

24590501

CH/MA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE DIX MAI**

**A CHOISY LE ROI (Val de Marne), au siège de la Société d'Exercice
Libéral à Responsabilité Limitée ci-après nommée,**

**Maître Jean THEUREAU, soussigné, Notaire associé de la SELARL
«MARTEL, VIGNES & ASSOCIÉS», titulaire d'un Office Notarial à CHOISY LE
ROI (Val de Marne), 10 Boulevard de Stalingrad,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête
de :**

PROMETTANT

Monsieur Jean-Michel **LEGALL**, retraité, et Madame Joëlle Paulette
PRUNIER, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à CHOISY-LE-ROI (94600)
106 rue Noël.

Monsieur est né à CRETEIL (94000) le 25 janvier 1955,

Madame est née à IVRY-SUR-SEINE (94200) le 13 décembre 1957.

Mariés à la mairie de MAILLY-LE-CHATEAU (89660) le 11 juillet 1981 sous le
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

Monsieur Alexandre Michel André **PLANCHOT**, Ingénieur, et Madame Emilie
Charline Aline **BIZARD**, Professeur des écoles, son épouse, demeurant ensemble à
THIAIS (94320) 85 rue Paul Vaillant Couturier.

Monsieur est né à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) le 30
novembre 1984,

Madame est née à THIAIS (94320) le 4 août 1985.

Mariés à la mairie de THIAIS (94320) le 31 mai 2014 sous le régime de la
séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil

aux termes du contrat de mariage reçu par Maître François MARTEL, notaire à THIAIS (94320), le 15 juillet 2013.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Les quotités d'acquisition seront définis au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant Monsieur Jean-Michel LEGALL

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Joëlle PRUNIER

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Alexandre PLANCHOT

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Madame Emilie BIZARD

- Extrait d'acte de naissance.

- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

Le **BENEFICIAIRE** est avisé que le bulletin numéro 2 du casier judiciaire sera interrogé par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial et ne devra révéler aucune interdiction d'acquérir.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-Michel LEGALL et Madame Joëlle PRUNIER, son épouse, sont présents à l'acte.

- Monsieur Alexandre PLANCHOT et Madame Emilie BIZARD, son épouse, sont présents à l'acte.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAJ - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le **"BIEN"** désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

- Les **"MEUBLES"** désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CHOISY-LE-ROI (VAL-DE-MARNE) 94600 106 Rue Noël,
 Un pavillon en façade sur la rue Noël, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée surélevé divisé en deux chambres, une salle à manger, une cuisine équipée, water-closets.
 Mansardé au-dessus, eau, gaz, électricité, chauffage central, tout à l'égout.
 Couvert en tuiles.
 Jardin.

Observation étant ici faite que le **PROMETTANT** déclare que la désignation actuelle du pavillon est la suivante :

Un pavillon d'habitation élevé sur cave,
 - D'un sous-sol total comprenant un garage et trois autres pièces (Chaufferie, buanderie, atelier).
 - Au rez-de-chaussée, une cuisine équipée, un séjour salon-salle à manger, une chambre, une salle d'eau et un WC distinct et une terrasse.
 - A l'étage : deux chambres et une salle de bain.
 Jardin.

Le **PROMETTANT** déclare que tous les éléments susmentionnés existaient déjà lors de l'acquisition du bien et n'ont pas subi de transformation à l'exception de la terrasse qui a été créée.

Ainsi, le **PROMETTANT** déclare avoir fait construire une terrasse extérieure sur quatre pilotis et un escalier de la terrasse au jardin permettant un accès plus facile à celui-ci suivant déclaration de travaux numéro 106 délivré par la mairie de CHOISY-LE-ROI le 13 Mai 1996 dont une copie est annexée.

Le **PROMETTANT** déclare être dans l'impossibilité de fournir une déclaration d'achèvement des travaux, un certificat de non opposition et la conformité suite à cette déclaration préalable, la mairie de CHOISY-LE-ROI n'ayant plus aucun document aux archives.

L'Office Notarial de CHOISY LE ROI attire l'attention de l'acquéreur sur les deux points suivants:

- en cas de demande d'une nouvelle autorisation d'urbanisme, il sera nécessaire de régulariser cette situation et d'effectuer les modifications demandées par la mairie,
- sur l'absence de droit acquis de reconstruire à l'identique (en cas de sinistre affectant l'immeuble il sera nécessaire de redéposer une nouvelle demande de permis de construire)
- si la modification est intervenue récemment (moins de 3 ans) la mairie pourrait éventuellement demander une remise en état ou tenter une action pénale

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation et persister dans son intention d'acquérir le bien dans son état actuel. Il décharge le notaire dénommé ci-dessus de toute responsabilité et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le notaire et le vendeur.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	79	106 rue Noël	00 ha 02 a 67 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

LISTE DES MEUBLES

La promesse comprend les meubles dont la liste, établie contradictoirement entre les parties, est la suivante :

Désignation des meubles	Valeur
Eléments hauts	1 300.00 EUR
Eléments bas	1 300.00 EUR
lave vaisselle Arriston	250.00 EUR
Four Brandt	450.00 EUR
Micro-Onde Samsung	150.00 EUR
Hotte Bosch	650.00 EUR
Plaque à induction Brandt	700.00 EUR
Total	4 800.00 EUR

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation. Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Charles VIGNES notaire à CHOISY-LE-ROI le 19 septembre 1994 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 4 novembre 1994, volume 1994P, numéro 6966.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELA

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **10 août 2021**, à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par l'un des notaires de la SELARL « MARTEL & VIGNES & ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à CHOISY-LE-ROI (Val-de-Marne), 10 Boulevard de Stalingrad.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de vente, accompagné du paiement du prix et des frais, n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une

autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix **QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (435 000.00 EUR)**, s'appliquant :

- Aux **MEUBLES** à concurrence de QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (4 800.00 EUR).

- Au **BIEN** à concurrence de QUATRE CENT TRENTE MILLE DEUX CENTS EUROS (430 200.00 EUR).

Ce prix sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

CONSEQUENCES DE LA VENTILATION DU PRIX

Le présent acte portant tant sur un bien immobilier que sur divers éléments mobiliers, ces derniers ont été listés et valorisés, article par article, de manière que le prix soit ventilé entre le bien immobilier et les biens mobiliers et que les droits d'enregistrement, qui seront supportés par le **BENEFICIAIRE**, ne portent que sur la partie immobilière conformément aux dispositions de l'article 735 du Code général des impôts.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que, dans le cadre de la notification de droits de préemption, cette ventilation du prix sera reportée et que, dans l'hypothèse de l'exercice d'un droit de préemption, ce dernier ne porterait que sur le bien immobilier, au prix indiqué pour l'article immobilier seulement.

Informé des conséquences en découlant sur le prix lui revenant, le **PROMETTANT** requiert le notaire soussigné de maintenir la ventilation de prix stipulée.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.


Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	435 000.00 EUR
Frais de la vente à la charge du bénéficiaire	32 000,00 EUR
Frais de promesse	500,00 EUR
Ensemble	467 500,00 EUR

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire							
	TRESORERIE GENERAL HOTEL DES FINANCES 1 PB GEN PIERRE BILLOTTE 94040 CRETEIL CEDEX			Domiciliation : SIEGE SOCIAL			
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
				40031	00001	0000113442F	03
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
				FR85	4003	1000	0100 0011 3442 F03
SELARL MARTEL ET ASSOCIES MARTEL ET VIGNES-MAIOCCHI NOTAIRES ASSOCIES 10 BOULEVARD STALINGRAD 94600 CHOISY LE ROI				Identifiant International de la Banque (BIC)			
				CDCG FR PP			

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

1. Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **QUARANTE-TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (43 500,00 EUR)**.

Cette somme sera versée :

- A concurrence de **VINGT ET UN MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (21 750,00 EUR)** au plus tard à l'expiration du délai de rétractation à peine de nullité des présentes sans indemnité de part ni d'autre ; ce versement sera nécessairement effectué par virement bancaire à la comptabilité du notaire soussigné

- Quant au solde d'un montant de **VINGT ET UN MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (21 750,00 EUR)** le BENEFICIAIRE s'engage à le payer au PROMETTANT au plus tard dans les huit jours de la date fixée pour la régularisation de l'acte authentique de vente, dans l'éventualité où le BENEFICIAIRE ne donnerait plus suite à l'acquisition, une fois toutes les conditions suspensives réalisées.

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, et le **BENEFICIAIRE** sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes, et ce si bon semble au **PROMETTANT**.

2. Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

3. Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au **PROMETTANT** devenu VENDEUR ;

b) en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au **PROMETTANT** à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci;

L'intégralité de cette somme restera acquise au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquérir

avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au **BENEFICIAIRE** s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
- si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
- si le **PROMETTANT** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au **PROMETTANT**.

