification.fr)

### **ANNEXE 3**

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

**Maître Sylvie LANGLAIS**, avocat au barreau de SEINE SAINT DENIS, 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 reçu des autorités administratives compétentes



## CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° **CU 093 072 24 A0158**, déposé le **29/07/2024**

V/Réf : **240486**

Autorité compétente : **Maire au nom de la commune.**

### **ARTICLE 1 : IDENTIFICATION**

- Adresse du terrain : 43 Rue Victor Renelle
- Propriétaire : LES COPROPRIETAIRES 3RIVIERES COUR 3 VICTOR RENELL STAINS 93
- Parcelle(s) : T 442, T 444
- Surface du terrain : 2922 m<sup>2</sup>
- Demandeur : CABINET PAILLARD HPUC - 266 AVENUE DAUMESNIL 75012 PARIS 12
- Représenté par : Monsieur HERVE PAILLARD

### **ARTICLE 2 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

- Périmètre de droit de préemption urbain renforcé

*Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.*

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

### **ARTICLE 3 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du Conseil de Territoire de Plaine Commune le 25 février 2020, entré en vigueur le 31 mars 2020, et ses évolutions dont la dernière est entrée en vigueur le 5 août 2024
- **Zone** : Le terrain se trouve dans la zone UM

**ARTICLE 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES SERVITUDES**

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU
- Exposition au risque de retrait-gonflement des argiles : niveau 2 (moyen)
- Périmètre de 300m autour des QPV
- Plan de zonage pluvial gestion des eaux pluviales
- Plan de zonage pluvial parcs et jardins
- Plan des zones de bonne desserte applicables aux bureaux (ZBD3)
- Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Paris Le Bourget
- RLPi - Eclairage nocturne
- RLPi - Zonage
- RLPi - Zonage entrée de ville
- RLPi - Zonage numérique
- Secteur avec taille minimale des logements en zone U et AU (UM)
- Secteur de taxe d'aménagement (5%)
- Zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

**ARTICLE 5 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME**

- Ces dispositions se trouvent dans l'ensemble du dossier du P.L.U.I, disponible sur le site de l'E.P.T. Plaine Commune : <https://plainecommune.fr/plu/>

**ARTICLE 6 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

- **TAXES** : les taxes cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux.
  - Taxe d'aménagement communal - Taux : 5 %.
  - Taxe d'aménagement départemental - Taux : 2.5 %.
  - Taxe d'aménagement régional - Taux : 1 %.
  - Redevance Archéologie Préventive.
  - Redevance pour la création de bureaux ou de commerces en Ile de France
- **PARTICIPATIONS** : les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites pour une déclaration préalable, pour un permis de construire ou pour un permis d'aménager
  - Participations pour équipements publics exceptionnels
  - Périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP)
  - Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif
  - Participation du constructeur en Zone d'Aménagement Concerté

STAINS, le 09/09/2024

Le Maire,

Azzedine TAIBI



**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE  
ATTENTIVEMENT**

**Effets du certificat d'urbanisme :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou du nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez adresser au Maire une demande de prorogation formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger.

La demande doit être faite au moins deux mois avant l'expiration de la date de validité

**Droit des tiers :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enselement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...*), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**Formalités administratives préalables à l'opération :** Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : (permis de construire, autorisation de lotir, permis de démolir ou déclaration de travaux).

Les demandes d'autorisation d'urbanisme peuvent être déposées par voie dématérialisée sur la plateforme suivante : <https://urba.plainecommune.fr/quichet-unique>

**Sanctions en cas d'infraction :** ATTENTION : L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1 200 €. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**Recours obligatoire à un architecte :** (Articles L.431-1 à L.431-3 et R.431-1 à R.431-3 du code de l'urbanisme) L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute, et pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute).

**Délais et voies de recours :** Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**Renseignements :** Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

Service Territorial de l'Urbanisme Réglementaire  
1/3 rue d'Amlens  
93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE

Email : [utursecteurmord@plainecommune.fr](mailto:utursecteurmord@plainecommune.fr)



### NOTE INFORMATIVE\*

- L'immeuble figurant au cadastre section T 442, T 444 pour une superficie de 2922 m<sup>2</sup>, et appartenant à LES COPROPRIETAIRES 3RIVIERES COUR 3 VICTOR RENELL STAINS 93 , est situé à STAINS : **Rue Victor Renelle** et porte dans cette voie le numéro **43** selon le cadastre.
- L'alignement de la propriété ci-dessus désignée est défini comme suit, suivant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération n°CT-20/1406 du Conseil de Territoire du 25 février 2020 : alignement existant à conserver. Cependant, la situation de l'immeuble par rapport à cet alignement est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge ni des résultats d'une application précise de l'alignement considéré, ni des incidences des alignements projetés qui pourraient être mentionnés au Certificat d'Urbanisme.
- L'immeuble désigné ci-dessus est compris dans une zone à risque d'exposition au plomb instituée par Arrêté Préfectoral n° 2000-1607 du 28 Avril 2000.
- Les communes de La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Stains et Villetaneuse ne sont pas situées dans une zone contaminée par les termites. La commune de Saint-Ouen-sur-Seine est située dans une zone contaminée par les termites.
- Il n'existe pas d'Arrêté Préfectoral délimitant la présence de mérules dans le département de la Seine-Saint-Denis.
- Pour toutes les questions liées à l'assainissement, se connecter sur le site de Plaine Commune :

**[https://plainecommune.fr/allo-agglo/ faire-une-demande-en-ligne/demandes-assainissement/](https://plainecommune.fr/allo-agglo/faire-une-demande-en-ligne/demandes-assainissement/)**

\*Information : Les indications apportées ci-dessus ne sont transmises qu'à titre informatif. Pour toutes précisions complémentaires concernant l'hygiène, l'assainissement ou la voirie, veuillez-vous adresser aux services concernés.

Commune de **STAINS** (Département de la Seine Saint Denis)

Adresse : **5000 et 43 rue Victor Renelle, Voie nouvelle depuis la rue du Moulin Neuf « Parc ILONIA-COURS 3 »**

Cadastre : section T n° 442 et 444

Contenance cadastrale : 2922 m<sup>2</sup>

Dossier n°240486

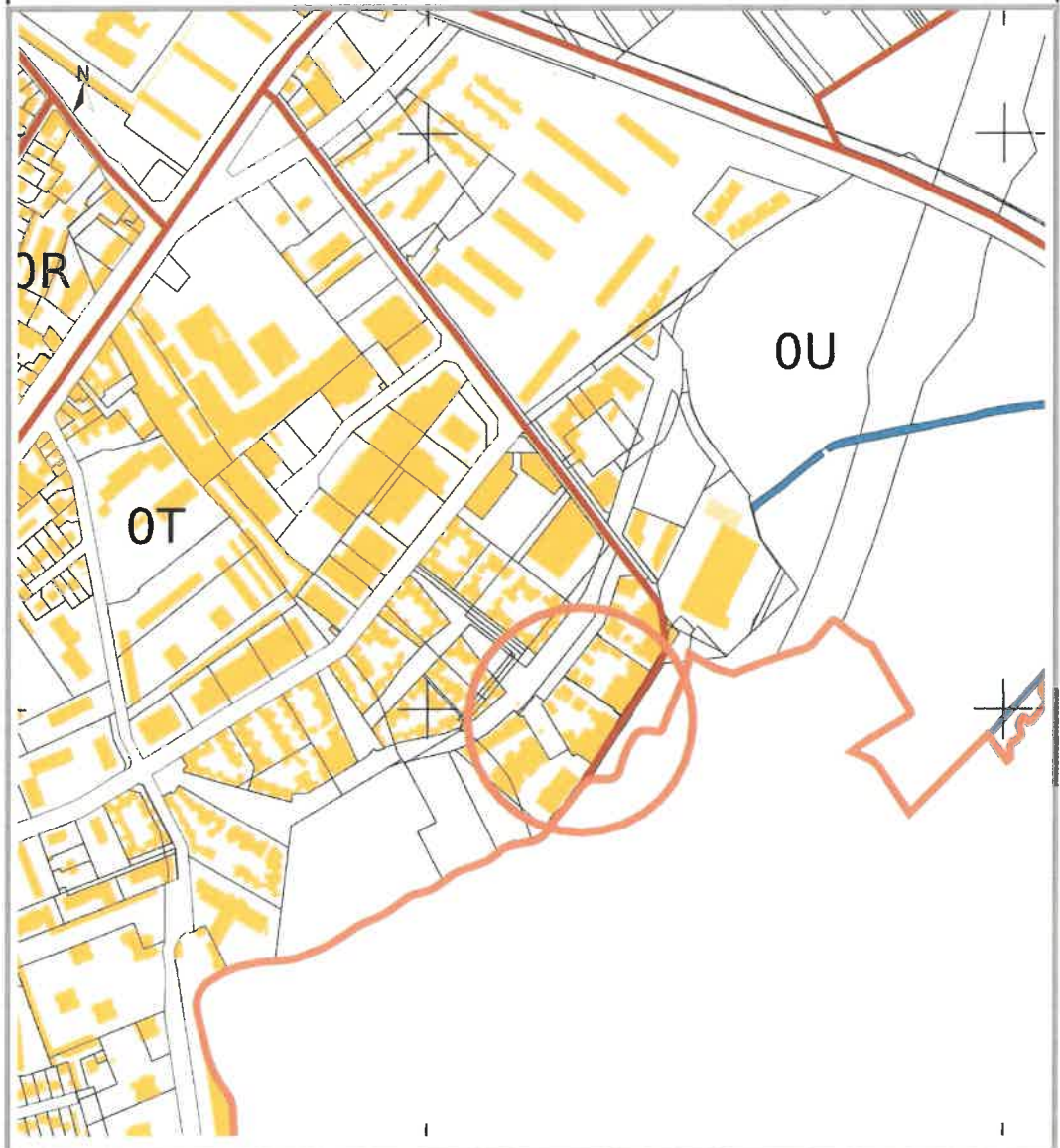
PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

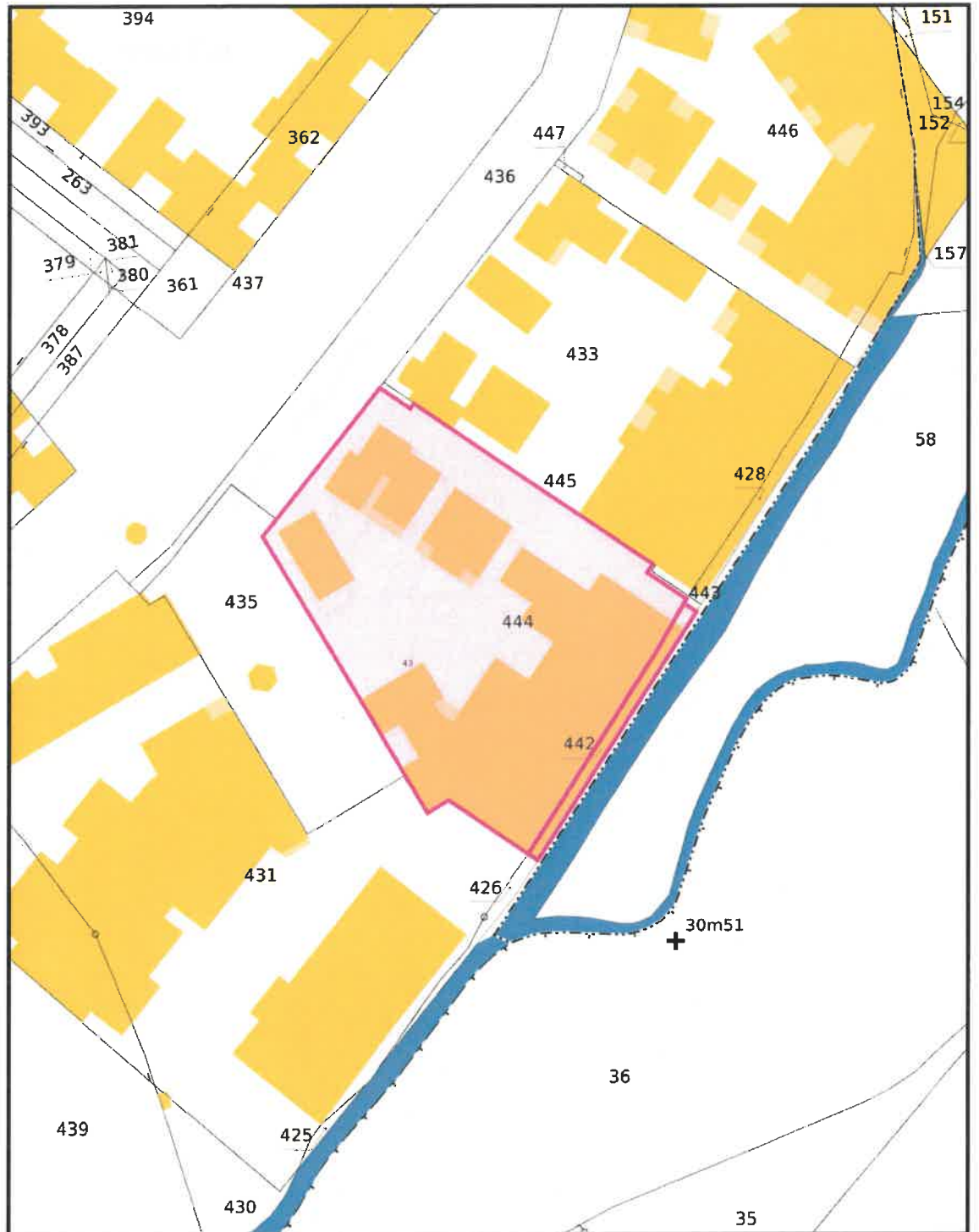
PROPRIÉTAIRE : M. Elisé CAKIN

Lot n° 3032 de l'état descriptif de division

### EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



section T n° 442 et 444



Commune : Stains (93)  
Edité le : 20-09-2024 11:13 (UTC + 1)  
Edité par : CABINET PAILLARD HPUC

Echelle : 1 / 800  
Projection : RGF93 Lambert 93



<b>Fiche parcelle cadastrale</b>  Stains T 442	<b>Géofoncier</b>
---	-------------------

Fiche éditée le 20 septembre 2024 à 11h12 (UTC +0200)  
Par CABINET PAILLARD HPUJ

**AVERTISSEMENT :**  
Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

**CARACTERISTIQUES**

**Commune :** Stains (93072)  
**Préfixe :** 000  
**Section :** T  
**Numéro :** 442

**Adresse postale la plus proche :**  
8 Rue de la Molette 93240 Stains



**INFORMATIONS CADASTRALES**

**Contenance cadastrale :** 95 ca \*  
**Parcelle arpentée :** oui

Parcelle issue d'une division effectuée par Bruno FOUICHE en 2014 (document d'arpentage numérique).