SEQUESTRE

1. Constitution d'un mandataire commun en qualité de séquestre

De convention entre les parties, la somme sera affectée en nantissement par le **PROMETTANT** à la sûreté de sa restitution éventuelle au **BENEFICIAIRE**.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à la comptabilité de l'Office notarial, rédacteur des présentes.

Qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

2. Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

3. Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

4. Acceptation

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le séquestre.

5. Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Vente par le bénéficiaire d'un bien immobilier lui appartenant

La réalisation des présentes est soumise à la vente par le **BENEFICIAIRE** d'un bien immobilier lui appartenant sis à THIAIS (94320), 85 rue Paul Vaillant Couturier.

Cette vente est indispensable au **BENEFICIAIRE** à l'effet de constituer son apport personnel dans le cadre des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- avoir conclu sous diverses conditions suspensives non encore accomplies un avant-contrat en date du 22 avril 2021 est annexée aux présentes.
- que le prix de vente s'élève à la somme de deux cent trente-cinq mille euros (235 000,00 eur) payable comptant,
- avoir la libre-disposition de ce prix dès la réalisation de cette vente, sous réserve de s'acquitter du ou des prêts pouvant exister le cas échéant sur le bien et dont le montant exigible est en toute hypothèse inférieur au prix,
- que son apport personnel aux présentes est conditionné par la perception du disponible de ce prix,
- que la date de réalisation convenue de cet avant contrat est antérieure à celle des présentes comme étant fixée au 22 juillet 2021,
- que les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans la mesure où elles s'appliquent à cet avant-contrat, ont été purgées.

Il est convenu entre les PARTIES que si la vente du bien n'est pas conclue dans le délai sus-indiqué, et sauf renonciation du **BENEFICIAIRE** à se prévaloir de cette condition, les présentes seront considérées comme caduques.

Condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : Tout organismes prêteurs.
- Montant maximal de la somme empruntée : CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 192 mois.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 1,350 % l'an (hors assurances).

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 12 juillet 2021.

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à l'expiration du délai ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la constatation de la réception, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Refus de prêt – justification

Le **BENEFICIAIRE** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,

- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

Un état hypothécaire délivré le 4 mai 2021 et certifié à la date du 3 mai 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **PROMETTANT** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

ETAT DES MEUBLES

Le **BENEFICIAIRE** prendra les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **PROMETTANT**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT D'USAGE - INFORMATION

Dans la mesure où le **BENEFICIAIRE** entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du **BIEN** actuellement à usage d'habitation (en tout ou partie) à un autre usage, le notaire soussigné l'avertit du contenu impératif des dispositions de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage, aux inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte, ainsi que du respect des normes dont relève l'usage envisagé.

Le domaine d'applicabilité de l'article L631-7 est le suivant :

- les villes de plus de 200 000 habitants,
- les villes situées en petite couronne : Hauts-de-Seine (92), Seine-Saint-Denis (93) ou Val-de-Marne (94),
- les communes ayant rendu applicable l'article L 631-7 conformément aux dispositions de l'article L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation.

L'obtention de l'autorisation du Maire, ou celle du Maire d'arrondissement, est nécessaire avant de procéder au changement d'usage du logement. Aucune stipulation contractuelle du bail ou du règlement de copropriété, s'ils existent, ne doivent s'opposer à ce changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel.

Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, au nouvel usage. Dès le départ du bénéficiaire de cet usage, les lieux ayant fait l'objet de l'autorisation doivent être rendus à l'habitation, sauf si l'autorisation de changement d'usage a été accordée par compensation c'est-à-dire par l'affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation se trouvant alors attachée au local.

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, ce changement est ainsi attaché au BIEN.

Changement de destination - Information – Déclaration

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

LOCATION RESIDENCE PRINCIPALE – CHANGEMENT D'USAGE – INFORMATION

Les propriétaires peuvent louer (sauf engagement fiscal ou contractuel d'occupation effective) leur résidence principale à l'usage d'habitation sans changement d'usage. Ils ne sont pas soumis aux formalités prévues par le Code de la construction et de l'habitation sauf si la location venait à dépasser les cent-vingt jours par an.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une	Installation intérieure : de	3 ans

	installation de plus de 15 ans	l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par la société DIAGMANIA sise à CHOISY-LE-ROI (94600), 15 rue du Docteur Roux, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

Sont annexés aux présentes :

- La synthèse des diagnostics
- L'attestation sur l'honneur
- L'attestation d'assurance
- Le certificat de compétences.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société DIAGMANIA sise à CHOISY-LE-ROI (94600), 15 rue du Docteur Roux le 22 avril 2021 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de	147	41	101	5	0	0

diagnostic						
%	100	28	69	3	0	0

« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par la société DIAGMANIA sise à CHOISY-LE-ROI (94600), 15 rue du Docteur Roux le 22 avril 2021, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

"Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste A susceptibles de contenir l'amiante

Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- Des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur:

Conduit en fibres-ciment (Extérieur - sous terrasse) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Conduit en fibre-ciment (extérieur - toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique."

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,

- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

A titre informatif, un état relatif à la présence de termites a été délivré par la société DIAGMANIA sise à CHOISY-LE-ROI (94600), 15 rue du Docteur Roux le 27 Avril 2021 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « Absence d'indice d'infestation de termites »

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par la société DIAGMANIA sise à CHOISY-LE-ROI (94600), 15 rue Docteur Roux répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 22 avril 2021 annexé.

Les conclusions sont les suivantes : " L'installation ne comporte aucune anomalie".

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une

installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par la société DIAGMANIA sise à CHOISY-LE-ROI (94600), 15 rue du Docteur Roux répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 22 avril 2021, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre.
- Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - protection mécanique des conducteurs.
- Matériels électrique vétustes, inadaptés à l'usage" .

Il est rappelé au **BENEFICIAIRE** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi par la société DIAGMANIA sise à CHOISY LE ROI (94600), 15 rue du Docteur Roux le 22 avril 2021, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 223 kWh/m².an
- Emissions de gaz à effet de serre : 52 kg éqCO₂/m².an

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** ne peut se prévaloir à l'encontre du **PROMETTANT** des informations contenues dans ce diagnostic.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le **BENEFICIAIRE** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

Chaudière – Contrôle – Information

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

Par suite, et depuis le 1^{er} juillet 2020, les équipements neufs devront être contrôlés dans les deux ans suivant leur installation et les existants d'ici le 1^{er} juillet 2022.

Aucun entretien de la chaudière n'a été réalisé ce jour par le **PROMETTANT**. Ce dernier s'engage à réaliser ledit entretien entre ladite promesse et la signature de l'acte authentique de vente.

Broyeur

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

Le **BENEFICIAIRE** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le bien vendu objet des présentes a fait l'objet d'un contrôle réalisé par la société DIAGMANIA sise à CHOISY-LE-ROI (94600), 15 rue du Docteur Roux, en date du 22 Avril 2021, dont le rapport est demeuré ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Conclusion eaux pluviales : eaux de pluie indéterminé. Exutoire non trouvé ».

Conclusion eaux usées : eaux usées séparées reliées à un réseau public. »

En outre, ce contrôle sera transmis par le PROMETTANT à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Le PROMETTANT déclare s'engager préalablement à la rédaction de l'acte authentique de vente, à fournir au Notaire associé soussigné le certificat sur le raccordement au réseau d'assainissement dans les parties privatives du BIEN objet des présentes établi par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Le **BENEFICIAIRE** déclare prendre acte de ces rapports et déclare acheter le bien dans son état actuel, c'est-à-dire sans garantie de la conformité de l'installation d'assainissement, le tout sans recours contre le promettant ou le notaire soussigné.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par la société DIAGMANIA sise à CHOISY-LE-ROI (94600), 15 rue du Docteur Roux le 21 avril 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 21 avril 2021.

Les risques pris en compte sont : les inondations.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa moyen.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

Monsieur Jean-Michel LEGALL et Madame Joëlle PRUNIER, son épouse,

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Charles VIGNES, notaire à CHOISY-LE-ROI le 19 septembre 1994 pour une valeur de un million soixante-dix mille francs (1 070 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2, le 4 novembre 1994 volume 1994P, numéro 6966.