**Lieu-dit cadastral :** non renseigné

\* Ne vaut pas certificat de surface



<b>GEOMETRES-EXPERTS</b>
<b>Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :</b> Aucun dossier trouvé sur cette parcelle. <b>Coordonnées des détenteurs :</b> <i>Bientôt disponible</i>
<b>URBANISME</b>
<b>Cette commune est couverte par un PLU</b>  Mixte Zone UM  Lien : <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/8bd9e96874f87ab75e17f6385ff0215f/download-file/200057867_reglement_20240625.pdf">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/8bd9e96874f87ab75e17f6385ff0215f/download-file/200057867_reglement_20240625.pdf</a>
<b>RISQUES</b>
Lien de génération du rapport Géorisques <a href="https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&amp;isCadastré=false&amp;city=Stains&amp;type=housenumber&amp;typeForm=adresse&amp;codeInsee=9307Rue de la Molette 93240 Stains">https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&amp;isCadastré=false&amp;city=Stains&amp;type=housenumber&amp;typeForm=adresse&amp;codeInsee=9307Rue de la Molette 93240 Stains</a>
<b>VALEURS FONCIERES VENALES *</b>
<b>Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>• 238000 €</b>                Date de la mutation : 2022-07-07                Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2902,44 € / m<sup>2</sup>  <b>Locaux</b>                dépendance (isolée)                appartement (82 m<sup>2</sup> , 4 pièce(s) )             </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>• 219000 €</b>                Date de la mutation : 2016-06-29                Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2670,73 € / m<sup>2</sup> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>• 239000 €</b>                Date de la mutation : 2016-05-20                Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2914,63 € / m<sup>2</sup> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>• 226000 €</b>                Date de la mutation : 2016-01-08                Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2756,1 € / m<sup>2</sup> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>• 235000 €</b>                Date de la mutation : 2015-12-30                Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2865,85 € / m<sup>2</sup> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>• 191000 €</b>                Date de la mutation : 2015-12-29                Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2329,27 € / m<sup>2</sup> </li> </ul>

• **275000 €**  
Date de la mutation : 2015-12-22  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 3353,66 € / m<sup>2</sup>

• **198000 €**  
Date de la mutation : 2015-12-03  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2414,63 € / m<sup>2</sup>

• **149000 €**  
Date de la mutation : 2015-11-13  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 1817,07 € / m<sup>2</sup>

• **206000 €**  
Date de la mutation : 2015-11-09  
Prix / m<sup>2</sup> estimé : 2512,2 € / m<sup>2</sup>

## Fiche parcelle cadastrale

Stains  
T 444

Géofoncier

Fiche éditée le 20 septembre 2024 à 11h12 (UTC +0200)  
Par CABINET PAILLARD HPUC

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Stains (93072)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : T  
**Numéro** : 444

**Adresse postale la plus proche** :  
3 Rue de la Molette 93240 Stains



### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 28 a 27 ca \*  
**Parcelle arpentée** : oui

Parcelle issue d'une division effectuée par Bruno FOUCHE en 2014 (document d'arpentage numérique).

**Lieu-dit cadastral** : non renseigné

\* Ne vaut pas certificat de surface



<b>GEOMETRES-EXPERTS</b>
<p><b>Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Copropriété : état descriptif de division (et plans annexés) et modificatif en 2014 par Bruno FOUCHE (dossier 141406/11790.12 detenu par SELAS CABINET ALTIUS) 1 document disponible sur Géofoncier</li> </ul> <p><b>Coordonnées des détenteurs :</b> <i>Bientôt disponible</i></p>
<b>URBANISME</b>
<p><b>Cette commune est couverte par un PLU</b></p> <p>Mixte Zone UM</p> <p>Lien : <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/8bd9e96874f87ab75e17f6385ff0215f/download-file/200057867_reglement_20240625.pdf">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/8bd9e96874f87ab75e17f6385ff0215f/download-file/200057867_reglement_20240625.pdf</a></p>
<b>RISQUES</b>
<p>Lien de génération du rapport Géorisques <a href="https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&amp;isCadastrre=false&amp;city=Stains&amp;type=housenumber&amp;typeForm=adresse&amp;codeInsee=9307">https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&amp;isCadastrre=false&amp;city=Stains&amp;type=housenumber&amp;typeForm=adresse&amp;codeInsee=9307</a> Rue de la Molette 93240 Stains</p>
<b>VALEURS FONCIERES VENALES *</b>
Aucune vente trouvée sur cette parcelle.



ANNEE DE MAJ		2023	DEP DIR	93 0	COM	972 STAINS	TRES	106	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	CH1351											
Propriétaire																MCNAN		CAKINELISE JOSEPH													
BAT 247																247 RUE EDOUARD VAILLANT		37000 TOURS													
PROPRIÉTÉS BÂTIES																															
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL																			
AN	SEC	N°PLAN	C	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S	M	AF	NAT	CAT	RC COM	COLL	NAT	AN	AN	FRACTION	%	TC	RC						
10	T	442		3	RUE DE LA MOLETTE	6163	34	01	00	03032	1238381	072A	C	III	AP	5	1019								F	1019					
R EXO																0 EUR															
REV IMPOSABLE COM																1019 EUR		COM		R IMP		1019 EUR									
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																															
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION										LIVRE FONCIER															
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC	FP/DP	S	SUF	GR/SS	CL	NAT	CONTENANCE	HA	CA	REVENU	COLL	NAT	AN	FRACTION	RC	%	TC	FO							
R EXO																0 EUR															
HA A CA																REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		TAXE AD		R EXO		0 EUR		MAJ TC		0 EUR	
CONT																0		R IMP		0 EUR		R IMP		0 EUR		0 EUR					

Direction générale des finances publiques  
 Cellule d'assistance technique du SPDC  
 du lundi au vendredi  
 de 8h00 à 18h00  
 Courriel : esi.orleans.adspdc@dgifp.finances.gouv.fr

N° de dossier :

**Extrait cadastral modèle 1**

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 31/07/2024  
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9304101105

SF2414422718

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093				Commune : 072			STAINS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
T	0442			5000 RUE VICTOR RENELLE	0ha00a95ca					
T	0443			5000 RUE VICTOR RENELLE	0ha00a03ca					
T	0444			43 RUE VICTOR RENELLE	0ha28a27ca					
T	0445			43 RUE VICTOR RENELLE	0ha00a15ca					
T	0446			43 RUE VICTOR RENELLE	0ha29a37ca					
T	0447			43 RUE VICTOR RENELLE	0ha00a08ca					
T	0442	001	3032	128/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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



AFFAIRE : CFF / CAKIN



## RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL

ADRESSE : 5000 et 43 rue Victor Renelle, Voie nouvelle depuis la rue du Moulin Neuf « Parc ILONIA-COURS 3 » - 93240 STAINS

CADASTRE : section T n° 442 et 444

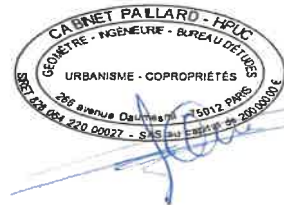
Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

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

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

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

Paris, le 30 juillet 2024





## ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 20 septembre 2024

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

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

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

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

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

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

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

### PARCELLE(S)

**93240 STAINS**

Code parcelle :  
**000-T-444, 000-T-442**







Parcelle(s) : 000-T-444, 000-T-442, 93240 STAINS

1 / 6 pages

**A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET  
D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :**

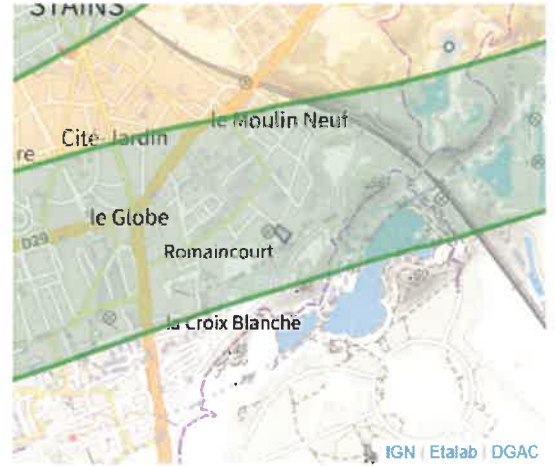


**BRUIT : D**

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

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

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



## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

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

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

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

### SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



### ARGILE : 2/3

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

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

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

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



### POLLUTION DES SOLS (500 m)

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

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

- 8 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)



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

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

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

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890270">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890270</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890274">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890274</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890265">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890265</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890262">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890262</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890269">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890269</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890271">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890271</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890272">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3890272</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3893056">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3893056</a>

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

Nom du site	Fiche détaillée
CHIMINOR ( EX DUCO )	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00075690101">https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00075690101</a>

## **ANNEXE 4**

### **ETAT HYPOTHECAIRE HORS FORMALITE**

**Maître Sylvie LANGLAIS**, avocat au barreau de SEINE SAINT DENIS, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente

- l'état hypothécaire hors formalité arrêté au 24 juin 2024



N° 11194\*03  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
Formulaire obligatoire  
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39

05 JUL 2024  
MB



N° 3233-SD  
(01-2013)  
@internet-DGFIP

**Demande de renseignements <sup>(1)</sup>**  
(pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION	
N° de la demande :	024H.12814
Déposée le :	24/06/2024
Références du dossier :	31766

INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMANDE	IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR <sup>(2)</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> hors formalité <input type="checkbox"/> sur formalité Opération juridique : _____ Service de dépôt : BOBIGNY 1	M SELARI ELOCA AVOCATS 79 BOULEVARD DU MONTPARNASSE 75006 PARIS Adresse courriel <sup>(3)</sup> : 20210492 - CEE.c.GAKIN - JH/NB Téléphone : _____
CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION	
Formalité du _____ Vol. _____ N° _____	A PARIS le 12/06/2024 Signature

COUT	
Demande principale :	= 12 €
Nombre de feuilles intercalaires :	
- nombre de personnes supplémentaires : _____ x	€ = 0 €
- nombre d'immeubles supplémentaires : _____ x	€ = 0 €
Frais de renvoi :	2,00 €
<input checked="" type="checkbox"/> règlement joint <input type="checkbox"/> compte usager	<b>TOTAL = 14,00 €</b>

MODE DE PAIEMENT (cadre réservé à l'administration)	
<input type="checkbox"/> numéraire <input type="checkbox"/> chèque ou C.D.C. <input type="checkbox"/> mandat <input type="checkbox"/> virement <input type="checkbox"/> utilisation du compte d'usager : _____	QUITTANCE _____

PÉRIODE DE VALIDITÉ	
DEPUIS LE	- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles). - Depuis le .....
JUSQU'AU	- Date de dépôt de la présente demande (hors formalité). - Date de la formalité énoncée (sur formalité). - Jusqu'au .....14/06/2024.....inclusivement.

<sup>(1)</sup> Demande à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.  
<sup>(2)</sup> Identité et adresse postale.  
<sup>(3)</sup> Uniquement pour les usagers professionnels.

IDENTIFICATION DES PERSONNES (liste des personnes dépositaires de la responsabilité de l'Etat - art. 5 du décret du 10/11/84 modifié) - Si la personne est physique et s'agit d'un mineur, inscrire le numéro n° 3234-SD			
N°	Personnes physiques : Nom Personnes morales : Forme juridique ou dénomination	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social <sup>(4)</sup>	Date et lieu de naissance N° SIREN
1	CAKIN	Elié, Joseph	11/10/1991 TRINITE (97)
2			
3			

DENONCIATION DES IMMEUBLES (liste des biens de l'Etat - art. 5 du décret du 10/11/84 modifié) - Si la personne est physique et s'agit d'un mineur, inscrire le numéro n° 3234-SD				
N°	Commune (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de volume	Numéro de lot de copropriété
1	STAINS	T 442		3032
2		T 444		
3				
4				
5				

**CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION**

**DEMANDE IRREGULIERE**

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

défaut d'indication de la nature du renseignement demandé (HF / SF)     demande non signée et/ou non datée

insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles     défaut de paiement

demande irrégulière en la forme     autre : .....

**REPONSE DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

Dans le cadre de la présente demande, le service de la publicité foncière certifie <sup>(5)</sup> qu'il n'existe, dans sa documentation :

aucune formalité.

que les ..... formalités indiquées dans l'état ci-joint.

que les seules formalités figurant sur les ..... faces de copies de fiches ci-jointes.

le .....

*Pour le service de la publicité foncière,  
le comptable des finances publiques,*

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

<sup>(4)</sup> Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts.

<sup>(5)</sup> Dans la limite des cinquante années précédant celle de la demande de renseignements (art. 2449 du Code civil).



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

**SEINE SAINT DENIS  
15/17 Promenade Jean Rostand  
93022 BOBIGNY CEDEX  
Téléphone : 01 49 15 52 02  
Télécopie : 01 49 15 62 46  
Mél : [spl.seinesaintdenis@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:spl.seinesaintdenis@dgfip.finances.gouv.fr)**



**FINANCES PUBLIQUES**

**Société ELOCA (HOCQUARD ET ASSOCIES)  
128 boulevard Saint Germain  
75006 PARIS**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 25/06/2024

9304P01 2024H12814

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1974 au 24/06/2024

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
72	STAINS	T 442		(A)
		T 444		(A)
			3032	(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 24/01/2014	références d'enlèvement : 9304P02 2014P582	Date de l'acte : 22/01/2014
	nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - SERVITUDE - ACTE RECTIFICATIF		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 28/11/2014	références d'enlèvement : 9304P02 2014P6027	Date de l'acte : 17/11/2014
	nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 28/11/2014	références d'enlèvement : 9304P02 2014V5835	Date de l'acte : 17/11/2014
	nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 28/11/2014	références d'enlèvement : 9304P02 2014V5836	Date de l'acte : 17/11/2014
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 5	date de dépôt : 28/11/2014	références d'enlèvement : 9304P02 2014V5837	Date de l'acte : 17/11/2014
	nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS		

N° d'ordre : 6	date de dépôt : 28/11/2014	références d'enlèvement : 9304P02 2014V5638	Date de l'acte : 17/11/2014
	nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE</b>		
N° d'ordre : 7	date de dépôt : 28/11/2014	références d'enlèvement : 9304P02 2014V5638	Date de l'acte : 17/11/2014
	nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE</b>		
N° d'ordre : 8	date de dépôt : 20/01/2015	références d'enlèvement : 9304P02 2015P334	Date de l'acte : 24/12/2014
	nature de l'acte : <b>ACTE RECTIFICATIF/MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION de la formalité initiale du 24/01/2014 Sages : 9304P02 Vol 2014P N° 582</b>		

**FORMALITES REPORTEES**

N° d'ordre : 9	date de dépôt : 04/01/2006	références d'enlèvement : 9304P02 2006P70	Date de l'acte : 20/12/2005
	nature de l'acte : <b>ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 09/12/2005 Sages : 9304P02 Vol 2005P N° 8527</b>		
N° d'ordre : 10	date de dépôt : 08/01/2007	références d'enlèvement : 9304P02 2007P131	Date de l'acte : 13/12/2006
	nature de l'acte : <b>CONSTITUTION DE SERVITUDES</b>		
N° d'ordre : 11	date de dépôt : 08/01/2014	références d'enlèvement : 9304P02 2014P91	Date de l'acte : 17/12/2013
	nature de l'acte : <b>VENTE ET SERVITUDE</b>		

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
SEINE SAINT DENIS**

**Demande de renseignements n° 9304P01 2024H12814 (54)  
déposée le 24/06/2024, par la Société ELOCA (HOCQUARD ET ASSOCIES)**

**Réf. dossier : HFRE STAINS T 442/444 3032**

**CERTIFICAT**

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(\*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1974 au 21/04/2024 (date de mise à jour fichier)  
[ x ] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,  
[ x ] Il n'existe que les 11 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :  
du 22/04/2024 au 24/06/2024 (date de dépôt de la demande)  
[ x ] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A SEINE SAINT DENIS, le 25/06/2024  
Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Lucile LIONS

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 36 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/04/2024**

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 24/01/2014	Référence d'enlèvement : 9304P02 2014P582	Date de l'acte : 22/01/2014
Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - SERVITUDE - ACTE RECTIFICATIF			
Rédacteur : SCP FERUS SICURANT / PARIS			

**Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2014P582 : DIVISION DE PARCELLES document d'arpentage 1533A**

Immeuble Mère				Immeuble Filles							
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
STAINS		T	427			STAINS		T	442 à 443		
STAINS		T	432			STAINS		T	444 à 445		
STAINS		T	434			STAINS		T	446 à 447		

**Disposition n° 2 de la formalité 9304P02 2014P582 : CONSTITUTION DE SERVITUDES**

Acte reçu le 20/12/2013 et acte complémentaire du 22/01/2014 reçus par Me FERRUS SICURANT Notaire à PARIS comportant :

Constitution d'une servitude de passage piéton :

Fonds servant : STAINS T n° 443 - 428 - 445 - 433 - 447

Fonds dominant : STAINS T n° 442 - 444

Constitution

\* d'une servitude de passage piétons

\* d'une servitude de passage des réseaux d'eaux usées et pluviales

\* d'une servitude d'évacuation des chaudières

\* d'une servitude de vue et de non aedificandi

Fonds servant : STAINS T n° 442 - 444

Fonds dominant : STAINS T n° 443 - 428 - 445 - 433 - 447

à la requête de la société "SCI STAINS 3 RIVIERES" Siren 537.972.275 propriétaires des divers fonds.