Le **PROMETTANT** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Par suite, il bénéficiera de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de CHOISY LE ROI – Centre des finances publiques – 44 Galerie Rouget de Lisle- 94607 CHOISY LE ROI cedex et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;

- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffage, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

CONVENTIONS PARTICULIERES – INFORMATION DES PARTIES

Le **PROMETTANT** accepte que le **BENEFICIAIRE** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants" de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- Sur le fait que la remise des clés au **BENEFICIAIRE** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés au **BENEFICIAIRE** sera faite sous la seule responsabilité du **PROMETTANT**.
- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde le sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

DROIT DE PREEMPTION PUBLIC

Une déclaration d'intention d'aliéner sera déposée auprès de la mairie par le notaire en qualité de mandataire des parties, avec les indications suivantes qui ont été fournies par le **PROMETTANT** :

- surface utile ou habitable 100 m²,
- nombre de niveaux 2.

Le **PROMETTANT** déclare savoir que cette déclaration constitue une offre de vente avec toutes les conséquences qui y sont attachées.

Le titulaire du droit de préemption peut, dans un délai de deux mois à partir de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, demander au propriétaire de lui communiquer différents documents dont la liste est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat, il peut également demander à effectuer une visite des lieux.

Le délai de deux mois tel que défini par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme pour exercer le droit de préemption est alors suspendu jusqu'à la visite (ou au refus d'accorder une visite) ou la production des documents. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour prendre sa décision. Par suite le délai de régularisation authentique de la constatation du transfert de propriété est prolongé d'autant.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cent quarante euros (140,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée sise 10 Boulevard de Stalingrad à CHOISY LE ROI (Val de Marne) des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée sise 10 Boulevard de Stalingrad à CHOISY LE ROI (Val de Marne) en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et le **BENEFICIAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée sise 10 Boulevard de Stalingrad à CHOISY LE ROI (Val de Marne) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

Le **BENEFICIAIRE** donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le **BENEFICIAIRE** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le **BENEFICIAIRE** devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

PRECISIONS	
Pluralité d'acquéreurs non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
Acquéreurs sous régime de la communauté (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
Acquéreurs sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la séparation de biens (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

Le tout sauf pouvoir réciproque donné par les acquéreurs aux présentes pour que la signature de l'un seul emporte accusé de réception des deux.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur Alexandre PLANCHOT et Madame Emilie BIZARD, son épouse, :
a.planchot@gmail.com et emilie.bizard@hotmail.fr

NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES

Les bénéficiaires se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

MANDATS

A l'intérieur de chaque entité dénommée le "**PROMETTANT**" ou le "**BENEFICIAIRE**", les personnes les composant confèrent respectivement et réciproquement tous pouvoirs à l'une d'entre elles, ce qu'elles acceptent respectivement, à l'effet de régulariser la mutation objet des présentes aux prix, charges et conditions ci-dessus fixés.

En conséquence, chaque mandataire aura pouvoir d'effectuer seul, en engageant ses mandants, de faire toutes démarches, remplir toutes obligations, prendre ou accepter tous engagements, et requérir tous actes en vue de satisfaire aux obligations résultant de la présente promesse.

Il pourra passer et signer tous actes, pièces, à l'exception des offres de crédit, faire toutes déclarations et affirmations, substituer et généralement faire le nécessaire.

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du

contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

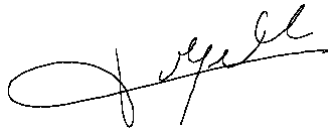

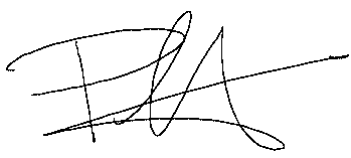

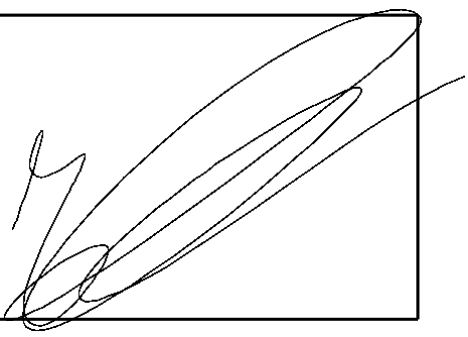
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>Mme LEGALL Joëlle a signé à CHOISY-LE-ROI le 10 mai 2021</p>	
<p>M. LEGALL Jean-Michel a signé à CHOISY-LE-ROI le 10 mai 2021</p>	
<p>M. PLANCHOT Alexandre a signé à CHOISY-LE-ROI le 10 mai 2021</p>	
<p>Mme PLANCHOT Emilie a signé à CHOISY-LE-ROI le 10 mai 2021</p>	
<p>et le notaire Me THEUREAU JEAN a signé à CHOISY-LE-ROI L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE DIX MAI</p>	

Département :
Val de Marne

Commune :
CHOISY LE ROI

Section : AT
Feuille : 000 AT 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 29/04/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

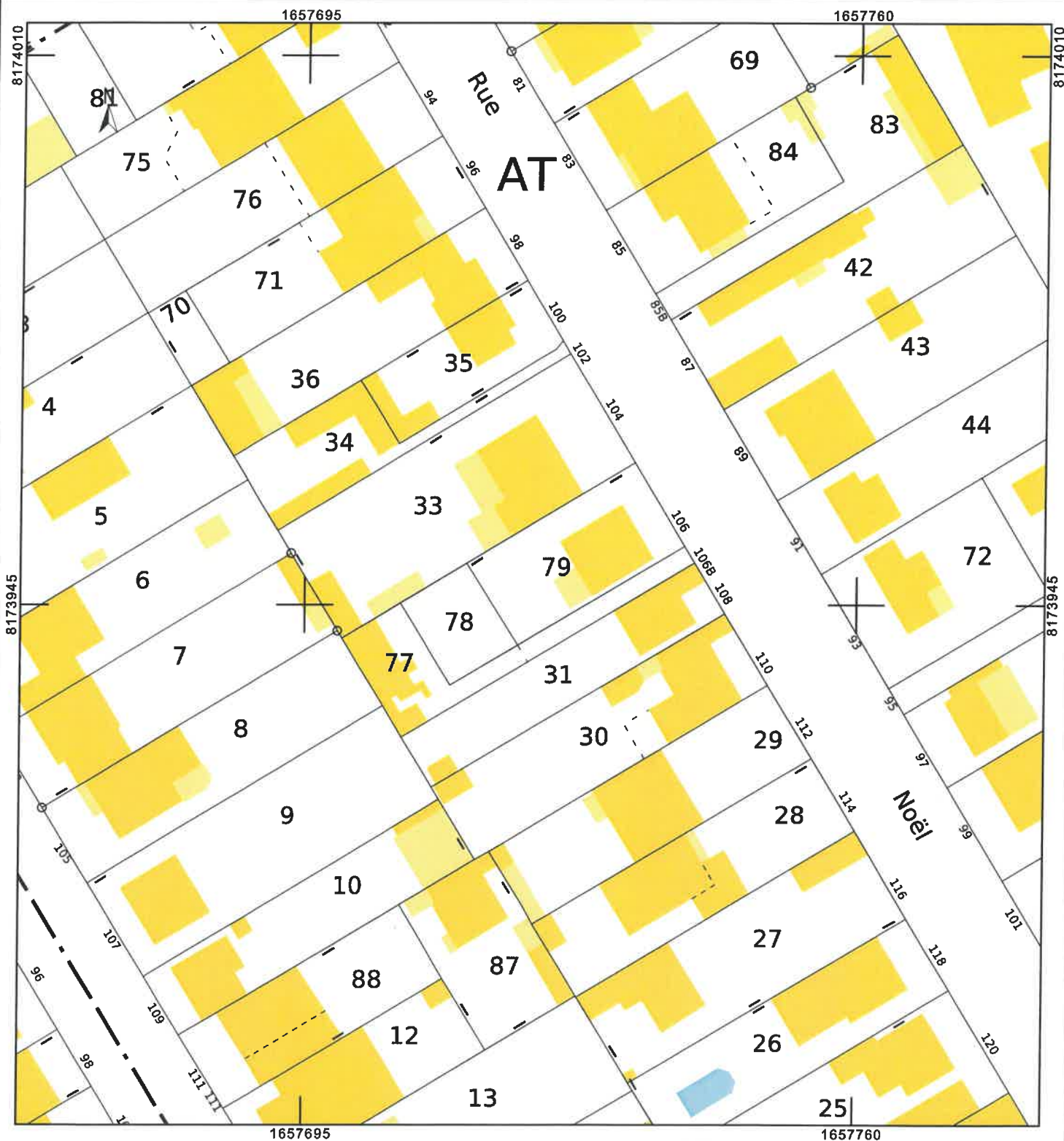
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF de CRETEIL
CADASTRE Centre des Finances
Publiques 94037
94037 CRETEIL CEDEX
tél. 01 43 99 37 85 -fax
cdf.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Christelle JOUNIAUX

De: Maxime JOUNIAUX
Envoyé: lundi 3 mai 2021 11:40
À: Christelle JOUNIAUX
Objet: TR: Descriptif du pavillon

De : Jean-michel Legall <jeanmichel.legall12@gmail.com>
Envoyé : lundi 3 mai 2021 11:32
À : Maxime JOUNIAUX <maxime.jouniaux.94006@paris.notaires.fr>
Cc : LEGALL JOELLE <joellelegall@yahoo.fr>
Objet : Fwd: Descriptif du pavillon

Je vous fais suivre le message que je vous ai adressé vendredi sur l'adresse mail :
celine.dayan.94006@paris.notaires.fr
J'ai bien pris note de votre nouvelle adresse mail provisoire.