**Disposition n° 3 de la formalité 9304P02 2014P582 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des Personnes	
1	SCI STAINS 3 RIVIERES	537 972 275

Immeubles		Volume	Lot
Commune	Désignation Cadastre		
STAINS	T 442		
	T 444		

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/04/2024**

*Disposition n° 3 de la formalité 9304P02 2014P582 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION*

Immeubles		
Commune	Désignation Cadastre	Volume
STAINS	T 442 T 444	3001 à 3077

Complément : Acte reçu le 20/12/2013 et acte complémentaire du 22/01/2014 reçus par Me FERRUS SICURANI Notaire à PARIS comportant division en 77 lots numérotés de 3001 à 3077.  
Les quotes-parts des parties communes générales sont exprimées en 10.000èmes.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 28/11/2014	Référence d'enlèvement : 9304P02 2014P6027	Date de l'acte : 17/11/2014
Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT			
Rédacteur : NOT Jean-Félix FERRUS-SICURANI / PARIS			

*Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2014P6027 : Vente*

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
2	SCI STAINS 3 RIVIERES	537 972 275
Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	CAKIN	11/10/1991

Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
1	TP	STAINS	T 442
			T 444
			Volume
			3032

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 121.000,00 EUR

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/04/2024**

<b>N° d'ordre : 3</b>	Date de dépôt: 28/11/2014	Référence d'enlissement : 9304P02 2014V5835	Date de l'acte : 17/11/2014
Nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DU VENDEUR</b> Rédacteur : NOT FERRUS-SICURANI / PARIS Domicile élu : PARIS en l'étude			

*Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2014V5835 : Privilège du vendeur*

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	SCI STAINS 3 RIVIERES		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	CAKIN	11/10/1991	
Immeubles			
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	STAINS	T 442 T 444	3032

Montant Principal : 96.800,00 EUR. Accessoires : 19.360,00 EUR  
 Date extrême d'exigibilité : 30/06/2016 Date extrême d'effet : 30/06/2017

<b>N° d'ordre : 4</b>	Date de dépôt: 28/11/2014	Référence d'enlissement : 9304P02 2014V5836	Date de l'acte : 17/11/2014
Nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE</b> Rédacteur : NOT FERRUS-SICURANI / PARIS Domicile élu : PARIS en l'étude			

*Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2014V5836 : Hypothèque conventionnelle*

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	CREDIT FONCIER DE FRANCE
Propriétaire Immeuble / Contre	
Numéro	Désignation des personnes
1	CAKIN

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/04/2024**

*Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2014V5836 : Hypothèque conventionnelle*

Immeubles			
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	STAINS	T 442	
		T 444	
			3032

Montant Principal : 18.430,00 EUR Accessoires : 3.686,00 EUR Taux d'intérêt : 0,00 %  
 Date extrême d'exigibilité : 05/10/2040 Date extrême d'effet : 05/10/2041

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 28/11/2014	Référence d'enlissement : 9304P02 2014V5837	Date de l'acte : 17/11/2014
Nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS</b>			
Rédacteur : NOT FERRUS-SICURANT / PARIS			
Domicile élu : PARIS en l'étude			

*Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2014V5837 : Privilège de prêteurs de deniers*

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	CREDIT FONCIER DE FRANCE		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	CAKIN	11/10/1991	
Immeubles			
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	STAINS	T 442	
		T 444	
			3032

Montant Principal : 21.500,00 EUR Accessoires : 4.300,00 EUR Taux d'intérêt : 0,00 %  
 Date extrême d'exigibilité : 05/10/2040 Date extrême d'effet : 05/10/2041

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/04/2024**

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 28/11/2014	Référence d'enregistrement : 9304P02 2014V5838	Date de l'acte : 17/11/2014
Nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE</b>			
Rédacteur : <b>NOT FERRUS-SICURANI / PARIS</b>			
Domicile élu : <b>PARIS en l'étude</b>			

**Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2014V5838 : Hypothèque conventionnelle**

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	<b>CREDIT FONCIER DE FRANCE</b>		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	CAKIN	11/10/1991	
Immeubles			
Prop. Imm/Contre Droits	Commune	Volume	Lot
	STAINS	T 442	
		T 444	3032

Montant Principal : 58.370,00 EUR, Accessoires : 11.674,00 EUR, Taux d'intérêt : 3,55 %  
 Date extrême d'exigibilité : 05/10/2047, Date extrême d'effet : 05/10/2048

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 28/11/2014	Référence d'enregistrement : 9304P02 2014V5839	Date de l'acte : 17/11/2014
Nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE</b>			
Rédacteur : <b>NOT FERRUS-SICURANI / PARIS</b>			
Domicile élu : <b>PARIS en l'étude</b>			

**Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2014V5839 : Hypothèque conventionnelle**

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	<b>CREDIT FONCIER DE FRANCE</b>		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	CAKIN	11/10/1991	

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 21/04/2024**

*Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2014V5839 : Hypothèque conventionnelle*

Immeubles			
Prop. Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
	STAINS	T 442	3032
		T 444	

Montant Principal : 20.000,00 EUR Accessoires : 4.000,00 EUR Taux d'intérêt : 0,00 %  
 Date extrême d'exigibilité : 05/10/2026 Date extrême d'effet : 05/10/2027

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 20/01/2015	Référence d'enlèvement : 9304P02 2015P334	Date de l'acte : 24/12/2014
	Nature de l'acte : ACTE RECTIFICATIF/MODIFICATION D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION de la formalité initiale du 24/01/2014 Sages : 9304P02 Vol 2014P N° 582		
	Rédacteur : NOT RAUNET / PARIS		

*Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2015P334 : ACTE RECTIFICATIF*

Disposants			
Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI STAINS 3 RIVIERES	537 972 275	
Immeubles			
Commune	Désignation Cadastreale	Volume	Lot
STAINS	T 442		3003
STAINS	T 444		
STAINS	T 442		

Complément : Rectificatif à l'état description de division concernant la désignation du lot 3003 et au règlement de copropriété en ce qui concerne les charges relatives aux lots 3003 et 3035 à 3077

*Disposition n° 2 de la formalité 9304P02 2015P334 : MODIFICATION ETAT DESCRIPTIF DIVISION/REGLEMENT DE COPROPRIETE*

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1974 AU 21/04/2024**

Immeuble Mère						Immeuble Filie					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
STAINS		T	442			STAINS		T	442		
		T	444					T	444		3078
STAINS		T	442		3001 à 3003	STAINS		T	442		
		T	444					T	444		3079 à 3098

Complément : A la requête de la SCI STAINS 3 RIVIERES siren :537 972 275, réunion des lots 3001, 3002 et 3003 pour former le lot transitoire 3078 puis division du lot 3078 en 20 nouveaux lots numérotés de 3079 à 3098.

Les tantièmes des parties communes générales restent exprimés en 10.000èmes.

**RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTÉES SUR LES IMMEUBLES  
INTERROGÉS**

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 04/01/2006	Référence d'enlèvement : 9304P02 2006P70	Date de l'acte : 20/12/2005
Nature de l'acte : ATTESTATION RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 09/12/2005 Sages : 9304P02 Vol 2005P N° 8527		Rédacteur : NOT CASAGRANDE / PARIS	

*Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2006P70 : ARRETE DE LOTISSEMENT*

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des Personnes		
1	SIDEC SOCIETE D'INGENIERIE ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUES	642 025 241	
Immeubles			
Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
STAINS	T 100		
	T 136		
	T 255		
	T 257 à T 264		
	T 336		
	T 343		
	T 345		
	T 352 à T 356		

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 08/01/2007	Référence d'enlèvement : 9304P02 2007P131	Date de l'acte : 13/12/2006
Nature de l'acte : CONSTITUTION DE SERVITUDES		Rédacteur : NOT CHIROUZE / PARIS	

**RELEVÉ DES FORMALITES REPORTEES SUR LES IMMEUBLES INTERROGES**

**Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2007P131 :**

- \*SERVITUDE DE COUR COMMUNE
  - Fond servant : STAINS T 363 appartenant à SIDEC SOCIETE D'INGENIERIE ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUES identifiée au SIREN sous le n°642 025 241
  - Fond dominant : STAINS T 263 - 264 - 359 à 362 - 364 à 366 - 368 à 375 - 377 - 379 - 381 à 384 - 386 - 388 à 391- 393 - 394 - 396 à 398 appartenant à la SCI STAINS LE PARC identifiée au SIREN sous le n° 452 198 815.
  - \*SERVITUDE DE COUR COMMUNE
  - Fond servant : STAINS T 256 - 367 - 376 - 392 appartenant à SIDEC SOCIETE D'INGENIERIE ET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUES identifiée au SIREN sous le n°642 025 241
  - Fond dominant : STAINS T 263 - 264 - 359 à 362 - 364 à 366 - 368 à 375 - 377 - 379 - 381 à 384 - 386 - 388 à 391- 393 - 394 - 396 à 398 appartenant à la SCI STAINS LE PARC identifiée au SIREN sous le n° 452 198 815.
- Evaluation : 1 500, 00 Euros

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 08/01/2014	Référence d'enlissement : 9304P02 2014P91	Date de l'acte : 17/12/2013
Nature de l'acte : VENTE ET SERVITUDE		Rédacteur : NOT FERRUS SICURANI / PARIS	

**Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2014P91 : VENTE**

Disposant, Donateur			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
2	SEQUANO AMENAGEMENT	301 852 042	
Bénéficiaire, Donataire			
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité	
1	SCI STAINS 3 RIVIERES	537 972 275	
Immeubles			
Bénéficiaires	Droits   Commune	Désignation cadastrale	Volume   Lot
1	TP STAINS	T 425 à T 429	
		T 431 à T 434	
		T 440	
		U 149	

**RELEVÉ DES FORMALITÉS REPORTEES SUR LES IMMEUBLES  
INTERROGES**

*Disposition n° 1 de la formalité 9304P02 2014P91 : VENTE*

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP		U 152		
			U 154 à U 155		
			U 157		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NF : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PB : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 6.227.572,00 EUR

*Disposition n° 2 de la formalité 9304P02 2014P91 : SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION EAUX PLUVIALES*

Propriétaires		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	SCI STAINS 3 RIVIERES	537 972 275
2	SEQUANO AMENAGEMENT	301 852 042

Immeubles					
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	FS	STAINS	T 431		
2	FD	STAINS	T 435		

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 0 EUR

Cette formalité est une charge : oui

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 11 pages y compris le certificat.

## **ANNEXE 5**

### **ETAT HYPOTHECAIRE SUR FORMALITE**

**Maître Sylvie LANGLAIS**, avocat au barreau de SEINE SAINT DENIS, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente

- l'état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie du 4 septembre 2024.



N° 11194\*03  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
Formulaire obligatoire  
Décret n° 66-1350 du 14/10/1966, art. 39



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233-SD  
(01-2013)  
@internet-DGFIP

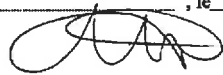
T16163

2024 S 337

**Demande de renseignements** <sup>(1)</sup>  
(pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : F 1558  
Déposée le : 04/09/2024  
Références du dossier : n° 14852

INFORMATIONS RELATIVES À LA DEMANDE	IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR <sup>(2)</sup>
<input type="checkbox"/> hors formalité <input checked="" type="checkbox"/> sur formalité Opération juridique : <u>sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière du 11.07.2024</u> Service de dépôt : <u>SEINE SAINT DENIS</u>	M. <u>SELARIE LOCA</u> <u>AVOCATS</u> <u>79 BOULEVARD DU MONT-PARNASSE</u> <u>75006 PARIS</u> Adresse courriel <sup>(3)</sup> : <u>20210482 - CFF/CAKIN - JH/NB</u> Téléphone : _____ A <u>PARIS</u> , le <u>02/09/2024</u> Signature 
CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
Formalité du _____ Vol. _____ N° _____	

**COUT**

Demande principale : \_\_\_\_\_ = 12 €

Nombre de feuilles intercalaires : \_\_\_\_\_

- nombre de personnes supplémentaires : \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ € = 0 €

- nombre d'immeubles supplémentaires : \_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_ € = 0 €

Frais de renvoi : \_\_\_\_\_ 2,00 €

règlement joint     compte usager

**TOTAL = 14,00 €**

**MODE DE PAIEMENT** (cadre réservé à l'administration)

numéraire  
 chèque ou C.D.C.  
 mandat  
 virement  
 utilisation du compte d'usager : \_\_\_\_\_

**QUITTANCE :** \_\_\_\_\_

POINT DE DÉPART	TERME
- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles). - Depuis le .....	- Date de dépôt de la présente demande (hors formalité). - Date de la formalité énoncée (sur formalité). - Jusqu'au .....inclusivement.

<sup>(1)</sup> Demande à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.  
<sup>(2)</sup> Identité et adresse postale.  
<sup>(3)</sup> Uniquement pour les usagers professionnels.

**IDENTIFICATION DES PERSONNES** (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'Etat - art. 9 du décret du 04-01-1955 modifié). Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser l'imprimé n° 3234-SD.

N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom Forme juridique ou dénomination	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social <sup>(4)</sup>	Date et lieu de naissance N° SIREN
1	CAKIN		Elsé, Joseph	11/10/1991 TRINITE (97)
2				
3				

**DÉSIGNATION DES IMMEUBLES** (toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04-01-1955 modifié). Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser l'imprimé n° 3234-SD.

N°	Commune (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de volume	Numéro de lot de copropriété
1	STAINS (93240)	T 442		3032
2		T 444		
3				
4				
5				

**CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION**

**DEMANDE IRRÉGULIÈRE**

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- défaut d'indication de la nature du renseignement demandé (HF / SF)       demande non signée et/ou non datée  
 insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles       défaut de paiement  
 demande irrégulière en la forme       autre : \_\_\_\_\_

**REPONSE DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

Dans le cadre de la présente demande, le service de la publicité foncière certifie <sup>(5)</sup> qu'il n'existe, dans sa documentation :

- aucune formalité.  
 que les \_\_\_\_\_ formalités indiquées dans l'état ci-joint.  
 que les seules formalités figurant sur les \_\_\_\_\_ faces de copies de fiches ci-jointes.

le \_\_\_\_\_,

*Pour le service de la publicité foncière,  
le comptable des finances publiques,*

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

<sup>(4)</sup> Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts.

<sup>(5)</sup> Dans la limite des cinquante années précédant celle de la demande de renseignements (art. 2449 du Code civil).



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

**SEINE SAINT DENIS**

**15/17 Promenade Jean Rostand**

**93022 BOBIGNY CEDEX**

**Téléphone : 0149153202**

**Télécopie : 0149156246**

**Mél. : [spr.seinesaintdenis@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:spr.seinesaintdenis@dgifp.finances.gouv.fr)**



**FINANCES PUBLIQUES**

**Société ELOCA (HOCQUARD ET ASSOCIES)  
128 boulevard Saint Germain  
75006 PARIS**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fuji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 05/09/2024

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 9304P01 2024F1558

PERIODE DE CERTIFICATION : du 22/04/2024 au 04/09/2024

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE : 9304P01 2024H12814

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
72	STAINS	T 442		(A)
		T 444		(A)
			3032	(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
SEINE SAINT DENIS

Demande de renseignements n° 9304P01 2024F1558  
déposée le 04/09/2024, par la Société ELOCA (HOCQUARD ET ASSOCIES)  
Complémentaire de la demande initiale n° 2024H12814 portant sur les mêmes immeubles.  
Réf. dossier : CFF/CAKIN 20210492 JH/INBO - SAIS CAKIN

**CERTIFICAT**

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(\*) qui contient les éléments suivants:

[ x ] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :  
du 25/07/2024 au 04/09/2024 (date de dépôt de la demande)

[ x ] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A SEINE SAINT DENIS, le 05/09/2024  
Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Lucile LIONS

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

**CERTIFICAT DE DEPOT DU 25/07/2024 AU 04/09/2024**

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
04/09/2024 D34922	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI ETAME Commissaire de justice associé TOURS	11/07/2024	CREDIT FONCIER DE FRANCE CAKIN	9304P01 S00337

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat.

## **ANNEXE 6**

### **QUESTIONNAIRE SYNDIC**

**Maître Sylvie LANGLAIS**, avocat au barreau de SEINE SAINT DENIS, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente

- le questionnaire au Syndic du 3 octobre 2024 et annexes

**ELOCA**

03 OCT. 2024

**Jérôme HOCQUARD**  
jerome.hocquard@eloca.fr

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

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

**Marlène LEROY**  
marlene.leroy@eloca.fr

**Séverine MADEIRA**  
severine.madeira@eloca.fr

**Françoise MARTIN**  
francoise.martin@eloca.fr

**Sandra MEKNASSI**  
sandra.meknassi@eloca.fr

**Gérard MERCIER**  
gerard.mercier@eloca.fr

**Florence REGENT**  
florence.regent@eloca.fr

**Avocats au Barreau de Paris**

**Corinne FIQUET**  
corinne.fiquet@eloca.fr

**Noémie BOUTE**  
noemie.boute@eloca.fr

**Laëtitia LOMBARDIN**  
laetitia.lombardin@eloca.fr

**Clercs aux ventes**

**CABINET C.P.I SYNERGI**  
Syndicat des copropriétaires  
30 avenue du 8 Mai 1945  
95200 SARCELLES

Paris, le 1<sup>er</sup> octobre 2024

**LRAR 2C 182 090 3250 0**

N/Réf. : CFF / CAKIN  
20210492 - JH//NBO

Vos Réfs : Immeuble sis à STAINS (93240), Voie nouvelle depuis la rue du Moulin Neuf dénommée « Parc ILO니아-COURS 3 » - lot n°3032

Madame, Monsieur,

En ma qualité d'avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE, je vous informe que je poursuis une procédure de SAISIE IMMOBILIERE à l'encontre de Monsieur Elisé, Joseph CAKIN,

Propriétaire du lot n° 3032 dans l'ensemble immobilier sis à STAINS (93240), Voie nouvelle depuis la rue du Moulin Neuf dénommée « Parc ILO니아-COURS 3 ».

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

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

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

**SOCIETE D'EXERCICE LIBERAL A RESPONSABILITE LIMITEE ELOCA**

**AVOCATS AU BARREAU DE PARIS**

79, Boulevard du Montparnasse - 75006 PARIS - Tél. : 01.46.33.02.21 - Fax 01.46.33.95.38 - PALAIS P 87  
Internet : [www.eloca.fr](http://www.eloca.fr) - E-mail : [contact@eloca.fr](mailto:contact@eloca.fr)

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



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

Jérôme HOCQUARD

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jérôme Hocquard', with a large loop on the left and a smaller loop on the right.

**QUESTIONNAIRE**

**SYNDIC DE L'IMMEUBLE** : C.P.I SYNERGI 30 avenue du 8 Mai 1945 - 95200 SARCELLES

**IMMEUBLE EN COPROPRIETE** : Voie nouvelle depuis la rue du Moulin Neuf dénommée « Parc ILONIA-COURS 3 » à STAINS (93240)

**LOTS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE** : 3032

**APPARTENANT A** : Monsieur Elisé CAKIN

**VENDEURS** : CREDIT FONCIER DE FRANCE

Avocat poursuivant la vente sur SAISIE-IMMOBILIERE : La SELARL ELOCA Maître Jérôme HOCQUARD 79 boulevard du Montparnasse à PARIS 6ème

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

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

Veillez décomposer ce montant de la façon suivante :

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

Lot 3032

pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication, soit - charges - travaux			
pour l'année précédente, soit - charges - travaux			
pour l'année antérieure, soit - charges - travaux			

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

ET les charges afférentes :

à la 3 <sup>e</sup> année encore antérieure - charges - travaux			
et enfin la 4 <sup>e</sup> année encore antérieure - charges - travaux			

qui viendraient en concours avec les autres créanciers hypothécaires.

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

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

Dans l'affirmative,

a) Quel est cet organisme ?

b) Quel est le solde à ce jour ?

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

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

n° de police

sa durée

montant de l'assurance

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

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

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

## CABINET CPI (SYNERGI)

CS 50047 30 AVENUE DU 8 MAI 1945

95205 SARCELLES CEDEX

Tel : +33134040620

Email : [infos@syndic-cpi.com](mailto:infos@syndic-cpi.com)

N° SIRET : 493 166 086 00022

Carte Professionnelle : CPI 95 0120 180 00037 442 Garantie Financière pour 2000000 €

Copropriété :  
SDC 3 RIVIERES - COURS 3  
3 RUE DE LA MOLETTE  
93240 STAINS  
N°immat. AB6-315-863

STAINS le 11/07/202

### Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du LUNDI 11 JUILLET 2022

Les copropriétaires de la copropriété citée en référence ont participé à l'assemblée générale ordinaire MAISON DES ASSOCIATIONS 6 AVENUE JULES GUESDE 93240 STAINS le :

#### LUNDI 11 JUILLET 2022 à 18:00

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance ou mentionnant chaque copropriétaire ayant retourné ses votes par correspondance, que 40 copropriétaires sur 50, porteurs de 8172 tantièmes sur 10000 tantièmes constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents ou représentés.

*BELARIF Fouad (290), BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA) (256), BOUKERKER Noureddine (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (339), CAKIN Elisé (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (128), CICERON Jary (201), DIARISSO Moussa (269), DIGARO Sylvain (122), EBENE Kouaho (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (257), EKOU - YAHONE KAMUANYA (322), GUN Fatih (Rep : POCHARD Pauline) (202), JAKOVLJEVIC KRISJESTORAC MARIJA (92), KANAGARATNAM PARAMESW (209), KESSACI BOUKHALFA (322), LAMAILLE DYLAN OU M. DIGARO SYLVAIN (188), LAMOUDI/NOUBLI Zohra (246), LOUVERTURE FENESTIL KARI (Rep : POCHARD Pauline) (204), MACE MAÏDER (132), MININ Ines (238), MOUHIB Hakima (191), NDIONE Yvette-Lea (116), NDORINGAR Magloire (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (185), N'ZUZI LEMA (172), PELOT PERIANAYAGASSAMY (188), PETRICIEN Nadege (Rep : POCHARD Pauline) (149), PIREZ VAZ Melodie (Rep : POCHARD Pauline) (176), PLIQUE Maxime (128), POCHARD Pauline (161), RAMBO Thierry (190), SAMOUSSA Diarra (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (209), SANKARA Madi (197), SARDU Jonathan (196), SEVEUR & EPISSARD (231), SIMA Alexandru (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (207), TALEB Samir (142), TOUATI Fadila (187), TRAORE Kadidia (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (124), WALPOEL Yves (388), WEINDLING Etienne (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (177), YATERA Aly (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (245), YEYE Jean-Marc (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (196)*

Sont absents et non représentés : 10 copropriétaires sur 50, porteurs de 1828 tantièmes sur 10000 tantièmes.

*AUGUSTY Nathalie (152), BERKANE AHMED & SIHAM (248), BOUCHEMAL Khalede (256), DANSOKO Sita (245), FODOUOP Wafo Eric (90), GUEDDA Sabrina (208), JABRI AL HASSANE (202), MAGNIN & DECROOCCQ (264), STAINS 3 RIVIERES (5), TESSON Jordan (158)*

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :

*BERKANE AHMED & SIHAM à 18:31 (vote 4) (248)*

Il est passé au vote pour chacune des questions inscrites à l'ordre du jour.

#### Résolution n°1 ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide de désigner Mme LAMOUDI en qualité de président de séance de la présente Assemblée.

*Pour ..... : 8172 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)*

*Contre ..... : 0 tantièmes*

*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

**Résolution n°2  
ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de désigner M. LAMAILLE en qualité de scrutateur(s) de la présente Assemblée.

*Pour ..... : 8172 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

**Résolution n°3  
ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de désigner M. OLIVEIRA, syndic en qualité de secrétaire de la présente Assemblée.

*Pour ..... : 8172 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

**Résolution n°4  
COMPTE RENDU MORAL DU CONSEIL SYNDICAL**

*Question Libre*

**BERKANE AHMED & SIHAM (248) est arrivé(e) à 18:31  
Ce qui porte la majorité à 8172/10000èmes.**

**Résolution n°5**  
**APPROBATION DES COMPTES ARRÊTES AU : 31/12/2021**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et avoir entendu le rapport du conseil syndical sur la vérification des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de : 149.961,08 € approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dûment détaillés ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

**RESERVE : SOUS RESERVE DES VALIDATIONS DE LA REPARTITION DES COMPTEURS D'ENERGIE THERMIQUE PAR LE CONSEIL SYNDICAL. Il sera laissé jusque fin Aout pour que le conseil syndical valide.**

*Pour ..... : 7006 tantièmes (34 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 1414 tantièmes (7 copropriétaires se sont abstenus)*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

**Se sont abstenus :** DIGARO Sylvain (122), YEYE Jean-Marc (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (196), PETRICIEN Nadege (Rep : POCHARD Pauline) (149), MOUHIB Hakima (191), LAMOUDI/NOUBLI Zohra (246), LAMAILLE DYLAN OU M. DIGARO SYLVAIN (188), KESSACI BOUKHALFA (322)

**Résolution n°6**  
**INFORMATION SUR LA CREATION D'UNE ENSEIGNE COMMERCIALE PAR LA SARL CABINET CPI DENOMMEE "SYNERGI"**

*Question Libre*

Le syndic informe que la SARL Cabinet CPI a créé une enseigne commerciale dénommée "SYNERGI" et ce dans le cadre de l'ouverture d'un cabinet secondaire situé au 21 Quai de l'Oise à L'Isle-Adam (95). Cette démarche a été rendu nécessaire pour permettre aux deux identités et structure d'avoir le même nom commercial. Cette création d'enseigne commerciale n'a aucune influence sur l'identité juridique de la société (SARL Cabinet C.P.I), sur sa forme juridique (SARL), son numéro de Siren et Siret (49316608600022), son activité (6831Z), son identification TVA (FR47493166086), son capital social (8.000€), son gérant (M. PEREIRA Christian David) et son adresse de siège social (30 Avenue du 8 Mai 1945 - 95200 Sarcelles) ainsi que sa date de création (21/11/2006).

**Résolution n°7**  
**DESIGNATION DU SYNDIC - CABINET C.P.I. (SYNERGI)**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de désigner la société la Sarl Cabinet CPI ayant pour enseigne commerciale SYNERGI, dont le siège social est situé au 30 Avenue du 8 Mai 1945 - 95200 SARCELLES (Cabinet secondaire sis 21 Quai de l'Oise, 95290 L'Isle Adam), société à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 euros, immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le N° 4931660860022, pris en la personne de son Représentant légal et dont le Gérant est M. Christian PEREIRA, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 95 0120 180 00037 442 délivrée par le CCMI Paris Ile de France. Polica, Adhérent SNPI et Adhérent à ce titre à la Caisse de Garantie de l'Immobilier Q.B.E. sise 21 Rue Balzac - 75008 PARIS, sous le n°18416 pour une garantie de présentation des fonds déposés dans ses caisses à hauteur de : 2.000.000,00 euros. Assuré pour sa responsabilité civile professionnelle auprès de la : Société d'Assurances Responsabilité Civile professionnelle, SERENIS sis 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS dans le cadre d'un contrat portant les références Police n° 18416. TVA FR47493166086 - APE 6831Z, conformément au contrat joint à la convocation.

**Elle fixe la durée de son mandat pour démarrer au jour de la présente Assemblée et pour une durée de 18 mois, soit se terminant au plus tard le : 31/12/2023 et pour un montant du contrat annuel arrêté à la somme de : 6.852,00 € TTC / An.**

Il est donné pouvoir au président de séance à effet de signer le contrat de syndic comportant sa mission, les honoraires et modalité de gestion du syndic accepté en l'état.

Pour ..... : 8224 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 196 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

**Se sont abstenus : YEYE Jean-Marc (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (196)**

**Résolution n°8**  
**BUDGET PREVISIONNEL N+1 (2023)**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, après avoir examiné le budget annexé et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de fixer le budget prévisionnel de l'exercice prochain correspondant à la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 à hauteur de 120.000 €, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004.

Les dates d'exigibilité des appels de fonds sont fixés par la Loi SRU au premier jour du trimestre soit le 1er Janvier ; le 1er Avril ; le 1er Juillet et le 1er Octobre de l'année.

Pour ..... : 8420 tantièmes (41 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 0 tantièmes

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

**Résolution n°9**  
**PROVISION POUR AVANCES TRAVAUX DE LA LOI ALUR**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 applicables au 1er janvier 2017, décide de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipements communs et exigé par la Loi ALUR.

A cet effet, l'Assemblée Générale décide de fixer cette cotisation à 5% (5% minimum) du budget prévisionnel, soit une avance représentant : 6000 Euros / An.

La somme sera prise sur le fond travaux et versé sur le fond loi Alur

Les sommes versées au titre du fonds de travaux seront attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. Elles seront déposées sur un compte rémunéré ouvert au nom du syndicat." sur décision de l'Assemblée.

Pour ..... : 8224 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 196 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : YEYE Jean-Marc (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (196)

**Résolution n°10**  
**DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMBOURSEMENT DES FRAIS DE MME LAMOUDI**

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide le remboursement des frais de 2851.88,00 Euros à MME LAMOUDI qui sera répartie dans les comptes de l'exercice en cours selon la clé de répartition charges communes générales.

Cette somme correspond au montant des charges appelées à Mme LAMOUDI depuis le 01/01/2022 jusqu'au 31/12/2022.

Pour ..... : 8224 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 196 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Se sont abstenus : YEYE Jean-Marc (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (196)

**Résolution n°11**  
**MODALITE DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget, ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du syndic durant ses heures ouvrables de 10h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00, sur rendez-vous préalable avec le syndic, le 7ème jour ouvré précédent la date de tenue de l'Assemblée qui statue sur les comptes présentés.