Bien cordialement
Jean-Michel Legall

----- Forwarded message -----

De : Jean-michel Legall <jeanmichel.legall12@gmail.com>
Date: ven. 30 avr. 2021 à 14:23
Subject: Descriptif du pavillon
To: <celine.dayan.94006@paris.notaires.fr>
Cc: LEGALL JOELLE <joellelegall@yahoo.fr>

Bonjour

Suite à notre échange téléphonique de ce matin, je vous adresse le descriptif du pavillon faisant l'objet de la promesse de vente :

Le pavillon se compose :

- d'un sous-sol total comprenant un garage et trois autres pièces (chaufferie, buanderie, atelier),
- au rez-de-chaussée une cuisine équipée de meubles et électroménager (plaque de cuisson à induction, four, hotte, machine à laver la vaisselle, four à micro-onde et réfrigérateur), un séjour salon-salle à manger, une chambre, une salle d'eau (lavabo et douche) et un wc distinct,
- à l'étage : deux chambres et une salle de bains (baignoire, lavabo et wc).

Tous les éléments susmentionnés existaient lors de l'achat du bien en 1994 et n'ont pas subi de transformations.

Seule transformation du bien :

- dans le salon donnant sur le jardin remplacement d'une fenêtre par une porte fenêtre pour permettre l'accès à la terrasse,
 - au regard de ce salon, construction d'une terrasse extérieure sur quatre pilotis et d'un escalier de la terrasse au jardin permettant un accès plus facile à celui-ci.
- Les travaux ont été exécutés par une entreprise et les autorisations ont été préalablement obtenues auprès de la mairie.

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

VILLE DE CHOISY LE ROI

Il est donné DECHARGE ce jour,
de la DECLARATION DE TRAVAUX

NO. DOSSIER : DT09402296C4035 Formulée par : MME LEGALL Joelle

pour le terrain situé : Rue Noel

Numéro : 106

Parcelles : AT0079

Nature des travaux :

- TERRASSE NON COUVERTE
- Constr. sans surface plancher

S.H.O.N. créée : M2

La présente décharge ne préjuge en aucune façon la recevabilité de cette déclaration.

Date de la déclaration : 13/05/96

CHOISY LE ROI, le 13/05/96
L'ATTACHE TERRITORIAL

Date de réception : 13/05/96





Cabinet  Favreau
L'Immobilier près de chez vous

Cabinet Favreau Thiais

93 AV RENE PANHARD 94320 THIAIS
94320 Thiais
0148844444

thiais@cabinetfavreau.fr

<https://www.cabinetfavreau.fr/>

COMPROMIS DE VENTE - BIEN EN COPROPRIETE

Mandat n° **T21-027**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le vendeur

Monsieur Alexandre, Michel, André PLANCHOT né le 30 novembre 1984 à Paris, 20è , de nationalité française , chef d'entreprise , demeurant 85 rue Paul Vaillant Couturier, 94320 Thiais ,

Ayant sa résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

Se déclarant marié à Emilie, Charline, Aline BIZARD, ép. PLANCHOT sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître MARTEL , Notaire à Thiais, 94320 , le 15 juillet 2013 , préalable à son union célébrée à la Mairie de Thiais , le 31 mai 2014 , ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis,

Aux présentes intervient son conjoint qui donne son consentement à la vente du bien, lequel constitue le logement familial, au sens de l'article 215 alinéa 3 du Code civil, et qui déclare renoncer à tout recours quelconque, et notamment à l'action en annulation de la vente tant contre son conjoint que contre l'ACQUEREUR.

Ci-après dénommé(e)s "le VENDEUR", d'une part,

L'acquéreur

Madame Camille LAM née le 18 mai 1996 à Vitry sur Seine, 94400 , de nationalité française , Account manager , demeurant 27 voie de l'Epinette, 94600 Choisy le Roi

Célibataire non liée par un Pacte civil de solidarité,

Ayant sa résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé(e)s "l'ACQUEREUR", d'autre part, Ci-après dénommé(e)s ensemble "les PARTIES",

Avec le concours de

Cabinet Favreau Thiais exploitée par la société CABINET FAVREAU THIAIS SARL au capital de 5000 euros, dont le siège social est situé 93 AV RENE PANHARD 94320 THIAIS , RCS 823711213 , titulaire de la carte professionnelle Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 9401 2017 000 022 374 délivrée par CCI de Paris Île-de-France , assurée en responsabilité civile professionnelle par LLOYD'S dont le siège est sis 8-10 Rue LAMENNAIS 75008 PARIS sur le territoire national sous le n° LEGI04718 ,

Adhérente de la caisse de Garantie LLOYD'S dont le siège est sis 8-10 Rue LAMENNAIS 75008 PARIS sous le n° LEGAI05061 ,

Titulaire du compte spécial n° 00293/10123146 ouvert auprès BNP PARIBAS ,

Représentée par Léo FAVREAU , agissant en sa qualité de Gérant , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "l'AGENCE" ou "le MANDATAIRE", d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Le VENDEUR, en s'obligeant et en obligeant ses héritiers, co-indivisaires, ayants droit, solidairement entre eux, fussent-ils mineurs ou incapables, vend à l'ACQUEREUR qui accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énoncées aux présentes, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit et qu'il déclare bien connaître pour les avoir vus et visités.

Information préalable des Parties

Les PARTIES sont informées qu'aux termes de l'article 1112-1 du Code civil, elles sont chacune tenues l'une envers l'autre d'un devoir précontractuel d'information, dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente.

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose concernant l'immeuble, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir, outre la mise en oeuvre de sa responsabilité, peut être sanctionné par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR déclare avoir porté à la connaissance du VENDEUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement, et savoir qu'un manquement à ce devoir, outre la mise en oeuvre de sa responsabilité, peut être sanctionné par l'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du VENDEUR.

Déclarations des Parties

Les Parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes,
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire,
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial faisant obstacle à la présente vente.

Si le bien objet des présentes est un bien immobilier à usage d'habitation, l'ACQUEREUR déclare ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation définitive au titre de la peine d'interdiction d'acheter un tel bien, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social d'une société civile immobilière ou en nom collectif, soit sous forme de parts immobilières, prévue à l'article L. 511-1 du Code de la construction et de l'habitation. Dans le cas contraire, l'ACQUEREUR atteste que le bien objet des présentes est destiné à son occupation personnelle. Il est ici rappelé qu'en cas de déclaration fausse ou inexacte, le présent contrat serait nul et non avenué aux torts exclusifs de l'ACQUEREUR. S'il est déjà copropriétaire de l'immeuble au sein duquel se trouvent les biens objet des présentes, l'ACQUEREUR déclare être à jour du paiement de ses charges.

NATURE ET DESCRIPTION DES BIENS

Désignation des biens

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété tel que défini par la loi du 10 juillet 1965 situé à Thiais (Val de Marne), 94320, 85 rue Paul Vaillant Couturier .

Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
X	148	85 rue Paul Vaillant Couturier	00ha 25a 31ca

Contenance totale : 25a 31ca .

Adresse postale des biens :

85 rue Paul Vaillant Couturier, 94320 Thiais

LOT NUMERO TRENTE-SIX (36)

Description :

Dans le bâtiment A, deuxième étage, porte face et à droite de l'escalier, un APPARTEMENT comprenant : entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, rangement, water-closets, salle de bains.

Et les trois cent onze / dix millièmes (311 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales .
Biens meubles et objets mobiliers

Quantité	Désignation	Marque	Prix
4	Meubles hauts	Ikéa	800 €
3	Meubles bas	Ikéa	700 €
1	Hotte	Thomson	250 €
1	Evier	Non communiqué	300 €
1	Plan de travail	Lapeyre	950 €

Prix total des biens meubles et objets mobiliers : 3000 €.

L'ACQUEREUR prendra les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le VENDEUR, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté

Les PARTIES reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes :

- que la valeur qu'elles ont attribuée aux meubles et objets mobiliers compris dans la vente est susceptible d'être contestée par l'Administration fiscale,
- qu'en cas d'exercice d'un droit de préemption, celui-ci ne portera pas sur ces meubles et objets mobiliers.