Pour ..... : 8420 tantièmes (41 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 0 tantièmes

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

**Résolution n°12**  
**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL**

*Question Libre*

**Résolution n°12.1**  
**ELECTION DU 1er MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner Mme MACE comme membre du conseil syndical

Pour ..... : 8164 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 256 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

**Se sont abstenus : BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA ) (256)**

**Résolution n°12.2**  
**ELECTION DU 2ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner Mme POCHARD comme membre du conseil syndical

Pour ..... : 8164 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 256 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

**Se sont abstenus : BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA ) (256)**

**Résolution n°12.3**  
**ELECTION DU 3ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner Mme LAMOUDI comme membre du conseil syndical

Pour ..... : 8164 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 256 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA ) (256)

**Résolution n°12.4**  
**ELECTION DU 4ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M. LAMAILLE comme membre du conseil syndical

Pour ..... : 8164 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 256 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA ) (256)

**Résolution n°12.5**  
**ELECTION DU 5ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M. BERKANE comme membre du conseil syndical

Pour ..... : 8164 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 256 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA ) (256)

**Résolution n°12.6**  
**ELECTION DU 6ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M. KESSACI comme membre du conseil syndical

Pour ..... : 8164 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 256 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA ) (256)

**Résolution n°12.7**  
**ELECTION DU 7ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M. EKOU comme membre du conseil syndical

Pour ..... : 8164 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 256 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA ) (256)

**Résolution n°12.8**  
**ELECTION DU 1ER SUPLEANT**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M. DIGARO comme suppléant

Pour ..... : 8164 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 256 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA ) (256)

**Résolution n°12.9**  
**ELECTION DU 2EME SUPPLEANT**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M. SEVEUR comme suppléant

Pour ..... : 8164 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 256 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA ) (256)

**Résolution n°12.10**  
**ELECTION DU 3EME SUPPLEANT**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner MME MININ comme suppléant

Pour ..... : 8164 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 256 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA ) (256)

**Résolution n°12.11**  
**ELECTION DU 4EME SUPPLEANT**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M. PLIQUE comme suppléant

Pour ..... : 8164 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 256 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA ) (256)

**Résolution n°13**  
**SEUIL DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et après avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de fixer à : 1000,00 € (Hors taxes) le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire. (Hors application de l'Article 18, 3ème Alinéa, en cas d'urgence)

Pour ..... : 8420 tantièmes (41 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

**Résolution n°14**  
**MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE SYNDIC**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de fixer à 1.000,00€ (Hors Taxes), le montant des marchés et contrat à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire par le syndic.

Pour ..... : 8420 tantièmes (41 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

**Résolution n°15**  
**ADOPTION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION D'EAU PRIVATIF SUR ABSENCE DE RELEVÉ DE COMPTEUR**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

Après avoir reçu toutes les explications et en avoir délibéré, l'assemblée décide d'appliquer un forfait de facturation d'eau et d'énergie « privative » sous les conditions ci-après :

- Ce forfait sera affecté au débit de chaque copropriétaire concerné en cas d'impossibilité de facturation de consommation sur la base de relevés d'index de compteurs divisionnaires.
- Cette décision est applicable lorsque cette impossibilité provient du fait de l'occupant, quel qu'en soit le motif (destruction, absence au relevé etc).
- Les forfaits seront remboursables des consommations « réelles » de la période entre deux relevés effectifs,
  - dès lors que le compteur en place :
  - aura pu être relevé par les moyens du syndicat.
  - aura été relevé à une période coïncidant avec la fin d'un exercice comptable, à la même époque que celle correspondant aux relevés effectués auprès des autres appartements ou commerces.
  - n'aura pas été modifié, démonté et remonté sans un accord du syndicat (intégrité du matériel).
  - que le lot concerné n'a pas été vendu depuis l'application du ou des forfaits.

La somme des forfaits ainsi appliqués viendra en crédit des facturations d'eau et d'énergie, en charges communes selon les dispositions du règlement de copropriété.

La valeur d'un forfait correspondra à :

1°) Pour les lots d'habitation :

- Pour l'eau froide : Equivalent en euros de 150 m3 d'eau froide selon tarif appliqué en moyenne annuelle de la cie des eaux.
- Pour l'eau chaude : Equivalent en euros de 100 m3 d'eau chaude selon tarif appliqué en moyenne annuelle de la cie des eaux.
- Pour le chauffage : Equivalent en euros à la moyenne des appartements similaires et sur la même chaufferie que constitue la copropriété selon tarif appliqué en moyenne annuelle de gaz

En cas de panne ou défaillance des compteurs d'eau et d'énergie, non signalée par l'occupant et rendant le constat d'une consommation indexée impossible, ce forfait sera appliqué définitivement sans possibilité de remboursement.

En cas d'absence pure et simple de compteur, malgré la décision d'assemblée générale ayant décidé leurs poses, ces forfaits seront appliqués définitivement.

Les dispositions de la loi SRU ayant rendu annuelle la régularisation des charges, ne permettent pas de tenir compte, au jour de la vente, des index des compteurs entre les parties (vendeur et acquéreur d'un lot). En cas de vente de lot, la comptabilisation éventuelle de forfaits sur les exercices passés ne pourra donc pas être remboursée au vendeur ou à l'acquéreur. Les parties devront donc faire leur affaire du relevé du compteur individuel au jour de la vente et établir entre eux tous prorata éventuellement nécessaire.

La valeur des forfaits appliqués viendra en crédit des facturations d'eau et d'énergie –fournisseur du syndicat-, en charges communes selon les dispositions du règlement de copropriété.

*Pour ..... : 8420 tantièmes (41 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

**Résolution n°16**  
**REQUISITION DES FORCES DE L'ORDRE ET AUTORISATION DONNEE A LA POLICE**  
**NATIONALE, MUNICIPALE ET A LA GENDARMERIE**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée générale après en avoir délibéré et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide d'accorder une réquisition et autorisation permanente à la Police Nationale ou Municipale ainsi qu'à la Gendarmerie Nationale de pouvoir pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes et ce jusqu'à avis contraire lors de la prochaine Assemblée Générale Annuelle des copropriétaires selon l'article L. 272-1 du CSI qui dispose que "Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants peuvent accorder à la police et à la gendarmerie nationales ainsi, le cas échéant, qu'à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles"

Pour ..... : 8172 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 248 tantièmes (1 copropriétaire a voté contre)  
Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)  
Ont voté contre : BERKANE AHMED et SIHAM (248)

**Résolution n°17**  
**DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMBOURSEMENT D'UN FORFAIT EAU**  
**FROIDE A MR MAGNIN**

*Question Libre*

Le syndic informe qu'il a été utilisé l'eau du logement de Mr Magnin durant environ 30 minutes en continue pour des essais d'arrosage dans le cadre d'une expertise Dommage Ouvrage.  
Le litrage estimé est d'environ 5m3.  
Il est demandé l'autorisation à l'assemblée générale de retirer la somme forfaitaire de 25€ (5m3 à 5€) du compte privatif de Mr Magnin et de le remettre en compte charge générale.

**NON VOTE COMPTE TENU DE LA VENTE DE L'APPARTEMENT**

**Résolution n°18**  
**DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE PLACEMENT DES FONDS DU PROTOCOLE**  
**D'ACCORD ETABLI ENTRE LE SDC ET NEXITY PROMOTION**

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES

Le syndic informe les copropriétaires qu'un protocole d'accord concernant les pertes financières liées aux dysfonctionnements du chauffage et eau chaude est en cours de signature.  
L'assemblée générale décide le placement de cette somme (environ 30 000€) sur le fond comptable Avance de trésorerie.

Pour ..... : 8164 tantièmes (40 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 256 tantièmes (1 copropriétaire a voté contre)  
Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)  
Ont voté contre : BERGOPSOM MIKE - MARVIN (Rep : KESSACI BOUKHALFA ) (256)

**Résolution n°19**  
**SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS DE MR ET MME MAGNIN & DECROOCQ**

*Question Libre*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de:

- MR ET MME MAGNIN & DECROOCQ
- Propriétaire des locaux ci-après désignés APPARTEMENT / PARKING constituant les lots n° 3009 / 3053 du règlement de copropriété
- Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 8.542,97 €uros, à la date du 10/06/2022
- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du (des) lot(s) et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution ;
- Autorise, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente du (des) lot(s) dont le détenteur est propriétaire ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à 20.000,00 €uros

**NON VOTE CAR APPARTEMENT VENDU**

**Résolution n°20**  
**SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS DE MR ET MME BOUCHEMAL**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de:

- MR ET MME BOUCHEMAL
- Propriétaire des locaux ci-après désignés APPARTEMENT / PARKING constituant les lots n° 3096 / 3097 du règlement de copropriété
- Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 10.603,63 €uros, à la date du 10/06/2022
- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du (des) lot(s) et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution ;
- Autorise, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente du (des) lot(s) dont le détenteur est propriétaire ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à 20.000,00 €uros

Pour ..... : 8132 tantièmes (39 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 288 tantièmes (2 copropriétaires se sont abstenus)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : JAKOVLJEVIC KRISJESTORAC MARIJA (92), YEYE Jean-Marc (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (196)

**Résolution n°21**  
**SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS DE M. YEYE**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de:

- M YEYE

- Propriétaire des locaux ci-après désignés APPARTEMENT / PARKING constituant les lots n° 3019/3056 du règlement de copropriété

- Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 6.156,53 Euros, à la date du 10/06/2022

- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente du (des) lot(s) et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution ;

- Autorise, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente du (des) lot(s) dont le détenteur est propriétaire ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à 15.000,00 Euros

Pour ..... : 8132 tantièmes (39 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 288 tantièmes (2 copropriétaires se sont abstenus)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : JAKOVLJEVIC KRISJESTORAC MARIJA (92), YEYE Jean-Marc (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (196)

**Résolution n°22**  
**POINTS BORNES ELECTRIQUES RECHARGE VEHICULES**

*Question Libre*

Le syndic informe l'assemblée générale sur la possibilité de chacun des résidents de faire appel à titre privatif à un installateur de borne de recharge électrique.

La demande devra être faite avec un dossier complet auprès du syndic avant chaque installation.

Si besoin, nous possédons des documentations de certains installateurs que nous pourrions transmettre aux copropriétaires qui en ferait la demande.

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 : 20  
après signature du procès-verbal par le bureau de l'assemblée.**

Signature du Président de Séance



Signature du (des) scrutateur(s)



Signature du Secrétaire



**Extrait de l'article 42 de la loi n°65 557 du 10/07/1965 et l'article 14, de la loi n°85 1470 du 31/12/1985**

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale" Cette opposition devra être faite par assignation au Tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble.






**Protection des données**

L'Assemblée Générale prend acte que CABINET CPI (SYNERGI) est amené à collecter et à traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic. D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967. Les données à caractère personnel peuvent être transmises à tout service de gestion, comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, et les prestataires intervenant dans l'immeuble. Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972). Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21. Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL – 8 rue de Vivienne – 75083 PARIS CEDEX 02 – Tél. : 01.53.73.22.22 – www.cnil.fr

## Rappel des votes de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11/07/2022

- 1 ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 2 ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 3 ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 4 COMPTE RENDU MORAL DU CONSEIL SYNDICAL  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 5 APPROBATION DES COMPTES ARRÊTES AU : 31/12/2021 (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 6 INFORMATION SUR LA CREATION D'UNE ENSEIGNE COMMERCIALE PAR LA SARL CABINET CPI DENOMMEE "SYNERGI"  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 7 DESIGNATION DU SYNDIC - CABINET C.P.I. (SYNERGI) (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 8 BUDGET PREVISIONNEL N+1 (2023) (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 9 PROVISION POUR AVANCES TRAVAUX DE LA LOI ALUR (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 10 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMBOURSEMENT DES FRAIS DE MME LAMOUDI (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 11 MODALITE DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 12 DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 12.1 ELECTION DU 1er MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 12.2 ELECTION DU 2ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 12.3 ELECTION DU 3ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 12.4 ELECTION DU 4ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 12.5 ELECTION DU 5ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 12.6 ELECTION DU 6ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 12.7 ELECTION DU 7ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 12.8 ELECTION DU 1ER SUPLEANT (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 12.9 ELECTION DU 2EME SUPPLEANT (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 12.1 ELECTION DU 3EME SUPPLEANT (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 0
  - 12.1 ELECTION DU 4EME SUPPLEANT (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 1
- 13 SEUIL DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 14 MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE SYNDIC (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 15 ADOPTION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION D'EAU PRIVATIF SUR ABSENCE DE RELEVÉ DE COMPTEUR (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 16 REQUISITION DES FORCES DE L'ORDRE ET AUTORISATION DONNÉE A LA POLICE NATIONALE, MUNICIPALE ET A LA GENDARMERIE (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 17 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMBOURSEMENT D'UN FORFAIT EAU FROIDE A MR MAGNIN  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*

-  **18** **DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE PLACEMENT DES FONDS DU PROTOCOLE D'ACCORD ETABLI ENTRE LE SDC ET NEXITY PROMOTION (Adoptée)**  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **19** **SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS DE MR ET MME MAGNIN & DECROOCQ**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **20** **SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS DE MR ET MME BOUCHEMAL (Adoptée)**  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **21** **SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS DE M. YEYE (Adoptée)**  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **22** **POINTS BORNES ELECTRIQUES RECHARGE VEHICULES**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*

## SYNERGI

CS 50047 - 30 AVENUE DU 8 MAI 1945

95200 SARCELLES

Tel : 0134040620

Email : contact@syndic-synergi.fr

N° SIRET : 493 166 086 00022

Carte Professionnelle : CPI 95 0120 180 00037 442 Garantie Financière pour 2000000 € par QBE

STAINS le 10/07/2023

SDC 3 RIVIERES - COURS 3  
3 RUE DE LA MOLETTE  
93240 STAINS  
N°Immat. AB8-315-863

### Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du MERCREDI 5 JUILLET 2023

Les copropriétaires de la copropriété citée en référence ont participé à l'assemblée générale ordinaire SUR LA RESIDENCE 3 RUE DE LA MOLETTE 93240 STAINS le :

#### MERCREDI 5 JUILLET 2023 à 18:00

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance ou mentionnant chaque copropriétaire ayant retourné ses votes par correspondance, que **31** copropriétaires sur **48**, porteurs de **6435** tantièmes sur **9744** tantièmes constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents ou représentés.

*BELARIF Fouad (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (290), CICERON Jary (201), EBENE Kouaho (Rep : MACE MAÏDER ) (257), GUEDDA Sabrina (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (208), GUN Fatih (202), HADJI MOUNIR OU MME HAJI OLFA (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (264), KANAGARATNAM PARAMESW (209), KESSACI BOUKHALFA (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (322), LAMAILLE DYLAN OU M. DIGARO SYLVAIN (188), LAMOUDI/NOUBLI Zohra (246), MACE MAÏDER (132), MININ Ines (238), MOUHIB Hakima (191), NDIONE Yvette-Lea (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (116), NDORINGAR Magloire (185), PELOT PERIANAYAGASSAMY (188), PETRICIEN Nadege (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (149), PIRES VAZ Melodie (Rep : MACE MAÏDER ) (176), PLIQUE Maxime (128), POCHARD Pauline (Rep : MACE MAÏDER ) (161), RAMBO Thierry (190), SAMOUSSA Diarra (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (209), SANKARA Madi (197), SARDU Jonathan (196), SIMA Alexandru (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (207), TALEB Samir (Rep : MACE MAÏDER ) (142), TOUATI Fadila (187), TRAORE Kadidia (124), WALPOEL Yves (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (388), WEINDLING Etienne (Rep : LAMAILLE DYLAN OU M. DIGARO SYLVAIN ) (299), YATERA Aly (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (245)*

Sont absents et non représentés : **17** copropriétaires sur **48**, porteurs de **3309** tantièmes sur **9744** tantièmes.