LOT NUMERO DIX-NEUF (19)

Description :

En regardant la façade postérieure de l'immeuble, en partant de la gauche, bâtiment A, au sous-sol, un BOX n° 3

Et les quarante / dix millièmes (40 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales .

LOT NUMERO TROIS (3)

Description :

Dans le couloir opposé à celui de la chaufferie, même bâtiment, au sous-sol, une cave n° 3, troisième porte à droite

Et les six / dix millièmes (6 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales .

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et se comportent avec tous les immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, l'ACQUEREUR déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités, dispensant par conséquent le VENDEUR d'une plus ample désignation.

Superficie - Mesurage

Une attestation conforme aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 mentionnant la superficie de la partie privative des biens concernés, telle que définie par l'article 4-1 du décret du 17 mars 1967, est annexée aux présentes.

La superficie privative du ou des lots 36 est de 59,07 mètres carrés (attestation établie le 21 août 2019).

Il est rappelé que si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

En revanche, si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le VENDEUR pourra, à la demande de l'ACQUEREUR, supporter une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

A peine de déchéance, **l'action en diminution du prix devra être intentée par l'ACQUEREUR dans un délai d'un an** à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Construction ou rénovation

Le VENDEUR déclare que les biens objets des présentes ont été construits et achevés depuis plus de dix ans.
Le VENDEUR déclare qu'il n'a réalisé au cours des dix dernières années aucun travaux ayant nécessité la délivrance d'une quelconque autorisation administrative (permis de construire ou déclaration de travaux).

INFORMATIONS RELATIVES À L'ORGANISATION DE L'IMMEUBLE

Informations sur le Syndic de la copropriété

La copropriété dont dépendent les lots objet des présentes est administrée par **Nexity Créteil**, rue de Paris, 94000 **Créteil**, syndic professionnel.

Etat descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier où se situent les biens a fait l'objet d'un règlement de copropriété et, le cas échéant, d'un état descriptif de division reçus par Maître **BRISSE**, Notaire à **Meudon**, le **3 novembre 1969**, dont une copie authentique a été publiée le **6 décembre 1969**.

Modificatif(s) du règlement de copropriété et/ou de l'état descriptif de division :

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître **BRISSE**, Notaire à **Meudon**, le **30 juillet 1971**, dont une copie authentique a été publiée au 2^e bureau des hypothèques de **Créteil**, le **24 août 1971**, volume **323** numéro **9**

Ces documents sont annexés aux présentes.

L'ACQUEREUR s'oblige à exécuter toutes les charges et conditions du règlement de copropriété à compter du transfert de propriété.

Carnet d'entretien de l'immeuble

Le carnet d'entretien de l'immeuble, établi et tenu à jour par le syndic, est annexé aux présentes.

Diagnostic Technique Global

L'ACQUEREUR est informé que le diagnostic technique global de l'immeuble n'a pas été réalisé, ce dernier n'étant pas soumis à l'obligation d'en réaliser un.

Fiche synthétique de la copropriété

La fiche synthétique de la copropriété, établie par le syndic, est annexée aux présentes.

ETAT ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par **Diagmania, Diagnostics immobiliers**, dont le siège social est situé à **15 rue du Docteur Roux, 94600 Choisy le Roi**, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité. A cet effet, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

Les PARTIES déclarent que le prix ci-après stipulé a été convenu en considération des éventuelles incidences financières issues de la situation de l'immeuble objet des présentes au regard notamment des réglementations relatives aux termites, à l'amiante, au saturnisme, à la performance énergétique, aux risques naturels, miniers et technologiques majeurs, aux installations intérieures de gaz et d'électricité et à l'assainissement dont les différents

états ou diagnostics composent le dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des obligations mises à la charge des propriétaires et occupants d'immeuble par ces réglementations.

A ce sujet, il est ici rappelé qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I de l'article L.271-4 précité en cours de validité, le VENDEUR ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Il en irait de même pour les éléments n'ayant pu être portés à la connaissance de l'ACQUEREUR dans l'hypothèse où ces documents seraient incomplets.

Etat amiante

L'ACQUEREUR reconnaît que le rédacteur des présentes lui a donné connaissance des dispositions imposant aux VENDEURS de biens immobiliers bâtis, la production d'un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Le VENDEUR a produit un diagnostic amiante portant sur les **parties privatives** objet des présentes daté du 21 août 2019, lequel est annexé aux présentes.

Cet état n'a pas repéré de présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante dans les biens.

La fiche récapitulative du dossier technique amiante réalisé sur les parties communes le 20 septembre 2005 est annexée aux présentes. Ce document fait état de la **présence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante et indique leur localisation et leur état de conservation**. L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des obligations, frais et responsabilités liés aux risques et aux mesures nécessaires révélées par l'état précité et ce, sans aucun recours contre le VENDEUR, la vente étant aux risques et périls de l'ACQUEREUR. A cet effet, l'ACQUEREUR est purement et simplement subrogé dans les obligations, droits et actions du VENDEUR.

Etats parasites

Termites :

Le VENDEUR déclare que les biens vendus ne sont pas situés par arrêté préfectoral dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par des termites.

Si les biens vendus venaient à se trouver situés lors de la réitération par acte authentique des présentes dans une telle zone, le VENDEUR s'engage à fournir un diagnostic termites pour qu'il soit annexé à l'acte de vente.

Si cet état révèle la présence de termites, le VENDEUR s'engage à supporter le coût des travaux permettant leur disparition.

Mérule et champignons lignivores :

L'ACQUEREUR est informé que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par arrêté préfectoral.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour la présence dans les biens d'indices révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon (zones de condensation interne, traces d'humidité, moisissures, effritements ou déformations dans le bois, taches de couleur marron, présence de filaments blancs à l'aspect cotonneux).

L'ACQUEREUR reconnaît, pour sa part, avoir été informé des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, et que seule la réalisation d'un diagnostic technique pouvant nécessiter des sondages destructifs permet de détecter la présence éventuelle de mérule dans le bâti.

Saturnisme - Plomb

Les biens objet des présentes ayant été construits après le 1er janvier 1949, il n'est pas fait obligation de faire établir un constat des risques d'exposition au plomb. Si la présence de plomb venait néanmoins à être constatée ultérieurement, le VENDEUR ne pourra être tenu à aucune garantie envers l'ACQUEREUR qui l'accepte expressément.

Installation intérieure de gaz

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucune installation intérieure de gaz soumise à diagnostic obligatoire.

Installation intérieure d'électricité

Les biens objet des présentes sont pourvus d'une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. Le VENDEUR a fourni un diagnostic de cette installation en date du **21 août 2019** afin qu'il soit **annexé à l'acte de vente**.

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou plusieurs anomalies.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de l'état de l'installation intérieure d'électricité et déclare faire son affaire personnelle de son contenu, sans aucun recours contre le VENDEUR.

Diagnostic de performance énergétique

Le VENDEUR a fourni un diagnostic de performance énergétique en date du **21 août 2019** annexé aux présentes. Ce diagnostic n'ayant qu'une valeur informative, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il ne pourra se prévaloir des informations y figurant à l'encontre du VENDEUR et fera son affaire personnelle des éventuelles recommandations de travaux qu'il aurait pu révéler.

Etat des risques et pollutions

Le VENDEUR déclare que la commune sur le territoire de laquelle sont situés les biens est comprise dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon.

Un état des risques et pollutions délivré le **20 avril 2021** fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint en annexe.

Cet état, accompagné des extraits des documents et du dossier permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques encourus, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que l'ACQUEREUR reconnaît expressément et déclare en outre, faire son affaire personnelle de cette situation.

L'ACQUEREUR est informé que les biens objet des présentes sont situés en **zone à potentiel radon de catégorie 1**.

Sinistres indemnisés au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que les biens objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation au titre d'une assurance garantissant une catastrophe naturelle ou technologique.

Si entre la signature des présentes et leur réitération par acte authentique, le VENDEUR était informé de tout sinistre de la nature de ceux visés ci-dessus survenu pendant la période où il a été propriétaire, il s'oblige à en informer par écrit l'ACQUEREUR en précisant la cause de ce sinistre.

Risques et aléas retrait-gonflement sols argileux

Le VENDEUR déclare que le bien vendu se situe dans un secteur répertorié par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, annexée aux présentes.

Zones de cavités souterraines et marnières

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance les biens vendus ne sont pas compris dans une zone où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

L'ACQUEREUR en prend acte et déclare avoir été informé des conséquences pouvant résulter de l'effondrement de cavités souterraines.

Zone d'exposition au bruit (Aérodrome)

L'ACQUEREUR est informé que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme.

Assainissement

Un certificat attestant du contrôle de ce raccordement a été délivré le **21 août 2019** par **SARL DIAGMANIA** et est annexé aux présentes.