*AUGUSTY Nathalie (152), BERKANE AHMED & SIHAM (248), BOUCHEMAL Khalede (256), BOUKERKER Noureddine (339), CAKIN Elisé (128), DANSOKO Sita (245), DIARISSO Moussa (269), EKOU - YAHONE KAMUANYA TANIN & DIANE (322), FODOUOP Wafo Eric (90), JABRI AL HASSANE (202), JAKOVLJEVIC KRISJESTORAC MARIJA (92), LOUVERTURE FENESTIL KARI (204), N'ZUZI LEMA (172), SEVEUR & EPISSARD (231), STAINS 3 RIVIERES (5), TESSON Jordan (158), YEYE Jean-Marc (196)*

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :

*BERKANE AHMED & SIHAM à 18:19 (vote 5) (248), LOUVERTURE FENESTIL KARI à 19:38 (vote 9,3) (204), EKOU - YAHONE KAMUANYA TANIN & DIANE à 18:33 (vote 5) (322), DANSOKO Sita à 18:18 (vote 5) (245), DIARISSO Moussa à 19:38 (vote 9,3) (269)*

Il est passé au vote pour chacune des questions inscrites à l'ordre du jour.

**Résolution n°1**  
**ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide de désigner Mme LAMOUDI / NOUBLI en qualité de président de séance de la présente Assemblée.

Pour ..... : 6197 tantièmes (30 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 238 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Se sont abstenus : MININ Ines (238)

**Résolution n°2**  
**ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE**

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de désigner M. LAMAILLE en qualité de scrutateur(s) de la présente Assemblée.

Pour ..... : 6197 tantièmes (30 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 238 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Se sont abstenus : MININ Ines (238)

**Résolution n°3**  
**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de désigner M. OLIVEIRA, syndic en qualité de secrétaire de la présente Assemblée.

Pour ..... : 6197 tantièmes (30 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 238 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Se sont abstenus : MININ Ines (238)

## Résolution n°4 COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL

Question Libre

## Résolution n°5 APPROBATION DES COMPTES ARRÊTES AU : 31/12/2022

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et avoir entendu le rapport du conseil syndical sur la vérification des comptes de l'exercice en objet.

Approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dûment détaillés ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Pour ..... : 3065 tantièmes (14 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 1463 tantièmes (7 copropriétaires ont voté contre)  
Abstenu ..... : 2722 tantièmes (13 copropriétaires se sont abstenus)

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

**Ont voté contre** : BERKANE AHMED et SIHAM (248), TOUATI Fadila (187), PLIQUE Maxime (128), NDORINGAR Magloire (185), MOUHIB Hakima (191), GUN Fatih (202), EKOU - YAHONE KAMUANYA TANIN et DIANE (322)

**Se sont abstenus** : BELARIF Fouad (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (290), YATERA Aly (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (245), WEINDLING Etienne (Rep : LAMAILLE DYLAN OU M. DIGARO SYLVAIN ) (299), TRAORE Kadidia (124), SIMA Alexandru (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (207), SAMOUSSA Diarra (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (209), POCHARD Pauline (Rep : MACE MAÏDER ) (161), PETRICIEN Nadege (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (149), MACE MAÏDER (132), LAMOUDI/NOUBLI Zohra (246), LAMAILLE DYLAN OU M. DIGARO SYLVAIN (188), HADJI MOUNIR OU MME HAJI OLFA (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (264), GUEDDA Sabine (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (208)

BERKANE AHMED & SIHAM (248) est arrivé(e) à 18:19, EKOU - YAHONE KAMUANYA TANIN & DIANE (322) est arrivé(e) à 18:33, DANSOKO Sita (245) est arrivé(e) à 18:18

Ce qui porte la majorité à 7250/9744 èmes.

## Résolution n°6 BUDGET PREVISIONNEL N+1 (2024)

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, après avoir examiné le budget annexé et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de fixer le budget prévisionnel de l'exercice N+1 à hauteur de 140 000 € qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004.

Les dates d'exigibilité des appels de fonds sont fixés par la Loi SRU au premier jour du trimestre soit le 1er Janvier ; le 1er Avril ; le 1er Juillet et le 1er Octobre de l'année.

Pour ..... : 7250 tantièmes (34 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

**Résolution n°7**  
**PROVISION POUR AVANCES TRAVAUX DE LA LOI ALUR**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 applicables au 1er janvier 2017, décide de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipements communs et exigé par la Loi ALUR.

A cet effet, l'Assemblée Générale décide de fixer cette cotisation à 5% (5% minimum) du budget prévisionnel Elle sera exigible selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel et fera l'objet de 4 appels de fonds aux dates suivantes :

- le 1 01 2024
- le 1 04 2024
- le 1 07 2024
- le 1 10 2024

Les sommes versées au titre du fonds de travaux seront attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. Elles seront déposées sur un compte rémunéré ouvert au nom du syndicat." sur décision de l'Assemblée.

*Pour* ..... : 7042 tantièmes (33 copropriétaires ont voté pour)

*Contre* ..... : 0 tantièmes

*Abstenu* ..... : 208 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

**Se sont abstenus** : GUEDDA Sabrina (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (208)

**Résolution n°8**  
**DESIGNATION DU SYNDIC - CABINET C.P.I. (SYNERGI)**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de désigner la société la **Sarl Cabinet CPI ayant pour enseigne commerciale SYNERGI, dont le siège social est situé au 30 Avenue du 8 Mai 1945 - 95200 SARCELLES (Cabinet secondaire sis 21 Quai de l'Oise, 95290 L'Isle Adam)**, société à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 euros, immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le N° 49316608600022, pris en la personne de son Représentant légal et dont le Gérant est M. Christian PEREIRA, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 95 0120 180 00037 442 délivrée par le CCMI Paris Ile de France. Police, Adhérent SNPI et Adhérent à ce titre à la Caisse de Garantie de l'Immobilier Q.B.E. sise 21 Rue Balzac – 75008 PARIS, sous le n°18416 pour une garantie de présentation des fonds déposés dans ses caisses à hauteur de : 2.000.000,00 euros. Assuré pour sa responsabilité civile professionnelle auprès de la : Société d'Assurances Responsabilité Civile professionnelle, SERENIS sis 87, rue de Richelieu – 75002 PARIS dans le cadre d'un contrat portant les références Police n° 18416. TVA FR47493166086 – APE 6831Z, conformément au contrat joint à la convocation.

**Elle fixe la durée de son mandat pour démarrer au jour de la présente Assemblée et pour une durée de 18 mois, soit se terminant au plus tard le : 31/12/2024 et pour un montant du contrat annuel arrêté à la somme de : 7000€ TTC / An.**

Il est donné pouvoir au président de séance à effet de signer le contrat de syndic comportant sa mission, les honoraires et modalité de gestion du syndic accepté en l'état.

Pour ..... : 6882 tantièmes (32 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 207 tantièmes (1 copropriétaire a voté contre)  
Abstenu ..... : 161 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

**Ont voté contre** : SIMA Alexandru (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (207)

**Se sont abstenus** : POCHARD Pauline (Rep : MACE MAÏDER ) (161)

**Résolution n°9**  
**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL**

Question Libre

**Résolution n°9.1**  
**ELECTION DU 1er MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M LAMAILLE comme membre du conseil syndical

Pour ..... : 7042 tantièmes (33 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 208 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

**Se sont abstenus** : GUEDDA Sabine (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (208)

**Résolution n°9.2**  
**ELECTION DU 2ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner Mme MACE comme membre du conseil syndical

*Pour ..... : 7042 tantièmes (33 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 208 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)*

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

**Se sont abstenus :** GUEDDA Sabrina (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (208)

**Résolution n°9.3**  
**ELECTION DU 3ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner Mme LAMOUDI / NOUBLI comme membre du conseil syndical

*Pour ..... : 7515 tantièmes (35 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 208 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)*

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

**Se sont abstenus :** GUEDDA Sabrina (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (208)

DIARISSO Moussa (269) est arrivé(e) à 19:38, LOUVERTURE FENESTIL KARI (204) est arrivé(e) à 19:38

**Ce qui porte la majorité à 7723/9744 èmes.**

**Résolution n°9.4**  
**ELECTION DU 4ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M. DIGARO comme membre du conseil syndical

*Pour ..... : 7515 tantièmes (35 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 208 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)*

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

**Se sont abstenus :** GUEDDA Sabrina (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (208)

**Résolution n°9.5**  
**ELECTION DU 5ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner Mme POCHARD comme membre du conseil syndical

Pour ..... : 7515 tantièmes (35 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 208 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : GUEDDA Sabrine (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (208)

**Résolution n°9.6**  
**ELECTION DU 6ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M KESSACI comme membre du conseil syndical

Pour ..... : 7485 tantièmes (35 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Assimilé défallant : MININ Ines (238)

**Résolution n°10**  
**DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMBOURSEMENT DES FRAIS DE MME LAMOUDI**

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide le remboursement des frais de 3075.64 €uros à MME LAMOUDI qui sera répartie dans les comptes de l'exercice en cours selon la clé de répartition charges communes générales.

Cette somme correspond au montant des charges appelées à Mme LAMOUDI depuis le 01/01/2023 jusqu'au 31/12/2023 ainsi que la régularisations des comptes 2021

Pour ..... : 7723 tantièmes (36 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

**Résolution n°11**  
**MODALITE DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES**

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget, ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du syndic durant ses heures ouvrables de 10h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00, sur rendez-vous préalable avec le syndic, le 7ème jour ouvré précédent la date de tenue de l'Assemblée qui statue sur les comptes présentés.

Pour ..... : 7723 tantièmes (36 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

**Résolution n°12**  
**SEUIL DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et après avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de fixer à : 500,00 € (Hors taxes) le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire. (Hors application de l'Article 18, 3ème Alinéa, en cas d'urgence)

Pour ..... : 7723 tantièmes (36 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

**Résolution n°13**  
**MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE SYNDIC**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de fixer à 1.500,00€ (Hors Taxes), le montant des marchés et contrat à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire par le syndic.

Pour ..... : 7515 tantièmes (35 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 208 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

**Se sont abstenus** : GUEDDA Sabine (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (208)

**Résolution n°14**  
**REQUISITION DES FORCES DE L'ORDRE ET AUTORISATION DONNEE A LA POLICE**  
**NATIONALE, MUNICIPALE ET A LA GENDARMERIE**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale après en avoir délibéré et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide d'accorder une réquisition et autorisation permanente à la Police Nationale ou Municipale ainsi qu'à la Gendarmerie Nationale de pouvoir pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes et ce jusqu'à avis contraire lors de la prochaine Assemblée Générale Annuelle des copropriétaires selon l'article L. 272-1 du CSI qui dispose que "Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants peuvent accorder à la police et à la gendarmerie nationales ainsi, le cas échéant, qu'à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles"

Pour ..... : 7723 tantièmes (36 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

**Résolution n°15**  
**ADOPTION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION D'EAU PRIVATIF SUR ABSENCE DE RELEVÉ DE COMPTEUR**

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES

Après avoir reçu toutes les explications et en avoir délibéré, l'assemblée décide d'appliquer un forfait de facturation d'eau « privative » sous les conditions ci-après :

- Ce forfait sera affecté au débit de chaque copropriétaire concerné en cas d'impossibilité de facturation de consommation sur la base de relevés d'index de compteurs divisionnaires.
- Cette décision est applicable lorsque cette impossibilité provient du fait de l'occupant, quel qu'en soit le motif (destruction, absence au relevé etc).
- Les forfaits seront remboursables des consommations « réelles » de la période entre deux relevés effectifs, dès lors que le compteur en place :
  - aura pu être relevé par les moyens du syndicat.
  - aura été relevé à une période coïncidant avec la fin d'un exercice comptable, à la même époque que celle correspondant aux relevés effectués auprès des autres appartements ou commerces.
  - n'aura pas été modifié, démonté et remonté sans un accord du syndicat (intégrité du matériel).
  - que le lot concerné n'a pas été vendu depuis l'application du ou des forfaits.

La somme des forfaits ainsi appliqués viendra en crédit des facturations de la Compagnie des Eaux, en charges communes selon les dispositions du règlement de copropriété.

La valeur d'un forfait correspondra à :

1°) Pour les lots d'habitation :

- Pour l'eau froide : Equivalent en euros de 150 m3 d'eau froide selon tarif appliqué en moyenne annuelle de la cie des eaux.
- Pour l'eau chaude : Equivalent en euros de 100 m3 d'eau chaude selon tarif appliqué en moyenne annuelle de la cie des eaux.

En cas de panne ou défaillance de compteur d'eau, non signalée par l'occupant et rendant le constat d'une consommation indexée impossible, ce forfait sera appliqué définitivement sans possibilité de remboursement.

En cas d'absence pure et simple de compteur, malgré la décision d'assemblée générale ayant décidé leurs poses, ces forfaits seront appliqués définitivement.

Les dispositions de la loi SRU ayant rendu annuelle la régularisation des charges, ne permettent pas de tenir compte, au jour de la vente, des index des compteurs entre les parties (vendeur et acquéreur d'un lot). En cas de vente de lot, la comptabilisation éventuelle de forfaits sur les exercices passés ne pourra donc pas être remboursée au vendeur ou à l'acquéreur. Les parties devront donc faire leur affaire du relevé du compteur individuel au jour de la vente et établir entre eux tous prorata éventuellement nécessaire.

La valeur des forfaits appliqués viendra en crédit des facturations de la Compagnie des Eaux –fournisseur du syndicat-, en charges communes selon les dispositions du règlement de copropriété.

Pour ..... : 7723 tantièmes (36 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

**Résolution n°16**  
**ASSIGNATION AU FOND DANS LE CADRE DU DOSSIER DANSOKO**

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES  
L'Assemblée générale donne l'autorisation d'assignation au fond dans le cadre du dossier "DANSOKO / SDC".  
L'assignation au fond aura pour objectif de stopper les délais et garantie DO notamment.  
Coût : environ 1500€ qui seront pris sur le budget courant

Pour ..... : 7723 tantièmes (36 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

**Résolution n°17**  
**ASSIGNATION AU FOND DANS LE CADRE DU DOSSIER INCONFORT THERMIQUE /  
DEFAUTS CHAUFFERIES**

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES  
L'Assemblée générale donne l'autorisation d'assignation au fond dans le cadre du dossier "INCONFORT THERMIQUE".  
L'assignation au fond aura pour objectif de stopper les délais et garantie DO notamment.  
Coût : environ 1500€ qui seront pris sur le budget courant

Pour ..... : 7723 tantièmes (36 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

**Résolution n°18**  
**DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMBOURSEMENT DE LA CONSOMMATION DES CONVECTEURS ELECTRIQUES DES LOGEMENTS 3201/3213/3221/3214/3231/3504 ET 3521**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

**Commentaire des MCS :** nous avons demandé aux copropriétaires de ne pas faire intervenir la société PROCHALOR et de patienter jusqu'à la visite de Mr DAUTEL en date du 19/01/2023 pour une expertise sur « l'absence du chauffage » dans ces logements !

**Attention :** les logements 3231, 3504 et 3521 sont en duplex / A mon avis le montant du forfait doit-être plus élevé que les autres logements !

**Et bon à savoir :** on doit déduire le montant remboursé du convecteur électrique par NEXITY PROMOTION pour le logement 3221

L'Assemblée après en avoir délibéré décide le remboursement (sous forme de crédit sur les futures charges) d'un forfait pour les propriétaires suivants :

- Logements en Duplex 3231/3504 et 3521
- Logements 3201/3221/3214/3213

Cela correspond à une estimation du surplus d'électricité et achat convecteur pour se chauffer durant la période de non fonctionnement du chauffage collectif cet hiver.

Il sera fait un calcul par logement selon facture réelle d'électricité sur la période de chauffe uniquement (14 Novembre) et délégation au conseil syndical du montant qui sera attribué à chaque logement.