Le contrôle a conclu au bon fonctionnement et à la bonne qualité d'exécution des ouvrages de raccordement.

Nouveaux états, constats ou diagnostics

Si, entre la date des présentes et leur réitération par acte authentique, de nouvelles dispositions légales ou réglementaires imposaient au VENDEUR de fournir à l'ACQUEREUR d'autres états, constats ou diagnostics, le VENDEUR s'oblige à les fournir à ses frais au plus tard à la date de cette réitération.

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- être l'unique propriétaire des biens pour les avoir acquis de **Monsieur Romain LUCIENNE** aux termes d'un acte reçu par Maître **Florence GEMIGNANI**, Notaire à **Office Notarial, 14 rue Brunel, 75017 Paris**, le **24 février 2012**.
- qu'à sa connaissance, les biens objet des présentes ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division et de leurs modificatifs, des règles locales d'urbanisme ou de la loi, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.
- n'avoir consenti aucun pacte de préférence au sens de l'article 1123 du Code civil au profit d'un tiers bénéficiaire portant sur les biens objet des présentes.
- que les biens objet des présentes ne sont pas inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires.
- que les biens objet des présentes ne sont pas équipés d'un ou plusieurs WC de type broyeur.
- que si la vente ne porte pas sur la résidence principale du VENDEUR, elle entre dans le cadre du régime fiscal de la taxation sur les plus-values immobilières, qu'il en a été parfaitement informé et qu'il déclare faire son affaire personnelle du paiement d'une éventuelle taxe sur les plus-values immobilières.

Etat locatif :

Le VENDEUR déclare que les biens seront le jour de la réitération par acte authentique libres de tout titre locatif ou occupation.

Le VENDEUR déclare qu'il les occupe.

En outre, le VENDEUR déclare:

- ne pas avoir, sans autorisation préalable du syndicat des copropriétaires, occupé une partie commune de l'immeuble,
- ne faire l'objet d'aucune demande ou procédure initiée, à son encontre, par le syndicat des copropriétaires,
- que les biens n'ont pas été déclarés insalubres et n'ont pas fait l'objet d'une interdiction d'habiter, de mesures enjoignant à faire des travaux ou de toute interdiction d'aliénation,
- ne pas avoir, sans l'autorisation préalable du syndicat des copropriétaires, effectué des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ou changé la destination de ses biens.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La présente vente est consentie et acceptée aux charges ordinaires et de droit et, plus spécialement, aux conditions suivantes :

L'ACQUEREUR :

- prendra les biens objet des présentes dans leur état actuel, sans garantie du VENDEUR et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour mauvais état des parties communes ou privatives, vices de toute nature, apparents ou cachés, à l'exception de la mise en oeuvre de la garantie décennale prévue aux articles 1792 et suivants

du Code civil et des assurances associées, étant rappelé que l'exonération de la garantie des vices cachés ne s'applique pas lorsque le VENDEUR est un professionnel de l'immobilier,

- supportera toutes les servitudes, passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus et profitera des servitudes actives, s'il en existe, au bénéfice de son fonds,

- acquittera, à compter de la réitération des présentes par acte authentique, l'ensemble des impôts, taxes et charges grevant les biens vendus, de sorte que le VENDEUR n'en soit jamais inquiété. La **taxe d'habitation**, si elle est exigible, incombera intégralement à l'occupant des biens au premier janvier de l'année civile au cours de laquelle interviendra la réitération,

- supportera tous les frais, droits et honoraires et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment ceux de l'acte authentique et, le cas échéant, de l'acte de prêt,

- fera son affaire personnelle, à compter de la même date de réitération, des polices d'assurance couvrant l'immeuble souscrites par le VENDEUR, soit qu'il en prenne la suite, soit qu'il en demande la résiliation, de telle façon que le VENDEUR ne puisse être recherché à ce sujet, ce dernier s'engageant à les maintenir jusqu'au transfert de propriété.

En ce qui concerne la **taxe foncière**, les Parties conviennent que le règlement du prorata de taxe foncière en fonction du temps de propriété de chacun sur l'année civile, interviendra le jour de la signature de l'acte authentique de vente, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours s'il a été émis à cette date, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année précédente, à titre forfaitaire et définitif.

Le VENDEUR s'engage :

- à maintenir les biens vendus en l'état jusqu'à la date de réitération des présentes par acte authentique et il s'interdit d'effectuer toute modification pouvant en diminuer la valeur,

- à ne pas gager ou hypothéquer les biens objet des présentes.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou la résiliation de tout contrat de distribution et de fourniture souscrit par le VENDEUR. Les Parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs. Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ces contrats de distribution et de fourniture.

Si entre la signature des présentes et leur réitération par acte authentique, un sinistre fortuit rendant les biens objet des présentes impropres à leur destination survenait, l'ACQUEREUR pourra renoncer à l'acquisition en informant le rédacteur des présentes de sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui en informera à son tour le VENDEUR. Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR décidait de poursuivre l'acquisition, le VENDEUR déclare vouloir lui céder tout droit ou action en indemnité afférent aux biens objet des présentes en application de l'article 1351-1 du Code civil.

En cas de décès du VENDEUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur. En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

L'ACQUEREUR pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance de l'évènement, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet évènement.

En cas de décès de l'ACQUEREUR, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente,

- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.

En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué.

En cas de pluralité d'acquéreurs, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

Charges et travaux de copropriété

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, le paiement de la **provision exigible du budget prévisionnel** incombe au VENDEUR et le paiement des **provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel** incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de leur exigibilité, **le trop ou moins perçu sur les provisions, révélé lors de l'approbation des comptes, étant porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de cette approbation.**

Il est rappelé que conformément à l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967, toute convention contraire aux dispositions de son article 6-2 n'a d'effet qu'entre les PARTIES et qu'elle est donc inopposable au syndic. En conséquence, il appartiendra aux PARTIES d'effectuer directement entre elles le règlement des sommes dues au jour de la réitération authentique ou postérieurement, le cas échéant.

Ceci étant rappelé, les parties ont adopté les conventions suivantes :

Provisions exigibles du budget prévisionnel :

S'agissant **des provisions exigibles du budget prévisionnel (charges courantes)**, les PARTIES ont décidé de convenir d'une autre répartition dans les conditions suivantes : l'ACQUEREUR contribuera au paiement de la provision exigible du trimestre ou de la période en cours au jour de la vente, *pro rata temporis* de la période d'occupation du bien, à compter de la date de la réitération de la vente par acte authentique.

Dépenses non comprises dans le budget prévisionnel décidées au jour du compromis :

Pour ce qui concerne le paiement des **provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel votées ou décidées à ce jour**, les PARTIES conviennent d'une autre répartition, dans les conditions suivantes : que les provisions et dépenses non comprises dans le budget prévisionnel et afférentes à des travaux décidés, qu'ils soient exécutés ou non, et dont le paiement n'est pas exigible à ce jour, seront **à la charge exclusive du VENDEUR.**

Les travaux décidés s'entendent de toute dépense chiffrée et votée en assemblée ou, pour les copropriétés visées aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, toute dépense chiffrée et décidée dans les formes prévues par la réglementation au jour du présent compromis.

Il est rappelé que conformément à l'article 6-3 du décret du 17 mars 1967, toute convention contraire aux dispositions de son article 6-2 n'a d'effet qu'entre les PARTIES à la mutation à titre onéreux.

Dépenses non comprises au budget prévisionnel décidées après le compromis :

Si, entre la signature des présentes et celle de leur réitération par acte authentique, une ou plusieurs assemblées générales des copropriétaires sont convoquées, ou une ou plusieurs réunions ou consultation des copropriétaires sont organisées (s'agissant d'une copropriété visée aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965), **le VENDEUR s'engage à transmettre à l'ACQUEREUR l'ordre du jour ou les éléments relatifs à cette consultation, accompagnés de ses annexes et du mandat de l'y représenter au moins DIX (10) JOURS avant la date de la réunion ou de la fin de la consultation, et ce, sauf urgence au sens du décret du 17 mars 1967.** Le VENDEUR transmet ces documents à l'ACQUEREUR par tout moyen à la convenance des parties, l'ACQUEREUR en attestant réception, à défaut le VENDEUR notifie ces documents à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Lorsque les décisions sont prises sous la forme d'une consultation écrite, ou lorsque l'assemblée est consultée au seul moyen du vote par correspondance, du fait notamment d'une crise sanitaire, l'ACQUEREUR transmet ses instructions écrites au VENDEUR par tout moyen à la convenance des parties, le VENDEUR en attestant réception, et à défaut, l'ACQUEREUR notifie ses instructions au VENDEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le VENDEUR s'oblige à émettre un vote conforme aux instructions écrites reçues de l'ACQUEREUR.