*Pour ..... : 7442 tantièmes (34 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 281 tantièmes (2 copropriétaires se sont abstenus)*

**# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)**

**Se sont abstenus :** MACE MAÏDER (132), PETRICIEN Nadege (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (149)

**Résolution n°19**  
**DECISION A PRENDRE POUR LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ESPACE VERTS AUPRES DE L'ENTREPRISE EASY CLEAN**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée générale après en avoir délibéré décide de passer commande d'un contrat d'entretien des espaces verts auprès de l'entreprise Easy Clean pour 200€ TTC/mois

*Pour ..... : 7723 tantièmes (36 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

**# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)**

**Résolution n°20**  
**POINT SUR LA PRISE EN CHARGE DES BOUCHES D'AERATION DANS LES LOGEMENTS**  
**3231/3212/3505**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*  
L'assemblée décide la prise en charge de ces installations par la copropriété dans le budget 2023

Pour ..... : 7591 tantièmes (35 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 132 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

Se sont abstenus : MACE MAÏDER (132)

**Résolution n°21**  
**VOTE DES DATES D'ALLUMAGE / EXTINCTION DU CHAUFFAGE**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*  
L'Assemblée décide que l'allumage / extinction du chauffage collectif se fera fonction des dates "légales" à savoir :  
15 Avril / 15 Octobre

Pour ..... : 7723 tantièmes (36 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 0 tantièmes

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

**Résolution n°22**  
**POINTS IMPAYES**

*Question Libre*  
Dossier Bouchemal : dossier en cours de procédure pour validation devant el tribunal de la dette en cours. Date d'audience sur  
Septembre

**AUTRES PROPRIETAIRES : Nous vous rappelons qu'il est possible en cas de difficultés de mettre en place des  
échéanciers. Sans mise en place d'échéanciers RESPECTES, les relances et divers frais de recouvrements continus.**

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21H00**

Signature du Président de Séance



Signature du (des) scrutateur(s)



Signature du Secrétaire





**Extrait de l'article 42 de la loi n°85 557 du 10/07/1985 et l'article 14, de la loi n°85 1470 du 31/12/1985**

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale" Cette opposition devra être faite par assignation au Tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble.

**Protection des données**

## Rappel des votes de l'Assemblée Générale Ordinaire du 05/07/2023

- ✓ 1 ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 2 ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 3 ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 👤 4 COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 5 APPROBATION DES COMPTES ARRÊTES AU : 31/12/2022 (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 6 BUDGET PREVISIONNEL N+1 (2024) (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 7 PROVISION POUR AVANCES TRAVAUX DE LA LOI ALUR (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 8 DESIGNATION DU SYNDIC - CABINET C.P.I. (SYNERGI) (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 👤 9 DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 9.1 ELECTION DU 1er MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 9.2 ELECTION DU 2ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 9.3 ELECTION DU 3ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 9.4 ELECTION DU 4ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 9.5 ELECTION DU 5ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 9.6 ELECTION DU 6ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 10 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMBOURSEMENT DES FRAIS DE MME LAMOUDI (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 11 MODALITE DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 12 SEUIL DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 13 MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE SYNDIC (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 14 REQUISITION DES FORCES DE L'ORDRE ET AUTORISATION DONNEE A LA POLICE NATIONALE, MUNICIPALE ET A LA GENDARMERIE (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 15 ADOPTION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION D'EAU PRIVATIF SUR ABSENCE DE RELEVÉ DE COMPTEUR (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 16 ASSIGNATION AU FOND DANS LE CADRE DU DOSSIER DANSOKO (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 17 ASSIGNATION AU FOND DANS LE CADRE DU DOSSIER INCONFORT THERMIQUE / DEFAUTS CHAUFFERIES (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 18 DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE REMBOURSEMENT DE LA CONSOMMATION DES CONVECTEURS ELECTRIQUES DES LOGEMENTS 3201/3213/3221/3214/3231/3504 ET 3521 (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 19 DECISION A PRENDRE POUR LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ESPACE VERTS AUPRES DE L'ENTREPRISE EASY CLEAN (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 20 POINT SUR LA PRISE EN CHARGE DES BOUCHES D'AERATION DANS LES LOGEMENTS 3231/3212/3505 (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

-  **21 VOTE DES DATES D'ALLUMAGE / EXTINCTION DU CHAUFFAGE (Adoptée)**  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **22 POINTS IMPAYES**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*

## SYNERGI

30 AVENUE DU 8 MAI 1945 - CS 50047

95200 SARCELLES

Tel : 09 70 70 71 70

Email : contact@syndic-synergi.fr

N° SIRET : 493 166 086 00022

Carte Professionnelle : CPI 95 0120 180 00037 442 Garantie Financière pour 2000000 € par QBE

le 24/06/2024

SDC 3 RIVIERES - COURS 3  
3 RUE DE LA MOLETTE  
93240 STAINS  
N°Immat. AB8-315-863

### Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du LUNDI 24 JUIN 2024

Les copropriétaires de la copropriété citée en référence ont participé à l'assemblée générale ordinaire SUR LA RESIDENCE 3 RUE DE LA MOLETTE STAINS le :

LUNDI 24 JUIN 2024 à 18:00

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance ou mentionnant chaque copropriétaire ayant retourné ses votes par correspondance, que 32 copropriétaires sur 49, porteurs de 6765 tantièmes sur 10000 tantièmes constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents ou représentés.

*BELARIF Fouad (290), BOUGHAL/SIDHOUM Mohamed/Fouzia (248), BOUKERKER Nouredine (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (339), DANSOKO Sita (245), EBENE Kouaho (257), EKOU - YAHONE KAMUANYA TANIN & DIANE (322), GUN Fatih (202), HADJI MOUNIR OU MME HAJI OLFA (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (264), KANAGARATNAM PARAMESW (209), KESSACI BOUKHALFA (322), LAMAILLE DYLAN OU M. DIGARO SYLVAIN (188), LAMOUDI/NOUBLI Zohra (246), LOUVERTURE FENESTIL KARI (204), MACE MAÏDER (132), MININ Ines (238), MOUHIB Hakima (191), NDIONE Yvette-Lea (116), NDORINGAR Magloire (185), PELOT PERIANAYAGASSAMY (188), PETRICIEN Nadege (Rep : MACE MAÏDER ) (149), PIRES VAZ Melodie (Rep : MACE MAÏDER ) (176), PLIQUE Maxime (128), POCHARD Pauline (161), RAMBO Thierry (190), SAMOUSSA Diarra (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (209), SARDU Jonathan (196), SEVEUR & EPISSARD (231), SIMA Alexandru (207), TALEB Samir (Rep : macer) (142), TESSON Jordan (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (158), TOUATI Fadila (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (187), YATERA Aly (Rep : POCHARD Pauline) (245)*

Sont absents et non représentés : 17 copropriétaires sur 49, porteurs de 3235 tantièmes sur 10000 tantièmes.

*AUGUSTY Nathalie (152), BOUCHEMAL Khalede (256), CAKIN Elisé (128), CICERON Jary (201), DIARISSO Moussa (269), FODOUOP Wafo Eric (90), GUEDDA Sabrina (208), JABRI AL HASSANE (202), JAKOVljeVIC KRIJESTORAC MARIJA (92), N'ZUZI LEMA (172), PRALITH LAURENT OEURN OU Mme Kim Soksreyneang (256), SANKARA Madi (197), STAINS 3 RIVIERES (5), TRAORE Kadidia (124), WALPOEL Marie-Antoinette (388), WEINDLING Etienne (299), YEYE Jean-Marc (196)*

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :

*CICERON Jary à 20:26 (vote 17) (201), TRAORE Kadidia à 20:25 (vote 17) (124)*

Il est passé au vote pour chacune des questions inscrites à l'ordre du jour.

**Résolution n°1**  
**ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide de désigner M. KESSACI en qualité de président de séance de la présente Assemblée.

*Pour ..... : 6346 tantièmes (30 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

**Résolution n°2**  
**ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de désigner M. LAMAILLE et éventuellement Mme MACE en qualité de scrutateur(s) de la présente Assemblée.

*Pour ..... : 6346 tantièmes (30 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

**Résolution n°3**  
**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de désigner Mme Secrétaire en qualité de secrétaire de la présente Assemblée.

*Pour ..... : 6346 tantièmes (30 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

## **Résolution n°4** **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL**

### *Question Libre*

Sur les budget 2023 sur les dépenses, il y a eu des lenteurs, les convocations on été envoyé par courrier postale ce qui a généré une dépense 500 euros.

Les frais d'honoraires sur le contrat, il y a eu une inversion des honoraires en TTC et hors TAXES alors que cela à été signé pour un geste commerciale.

Contrat de location de caméra l'argent n'est pas présent sur le compte de la copropriété il y a un OD d'un montant 2729,68 euros.

Envoi en lettre recommandé par erreur lettre de mise en demeure de relance qui n'a pas été rembourser.

Les indemnisations n'on pas été référencé ce qui a crée des anomalies dans le budget de la copropriété.

## **Résolution n°5** **APPROBATION DES COMPTES ARRÊTES AU : 31/12/2023**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

### Pièces Annexes :

- Etat financier après répartition (Annexe 1 de la Loi SRU)
- Les charges et produits de l'exercice par nature (Annexe 2)
- Les opérations courantes par clés de répartition (Annexe 3)
- Etat des travaux et opérations exceptionnelles votés, clôturés (Annexe 4)
- Etat des travaux et opération exceptionnelles votés, non clôturés (Annexe 5)

### De même :

- Le compte de charges détaillés de l'exercice clos réalisé
- Le projet de budget et le comparatif avec le dernier budget voté
- La liste des copropriétaires crédateurs & débiteurs
- La liste de la réparation individuelle de l'exercice clos

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et avoir entendu le rapport du conseil syndical sur la vérification des comptes de l'exercice en objet.

Approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dûment détaillés ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Sous réserve de la répartition des compteurs de chauffage

*Pour ..... : 6346 tantièmes (30 copropriétaires ont voté pour)*

*Contre ..... : 0 tantièmes*

*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24).*

**☑ Résolution n°6**  
**AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL N (2024)**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, après avoir examiné le budget annexé et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de fixer le budget prévisionnel de l'exercice en cours à hauteur de 140 000€ qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004.  
Les dates d'exigibilité des appels de fonds sont fixés par la Loi SRU au premier jour du trimestre soit le 1er Janvier ; le 1er Avril ; le 1er Juillet et le 1er Octobre de l'année.

*Pour ..... : 6346 tantièmes (30 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

**☑ Résolution n°7**  
**BUDGET PREVISIONNEL N+1 (2025)**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, après avoir examiné le budget annexé et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de fixer le budget prévisionnel de l'exercice N+1 à hauteur de 150 000€ qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004.  
avec les 10 000 euros sur les fonds de travaux  
Les dates d'exigibilité des appels de fonds sont fixés par la Loi SRU au premier jour du trimestre soit le 1er Janvier ; le 1er Avril ; le 1er Juillet et le 1er Octobre de l'année.

*Pour ..... : 6197 tantièmes (29 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 149 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

Se sont abstenus : PETRICIEN Nadege (Rep : MACE MAÏDER ) (149)

 **Résolution n°8**  
**PROVISION POUR AVANCES TRAVAUX DE LA LOI ALUR**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 applicables au 1er janvier 2017, décide de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipements communs et exigé par la Loi ALUR.

A cet effet, l'Assemblée Générale décide de fixer cette cotisation à ...% (5% minimum) du budget prévisionnel. Elle sera exigible selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel et fera l'objet de 4 appels de fonds aux dates suivantes :


- le 1 01 2025
- le 1 04 2025
- le 1 07 2025
- le 1 10 2025

Les sommes versées au titre du fonds de travaux seront attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. Elles seront déposées sur un compte rémunéré ouvert au nom du syndicat." sur décision de l'Assemblée.

*Pour ..... : 6170 tantièmes (29 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 176 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)*

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : PIRES VAZ Melodie (Rep : MACE MAÏDER ) (176)

 **Résolution n°9**  
**DESIGNATION DU SYNDIC - SYNERGI**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de désigner  
- La société la Sarl Cabinet CPI ayant pour enseigne commerciale **SYNERGI**, dont le siège social est situé au 30 Avenue du 8 Mai 1945 - 95200 SARCELLES (Cabinet secondaire sis 21 Quai de l'Oise, 95290 L'ISLE-ADAM / 13Ter Rue Thiers, 95300 PONTOISE / 6 Rue Emile Reynaud, 75019 PARIS), société à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 euros, immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le N° 49316608600022, pris en la personne de son Représentant légal et dont le Gérant est M. Christian PEREIRA, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 95 0120 180 00037 442 délivrée par le CCMI Paris Ile de France. Police, Adhérent SNPI et Adhérent à ce titre à la Caisse de Garantie de l'Immobilier Q.B.E. sise 21 Rue Balzac – 75008 PARIS, sous le n°18416 pour une garantie de présentation des fonds déposés dans ses caisses à hauteur de : 2.000.000,00 euros. Assuré pour sa responsabilité civile professionnelle auprès de la : Société d'Assurances Responsabilité Civile professionnelle, SERENIS sis 87, rue de Richelieu – 75002 PARIS dans le cadre d'un contrat portant les références Police n° 18416. TVA FR47493166086 – APE 6831Z, conformément au contrat joint à la convocation.

**Elle fixe la durée de son mandat pour démarrer au jour de la présente Assemblée et pour une durée de ..... mois, soit se terminant au plus tard le : .../.../20... et pour un montant du contrat annuel arrêté à la somme de : .....€ TTC / An.**

Il est donné pouvoir au président de séance à effet de signer le contrat de syndic comportant sa mission, les honoraires et modalité de gestion du syndic accepté en l'état.

*Pour ..... : 5817 tantièmes (27 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 529 tantièmes (3 copropriétaires se sont abstenus)*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

Se sont abstenus : LOUVERTURE FENESTIL KARI (204), PIREZ VAZ Melodie (Rep : MACE MAÏDER ) (176),  
PETRICIEN Nadege (Rep : MACE MAÏDER ) (149)

 **Résolution n°10**  
**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL**

*Question Libre*

 **Résolution n°10.1**  
**ELECTION DU 1er MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner Mme Noubli comme membre du conseil syndical

*Pour ..... : 6534 tantièmes (31 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

**Résolution n°10.2**  
**ELECTION DU 2ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M. ou Mme POCHARD comme membre du conseil syndical

*Pour ..... : 6534 tantièmes (31 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

**Résolution n°10.3**  
**ELECTION DU 3ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner Mme MACE MAIDER comme membre du conseil syndical pour une durée de ..... An(s).

*Pour ..... : 6534 tantièmes (31 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

**Résolution n°10.4**  
**ELECTION DU 4ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M. KESSACI comme membre du conseil syndical pour

*Pour ..... : 6534 tantièmes (31 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

**Résolution n°10.5**  
**ELECTION DU 5ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M. LAMAILLE comme membre du conseil syndical

*Pour ..... : 6534 tantièmes (31 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

**Résolution n°10.6**  
**ELECTION DU 6ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de désigner M. EKOUCHE comme membre du conseil syndical pour une durée de ..... An(s).

*Pour ..... : 6534 tantièmes (31 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

**Résolution n°12**  
**MODALITE DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget, ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du syndic durant ses heures ouvrables de 10h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00, sur rendez-vous préalable avec le syndic, le 7ème jour ouvré précédent la date de tenue de l'Assemblée qui statue sur les comptes présentés.

*Pour ..... : 6385 tantièmes (30 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 149 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

Se sont abstenus : PETRICIEN Nadege (Rep : MACE MAÏDER ) (149)

**Résolution n°13**

**SEUIL DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et après avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de fixer à : 500,00 € (Hors taxes) le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire. (Hors application de l'Article 18, 3ème Alinéa, en cas d'urgence)

*Pour ..... : 6534 tantièmes (31 copropriétaires ont voté pour)*

*Contre ..... : 0 tantièmes*

*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

**Résolution n°14**

**MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE SYNDIC**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de fixer à 1.500,00€ (Hors Taxes), le montant des marchés et contrat à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire par le syndic.