Il est rappelé aux parties que, pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois (3) jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Les PARTIES conviennent que les provisions ou dépenses non comprises dans le budget prévisionnel afférentes à des travaux qui pourront être décidés lors de l'assemblée, ou par les copropriétaires, dans les copropriétés visées aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, seront à la charge de l'ACQUEREUR. L'ACQUEREUR s'oblige, dans ce cas, à rembourser au VENDEUR, le jour de la réitération par acte authentique, les provisions ou dépenses qu'il aura versées correspondant à ces travaux. En cas de non respect des présentes stipulations par le VENDEUR, la charge des provisions ou dépenses non comprises dans le budget prévisionnel afférentes aux travaux décidés entre les présentes et la réitération de la vente sera supportée par le VENDEUR. Les travaux décidés s'entendent de toute dépense chiffrée et votée en assemblée, ou, pour les copropriétés visées aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, toute dépense chiffrée et décidée dans les formes prévues par la réglementation.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, aucune assemblée des copropriétaires n'a été convoquée.

Si une assemblée générale des copropriétaires est convoquée, ou une réunion ou consultation des copropriétaires est organisée (s'agissant d'une copropriété visée aux articles 41-8 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965) pour une date postérieure à la date prévue pour la réitération des présentes par acte authentique, le VENDEUR s'engage à transmettre à l'ACQUEREUR l'ordre du jour ou les éléments relatifs à cette consultation, accompagnés de ses annexes, et du mandat de l'y représenter, au moins DIX (10) JOURS avant la date de la réunion ou de la fin de la consultation, et au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique. Le VENDEUR transmet ces documents à l'ACQUEREUR par tout moyen à la convenance des parties, l'ACQUEREUR en attestant réception, à défaut le VENDEUR notifie ces documents à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, **le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.** En ce qui concerne les années antérieures, toutes les sommes qui pourraient être dues ou restituées au titre des charges, même si la demande de paiement du syndic intervenait postérieurement à la signature de l'acte authentique, incomberont ou bénéficieront **l'acquéreur**.

Il est rappelé aux PARTIES qu'aux termes des dispositions de l'article 45-1 du décret précité, au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- les "provisions sur charges" correspondent aux sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- les "avances" correspondent aux fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux,
- les avances sont remboursables au VENDEUR et exigibles auprès de l'ACQUEREUR.

En conséquence, au titre de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 (avance de trésorerie, fonds de réserve, fonds de roulement, emprunt), **l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, au jour de la vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement et/ou autres fonds de réserve, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic** dans le questionnaire d'usage qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Le VENDEUR déclare qu'il existe des avances d'un montant total de **434,44 €**.

Avances de trésorerie = 426,88 €

Autres avances = 7,56 €

Le VENDEUR déclare qu'il existe au jour des présentes un fonds de travaux et que sa quote-part du fonds de travaux attachée aux Biens vendus est d'un montant de **255,85 €**.

Il est rappelé que les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat au VENDEUR à

l'occasion de la cession d'un lot.

Il est néanmoins convenu entre les PARTIES que **l'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR le montant du fonds de travaux se rapportant aux biens vendus au jour de la réitération par acte authentique le jour de cette réitération.**

Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années sont annexés aux présentes.

Information sur la situation financière de la copropriété et du copropriétaire VENDEUR

Conformément aux dispositions de l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, sont annexés aux présentes les documents d'information relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire VENDEUR. Ces informations sont communiquées à l'ACQUEREUR au moyen d'un pré-état en date du 16 avril 2021 annexé aux présentes délivré par le syndic au VENDEUR mentionnant :

- le montant des **charges courantes** du budget prévisionnel et des **charges hors budget** prévisionnel payées par le VENDEUR au titre des **deux exercices** comptables précédant la vente ;
- les sommes susceptibles d'être **dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur** ;
- **l'état global des impayés de charges** au sein du syndicat et l'état de la **dette vis-à-vis des fournisseurs.**

Informations concernant le fonds de travaux :

- Montant de la part du **fonds de travaux** rattachée au lot principal vendu ;
- Montant de la **dernière cotisation** au fonds versée par le VENDEUR au titre de son lot.

CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA VENTE

Prix - Acompte

La présente vente est consentie et acceptée moyennant **le prix de deux cent trente-cinq mille euros (235000 €).**

Cette somme est répartie de la manière qui suit :

- 232000 € pour les **biens immobiliers** ;
- et 3000 € pour les **biens mobiliers** sus-indiqués.

Cette vente sera soumise aux droits d'enregistrement.

Le prix de la vente et les frais de réalisation seront intégralement payés comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique par virement à l'ordre du Notaire, rédacteur de l'acte.

Détail du coût			
Biens immobiliers	235000 €	Détail du financement	
Biens mobiliers	0 €	Apport personnel	20000 €
Frais d'acte de vente (environ)	18000 €	Prêt classique	233000 €
Frais d'acte de prêt (environ)	0 €	Prêt relais	0 €
Frais d'acte de prêt (hypothèque)	0 €	Autres prêts	0 €
Coût prévisionnel des travaux *	0 €	Financement total	253000 €
Coût total (environ)	253000 €		

* Selon l'estimation fournie par l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, sous sa seule et entière responsabilité.

La somme de cinq mille euros (5000 €), sera déposée à titre d'acompte entre les mains de Maître MARTEL - 121 Avenue du Général de Gaulle, 94320 Thiais , choisi pour séquestre par les PARTIES.

Ce dépôt interviendra au plus tard le **13 mai 2021** , par virement.

Il s'imputera sur le prix, frais et honoraires convenus, y compris honoraires de l'AGENCE, sauf en cas de non réalisation

de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention.

A défaut de versement à la date fixée, le VENDEUR pourra considérer les présentes comme caduques en informant l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de quinze jours suivant la date d'échéance.

Le séquestre détiendra l'acompte versé pour le compte de qui il appartiendra. Il le conservera avec pour mission de le ventiler ou de le remettre selon les prévisions stipulées aux présentes.

En cas d'exercice par l'ACQUEREUR de sa faculté de rétractation, s'il en bénéficie, le séquestre lui restituera les fonds dans les délais légaux étant précisé qu'en présence d'une pluralité d'acquéreurs, la restitution se fera entre les mains de la seule partie versante.

En cas de non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, l'acompte sera immédiatement restitué à l'ACQUEREUR, à moins qu'existe une contestation sérieuse du VENDEUR fondée sur la faute, la négligence ou la mauvaise foi de l'ACQUEREUR. Dans ce cas, le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux Parties ou d'une décision de justice devenue définitive.

Rappel des dispositions de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'ACQUEREUR non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les PARTIES conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'ACQUEREUR s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'ACQUEREUR exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

Honoraires de l'AGENCE

Les PARTIES reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'AGENCE **Cabinet Favreau Thiais** exploitée par la société **CABINET FAVREAU THIAIS** qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de **douze mille euros TTC (12000 € TTC)** conformément au mandat écrit portant le numéro **T21-027** .

Ces honoraires seront dus par le VENDEUR et ils seront exigibles le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

Au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'ACQUEREUR ou le VENDEUR, après avoir été régulièrement mis en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, une indemnité d'un montant égal à la rémunération de l'AGENCE SERAIT DUE INTEGRALEMENT A CETTE DERNIERE PAR LA PARTIE DEFAILLANTE, l'opération étant définitivement conclue. Enfin, en cas de préemption, les honoraires à la charge de l'ACQUEREUR seront dus par l'organisme préempteur.

Financement de l'acquisition

CONDITIONS DU FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare que le financement de son acquisition sera réalisé avec l'aide d'un ou plusieurs prêts pour un

montant total de **deux cent trente-trois mille euros (233000 €)**

A concurrence de :

- **deux cent trente-trois mille euros (233000 €)** dans le cadre d'un prêt régi par les articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation, sur une durée maximum de 25 ans au taux maximum de 1,8 % (hors assurances).

Et pour le surplus sans l'aide d'aucun prêt.

L'ACQUEREUR déclare :

- ne pas faire l'objet d'une procédure de surendettement, de redressement ou de liquidation judiciaire,
- ne pas être inscrit sur le Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP),
- qu'à sa connaissance, il n'existe aucun obstacle de principe à l'obtention du financement qu'il envisage de solliciter ou à la mise en place d'une assurance décès-incapacités.

En conséquence, la présente vente est conclue **SOUS LA CONDITION SUSPENSIVE DE L'OBTENTION DU OU DES PRETS dans les conditions ci-après arrêtées.**

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'engage à déposer, dans les plus brefs délais, des dossiers complets de demande de prêts répondant aux caractéristiques ci-avant définies auprès de tout organisme prêteur ayant son siège social en France et dans au moins 2 établissement(s) financier(s) ou banque(s) et à en justifier au VENDEUR et au rédacteur des présentes dans un délai maximum 30 jours à compter du dépôt de la demande.