*Pour ..... : 6534 tantièmes (31 copropriétaires ont voté pour)*

*Contre ..... : 0 tantièmes*

*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

**Résolution n°15**

**REQUISITION DES FORCES DE L'ORDRE ET AUTORISATION DONNEE A LA POLICE NATIONALE, MUNICIPALE ET A LA GENDARMERIE**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale après en avoir délibéré et avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide d'accorder une réquisition et autorisation permanente à la Police Nationale ou Municipale ainsi qu'à la Gendarmerie Nationale de pouvoir pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes et ce jusqu'à avis contraire lors de la prochaine Assemblée Générale Annuelle des copropriétaires selon l'article L. 272-1 du CSI qui dispose que "Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants peuvent accorder à la police et à la gendarmerie nationales ainsi, le cas échéant, qu'à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles"

*Pour ..... : 6534 tantièmes (31 copropriétaires ont voté pour)*

*Contre ..... : 0 tantièmes*

*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)*

**☑ Résolution n°16**

**ADOPTION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION D'EAU PRIVATIF SUR ABSENCE DE RELEVÉ DE COMPTEUR**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

Après avoir reçu toutes les explications et en avoir délibéré, l'assemblée décide d'appliquer un forfait de facturation d'eau « privative » sous les conditions ci-après :

- Ce forfait sera affecté au débit de chaque copropriétaire concerné en cas d'impossibilité de facturation de consommation sur la base de relevés d'index de compteurs divisionnaires.
- Cette décision est applicable lorsque cette impossibilité provient du fait de l'occupant, quel qu'en soit le motif (destruction, absence au relevé etc).
- Les forfaits seront remboursables des consommations « réelles » de la période entre deux relevés effectifs, dès lors que le compteur en place :
  - aura pu être relevé par les moyens du syndicat.
  - aura été relevé à une période coïncidant avec la fin d'un exercice comptable, à la même époque que celle correspondant aux relevés effectués auprès des autres appartements ou commerces.
  - n'aura pas été modifié, démonté et remonté sans un accord du syndicat (intégrité du matériel).
  - que le lot concerné n'a pas été vendu depuis l'application du ou des forfaits.

La somme des forfaits ainsi appliqués viendra en crédit des facturations de la Compagnie des Eaux, en charges communes selon les dispositions du règlement de copropriété.

La valeur d'un forfait correspondra à :

1°) Pour les lots d'habitation :

- Pour l'eau froide : Equivalent en euros de 150 m3 d'eau froide selon tarif appliqué en moyenne annuelle de la cie des eaux.
- Pour l'eau chaude : Equivalent en euros de 100 m3 d'eau chaude selon tarif appliqué en moyenne annuelle de la cie des eaux.

En cas de panne ou défaillance de compteur d'eau, non signalée par l'occupant et rendant le constat d'une consommation indexée impossible, ce forfait sera appliqué définitivement sans possibilité de remboursement.

En cas d'absence pure et simple de compteur, malgré la décision d'assemblée générale ayant décidé leurs poses, ces forfaits seront appliqués définitivement.

Les dispositions de la loi SRU ayant rendu annuelle la régularisation des charges, ne permettent pas de tenir compte, au jour de la vente, des index des compteurs entre les parties (vendeur et acquéreur d'un lot). En cas de vente de lot, la comptabilisation éventuelle de forfaits sur les exercices passés ne pourra donc pas être remboursée au vendeur ou à l'acquéreur. Les parties devront donc faire leur affaire du relevé du compteur individuel au jour de la vente et établir entre eux tous prorata éventuellement nécessaire.

La valeur des forfaits appliqués viendra en crédit des facturations de la Compagnie des Eaux –fournisseur du syndicat-, en charges communes selon les dispositions du règlement de copropriété.

*Pour ..... : 6534 tantièmes (31 copropriétaires ont voté pour)*

*Contre ..... : 231 tantièmes (1 copropriétaire a voté contre)*

*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

**# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)**

Ont voté contre : SEVEUR et EPISSARD (231)

**☑ Résolution n°17**

**TRAVAUX - DECISION DE REALISATION DES TRAVAUX DE PENTE BALCON DU LOGMENT 3452**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance:

-Des conditions essentielles des devis et contrat notifiés

-De l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré,

L'assemblée décide d'effectuer les travaux suivants:

*Pour ..... : 2721 tantièmes (12 copropriétaires ont voté pour)*

*Contre ..... : 2427 tantièmes (14 copropriétaires ont voté contre)*

*Abstenu ..... : 1942 tantièmes (8 copropriétaires se sont abstenus)*

*# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)*

Ont voté contre : CICERON Jary (201), TRAORE Kadidia (124), SARDU Jonathan (196), RAMBO Thierry (190), POCHARD Pauline (161), PLIQUE Maxime (128), PELOT PERIANAYAGASSAMY (188), NDORINGAR Magloire (185), NDIONE Yvette-Lea (116), MOUHIB Hakima (191), MACE MAÏDER (132), LOUVERTURE FENESTIL KARI (204), KANAGARATNAM PARAMESW (209), GUN Fatih (202)

Se sont abstenus : BELARIF Fouad (290), SIMA Alexandru (207), PIRES VAZ Melodie (Rep : MACE MAÏDER ) (176), MININ Ines (238), LAMAILLE DYLAN OU M. DIGARO SYLVAIN (188), HADJI MOUNIR OU MME HAJI OLFA (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (264), EKOUC - YAHONE KAMUANYA TANIN et DIANE (322), EBENE Kouaho (257)

CICERON Jary (201) est arrivé(e) à 20:26, TRAORE Kadidia (124) est arrivé(e) à 20:25

La feuille de présence fait désormais référence à 7090 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

## Résolution n°17.1

### TRAVAUX - DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL DU CHOIX DE L'ENTREPRISE

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

#### Textes de référence :

##### Art. 25 a) de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

24. a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ; »

##### Article 21 du décret du 17 mars 1967

La délégation de pouvoir accordée en application du a de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet du choix de l'entreprise à décider dans le cadre du vote de la précédente résolution.

Elle fixe à 1500 € TTC, le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale et qui sera appelé selon les modalités de financement décidé précédemment.

##### Application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée : reprendre le texte de la résolution ci-dessus

Pour ..... : 6210 tantièmes (29 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 880 tantièmes (5 copropriétaires ont voté contre)  
Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Ont voté contre : LOUVERTURE FENESTIL KARI (204), SARDU Jonathan (196), POCHARD Pauline (161), PLIQUE Maxime (128), MOUHIB Hakima (191)

## Résolution n°17.2

### TRAVAUX - MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX OU PROJET DECIDE A LA PRECEDENTE RESOLUTION

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires de telle manière que les situations de l'entreprise puissent être réglées aux dates convenues dans le marché ou dans le cadre du financement de la décision prise à la précédente résolution.

L'Assemblée Générale décide de fixer la date d'exigibilité de ces travaux, conformément au décret du 27 mai 2004, à la date suivante :

Prendre les fonds du devis sur le fond de travaux loi alur

Pour ..... : 6695 tantièmes (32 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 0 tantièmes  
Abstenu ..... : 395 tantièmes (2 copropriétaires se sont abstenus)

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Se sont abstenus : LOUVERTURE FENESTIL KARI (204), MOUHIB Hakima (191)

 **Résolution n°18**  
**TRAVAUX - DECISION DE REALISATION DES TRAVAUX A LA DEMANDE DE**  
**MR.KESSACI CREATION D UNE VERANDA SUR LA TERRASSE**

*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance:  
-Des conditions essentielles des devis et contrat notifiés  
-De l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré,  
L'assemblée décide d'effectuer les travaux suivants:  
Le copropriétaire devra obtenir l'ensemble des autorisations administratives nécessaire

Pour ..... : 6639 tantièmes (32 copropriétaires ont voté pour)  
Contre ..... : 187 tantièmes (1 copropriétaire a voté contre)  
Abstenu ..... : 264 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

**# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)**

Ont voté contre : TOUATI Fadila (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (187)

Se sont abstenus : HADJI MOUNIR OU MME HAJI OLFA (Rep : LAMOUDI/NOUBLI Zohra) (264)

 **Résolution n°18.1**  
**TRAVAUX - DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL DU CHOIX DE L'ENTREPRISE**

*Question Libre*

**Textes de référence :**

**Art. 25 a) de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)**

*« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant:*

*24. a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ; »*

**Article 21 du décret du 17 mars 1967**

La délégation de pouvoir accordée en application du a de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution.  
Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet du choix de l'entreprise à décider dans le cadre du vote de la précédente résolution.

Elle fixe à ..... € TTC, le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale et qui sera appelé selon les modalités de financement décidé précédemment.

**Application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965**

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée : reprendre le texte de la résolution ci-dessus

**SANS OBJET**

 **Résolution n°19**

**PRISE EN CHARGE 50 % DES APPELS DE FONDS SUR LE BUDGET DE 2025 DE MME POCHARD POUR SON IMPLICATION DANS LA RESIDENCE**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

Pour un montant de 1400 euros

*Pour ..... : 7090 tantièmes (34 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 0 tantièmes*

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

 **Résolution n°20**

**PRISE EN CHARGE 100 % DES APPELS DE FONDS SUR LE BUDGET DE 2025 DE MME NOUBLI POUR SON IMPLICATION DANS LA RESIDENCE**

*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide le remboursement des frais de 3147,16 Euros à MME LAMOUDI qui sera répartie dans les comptes de l'exercice en cours selon la clé de répartition charges communes générales.

Cette somme correspond au montant des charges appelées à Mme LAMOUDI depuis le 01/01/2024 jusqu'au 31/12/2024

*Pour ..... : 6948 tantièmes (33 copropriétaires ont voté pour)*  
*Contre ..... : 0 tantièmes*  
*Abstenu ..... : 142 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)*

# Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Se sont abstenus : TALEB Samir (Rep : macer) (142)

 **Résolution n°21**

**INFORMATION DU REMBOURSEMENT NEXITY PROMOTION**

*Question Libre*

Le montant de 32 288,03 euros le montant à été réceptionné le 12/04/2024 après deux années d'attente par NEXITY PROMOTION

 **Résolution n°22**

**POINT SUR LA SOCIETE ISTA**

*Question Libre*

 **Résolution n°23**  
**MISE EN PLACE D UN ECHEANCIER AUPRES DE LA COMPTABLE POUR LES IMPAYES**

*Question Libre*

Chaque copropriétaire qui se trouvent en difficulté financière peuvent établir un échéancier avec le syndic pour régulariser les impayés

 **Résolution n°24**  
**POINT SUR LE LOGEMENT 3322 MR KHALED BOUCHEMAL**

*Question Libre*

 **Résolution n°25**  
**POINT SUR LE LOGEMENT 3503 SABRINE GUEDDA**

*Question Libre*

La recherche de fuite du logement de Mme Sabine Guedda

 **Résolution n°26**  
**SAISIE IMMOBILIERE DU LOGEMENT 3411 DE MR JEAN MARC YEYE**

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES

Pour ..... : 7090 tantièmes (34 copropriétaires ont voté pour)

Contre ..... : 0 tantièmes

Abstenu ..... : 0 tantièmes

# Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

 **Résolution n°27**  
**COMPTE RENDU SUR LA PROCEDURE JUDICIAIRE DE LA FAMILLE DANSOKO**

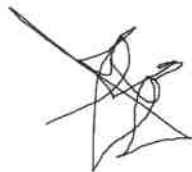
*Question Libre*

**Résolution n°28**  
**COMPTE RENDU SUR LA PROCEDURE JUDICIAIRE DES CHAUFFERIES**

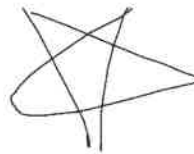
Question Libre

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à  
après signature du procès-verbal par le bureau de l'assemblée.

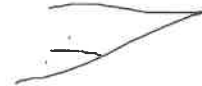
Signature du Président de Séance



Signature du (des) scrutateur(s)



Signature du Secrétaire



Extrait de l'article 42 de la loi n°65-557 du 10/07/1965 et l'article 14, de la loi n°85-1470 du 31/12/1985

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

Cette opposition devra être faite par assignation au Tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble.

Protection des données

L'Assemblée Générale prend acte que SYNERGI est amené à collecter et à traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises à tout service de gestion, comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, et les prestataires intervenant dans l'immeuble.











Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972). Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (U/E) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL – 8 rue de Vivienne – 75083 PARIS CEDEX 02 – Tél. : 01.53.73.22.22 – www.cnil.fr

## Rappel des votes de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24/06/2024

- ✓ 1 **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 2 **ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 3 **ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 4 4 **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 5 **APPROBATION DES COMPTES ARRÊTES AU : 31/12/2023** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 6 **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL N (2024)** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 7 **BUDGET PREVISIONNEL N+1 (2025)** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 8 **PROVISION POUR AVANCES TRAVAUX DE LA LOI ALUR** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 9 **DESIGNATION DU SYNDIC - SYNERGI** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- 4 10 **DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 10.1 **ELECTION DU 1er MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 10.2 **ELECTION DU 2ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 10.3 **ELECTION DU 3ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 10.4 **ELECTION DU 4ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 10.5 **ELECTION DU 5ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 10.6 **ELECTION DU 6ème MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 12 **MODALITE DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 13 **SEUIL DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 14 **MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE SYNDIC** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 15 **REQUISITION DES FORCES DE L'ORDRE ET AUTORISATION DONNEE A LA POLICE NATIONALE, MUNICIPALE ET A LA GENDARMERIE** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 16 **ADOPTION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION D'EAU PRIVATIF SUR ABSENCE DE RELEVÉ DE COMPTEUR** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 17 **TRAVAUX - DECISION DE REALISATION DES TRAVAUX DE PENTE BALCON DU LOGMENT 3452** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 17.1 **TRAVAUX - DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL DU CHOIX DE L'ENTREPRISE** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - ✓ 17.2 **TRAVAUX - MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX OU PROJET DECIDE A LA PRECEDENTE RESOLUTION** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
- ✓ 18 **TRAVAUX - DECISION DE REALISATION DES TRAVAUX A LA DEMANDE DE MR.KESSACI CREATION D UNE VERANDA SUR LA TERRASSE** (Adoptée)  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
  - 4 18.1 **TRAVAUX - DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL DU CHOIX DE L'ENTREPRISE**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*

-  **19 PRISE EN CHARGE 50 % DES APPELS DE FONDS SUR LE BUDGET DE 2025 DE MME POCHARD POUR SON IMPLICATION DANS LA RESIDENCE (Adoptée)**  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **20 PRISE EN CHARGE 100 % DES APPELS DE FONDS SUR LE BUDGET DE 2025 DE MME NOUBLI POUR SON IMPLICATION DANS LA RESIDENCE (Adoptée)**  
*Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **21 INFORMATION DU REMBOURSEMENT NEXITY PROMOTION**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **22 POINT SUR LA SOCIETE ISTA**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **23 MISE EN PLACE D UN ECHEANCIER AUPRES DE LA COMPTABLE POUR LES IMPAYES**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **24 POINT SUR LE LOGEMENT 3322 MR KHALED BOUCHEMAL**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **25 POINT SUR LE LOGEMENT 3503 SABRINE GUEDDA**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **26 SAISIE IMMOBILIERE DU LOGEMENT 3411 DE MR JEAN MARC YEYE (Adoptée)**  
*Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **27 COMPTE RENDU SUR LA PROCEDURE JUDICIAIRE DE LA FAMILLE DANSOKO**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*
-  **28 COMPTE RENDU SUR LA PROCEDURE JUDICIAIRE DES CHAUFFERIES**  
*Question Libre - CHARGES COMMUNES GENERALES*