Pour son information, il lui est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil, « LA CONDITION SUSPENSIVE EST REPUTEE ACCOMPLIE SI CELUI QUI Y AVAIT INTERET EN A EMPECHE L'ACCOMPLISSEMENT ».

Pour pouvoir bénéficier de la protection que lui accorde l'article L. 313-41 du Code de la consommation, l'ACQUEREUR devra notamment :

- pouvoir justifier avoir déposé ses demandes de prêt conformément à ce qui précède,
- s'être prêté aux examens médicaux qui lui auront été demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacités,
- avoir personnellement accepté de payer les surprimes d'assurance éventuelles,
- avoir communiqué tous les documents et justificatifs qui auront pu lui être demandés.

REALISATION DE LA CONDITION

Chaque prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'ACQUEREUR d'une offre écrite, ferme et sans réserve, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées dans le délai de réalisation des présentes et, le cas échéant, par l'obtention de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

La réception de cette ou de ces offres de prêt devra intervenir au plus tard 7 juin 2021 .

L'ACQUEREUR s'oblige à en informer sans délai l'AGENCE par tout moyen constituant un support durable, laquelle en informera à son tour le VENDEUR.

NON-OBTENTION DU FINANCEMENT

L'ACQUEREUR s'engage à notifier à l'AGENCE, qui en informera sans délai le VENDEUR, la non-obtention d'un prêt par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date, telle que la lettre recommandée électronique qualifiée) adressée au plus tard le dernier jour du délai de réception stipulé ci-dessus. Il devra, dans ce cas, **justifier des diligences accomplies par lui pour l'obtention du ou des prêts mentionné(s) ci-dessus par la production de 2 refus de prêt émanant du ou des organismes sollicités et en précisant, pour chacun d'eux, la date du dépôt de la demande de prêt, ainsi que le montant, la durée et le taux du prêt sollicité.**

A défaut, **le VENDEUR pourra mettre en demeure l'ACQUEREUR de lui justifier sous huitaine la réalisation ou la défaillance de la condition.** La réponse de l'ACQUEREUR devra être adressée sous les mêmes formes et délai au domicile du VENDEUR indiqué en tête des présentes.

PROROGATION DU DELAI DE REALISATION DE LA CONDITION

Au cas où les PARTIES décideraient de proroger la durée de validité de la présente condition, cette prorogation ne pourra se faire qu'à la demande expresse de l'ACQUEREUR formulée par écrit et après l'acceptation écrite du

VENDEUR, et en tout état de cause, avant le terme de la condition stipulé plus haut.

RENONCIATION DE L'ACQUEREUR

Les PARTIES déclarent que la présente condition suspensive est stipulée dans l'intérêt du seul ACQUEREUR et que, en conséquence, ce dernier pourra y renoncer au cours du délai de sa réalisation stipulé ci-dessus :

- soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées et en notifiant l'offre et son acceptation à l'AGENCE, laquelle en informera le VENDEUR sans délai,
- soit en informant l'AGENCE par un écrit contenant impérativement la mention manuscrite imposée par l'article L. 313-42 du Code de la consommation que, contrairement à son intention initiale, il ne souhaite plus recourir à un emprunt pour financer l'acquisition. Cette notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date, telle que la lettre recommandée électronique qualifiée), devra être adressée dans le délai de réalisation de la condition suspensive, à l'Agence.

NON-REALISATION DE LA CONDITION

Si la présente condition suspensive n'est pas réalisée, les présentes seront, sans autre formalité, caduques de plein droit le VENDEUR et l'ACQUEREUR retrouvant leur entière liberté, et l'acompte versé par l'ACQUEREUR lui étant restitué sans délai.

Toutefois, si le défaut de réalisation de la condition suspensive est imputable exclusivement à l'ACQUEREUR en raison, notamment, de la faute, la négligence, la mauvaise foi, d'un abus de droit de ce dernier, le VENDEUR pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil et faire déclarer la condition réalisée et ce, sans préjudice de l'attribution de dommages-intérêts. Dans cette éventualité, l'ACQUEREUR devra également indemniser le mandataire du préjudice causé.

En tout état de cause, en cas de contestation relative à la restitution à l'ACQUEREUR de l'acompte qu'il a, le cas échéant, versé ou à son attribution au VENDEUR, le séquestre ne pourra se dessaisir des sommes qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux parties ou d'une décision de justice.

Affirmation de sincérité - Lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu.

L'ACQUEREUR déclare, en outre, avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code monétaire et financier.

RÉALISATION DE LA VENTE

Conditions suspensives de droit commun

Le certificat d'urbanisme ou les titres de propriété ne devront révéler aucune charge réelle ou servitude grave pouvant déprécier la valeur des biens objet des présentes ou altérer de manière significative la jouissance de l'ACQUEREUR. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.

L'état hypothécaire ne devra révéler aucune inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourra être intégralement remboursé à l'aide du prix de vente. Dans le cas contraire, la réalisation de la présente vente sera soumise à la condition suspensive de l'accord du créancier de radier son inscription.

Non réalisation des conditions suspensives

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, chacune des PARTIES retrouvera alors son entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autre.

L'acompte versé sera immédiatement et intégralement restitué à l'ACQUEREUR.

Si le défaut de réalisation d'une des conditions suspensives a pour origine la faute, la négligence, la mauvaise foi ou un abus de droit de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra faire déclarer la condition réalisée, sans préjudice de l'attribution de dommages et intérêts. L'ACQUEREUR devra, par ailleurs, indemniser l'AGENCE du préjudice causé, à hauteur du montant des honoraires prévus aux présentes.

Droit de préemption

Dans le cas où la vente est soumise à un droit de préemption, le VENDEUR charge le notaire d'effectuer la notification de ce droit aux bénéficiaires éventuels.

Les délais stipulés aux présentes sont d'office suspendus pendant le délai d'exercice.

Cette suspension prendra fin dès que le bénéficiaire dudit droit y aura expressément renoncé ou ne pourra plus valablement l'exercer.

En cas d'exercice du droit de préemption, l'ACQUEREUR reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans aucune formalité l'acompte remis au séquestre, s'il en a été remis un.

Le préempteur sera subrogé dans tous ses droits et obligations de l'ACQUEREUR.

Réitération par acte authentique

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives qu'elles contiennent, les présentes lient les PARTIES définitivement.

Elles seront réitérées par acte authentique au plus tard le 22 juillet 2021 par Maître AGASSEAU , Notaire à Choisy le Roi, 50 Avenue Louis Luc et avec la participation de Maître MARTEL , Notaire à Thiais, 121 Avenue du Général de Gaulle .

Les PARTIES donnent tous les pouvoirs aux clerks ou employés de ces études notariales pour effectuer les formalités préalables à la rédaction de cet acte et toutes les notifications ou déclarations d'aliéner exigées par la loi, notamment aux titulaires du droit de préemption, avec la faculté de signer les documents nécessaires.

La date ci-dessus mentionnée N'EST PAS EXTINGTIVE, mais CONSTITUTIVE DU POINT DE DEPART à partir duquel l'une des PARTIES pourra, si toutes les conditions suspensives sont réalisées, obliger l'autre à s'exécuter en lui adressant une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de s'être exécutée dans un délai de DIX JOURS suivant la date de première présentation de cette lettre, la partie non défaillante aura le choix entre :

- **invoquer la résolution de plein droit des présentes sans qu'il soit besoin de la faire constater judiciairement. La partie défaillante lui versera, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale, la somme de vingt-trois mille cinq cents euros (23500 €),**
- **ou poursuivre en justice la réalisation de la vente, la partie défaillante supportant tous les frais de poursuites ou de justice, augmentés du montant de l'indemnité forfaitaire prévue à l'alinéa ci-dessus. Dans les deux cas, l'AGENCE aura droit à une indemnisation forfaitaire, à titre de clause pénale, d'un montant correspondant à ses honoraires prévu à l'article « Honoraires de l'AGENCE ».**

Si les conditions suspensives ne sont pas toutes réalisées, les PARTIES reprendront chacune leur entière liberté. Si un acompte a été versé par l'ACQUEREUR, il lui sera alors restitué, le VENDEUR autorisant d'ores et déjà le séquestre à s'en dessaisir sans autre autorisation.

Les PARTIES pourront aussi, si elles l'entendent, conclure un avenant de prorogation.

Si, par suite d'un accord amiable, les PARTIES convenaient de résilier purement et simplement le présent compromis, elles s'engagent solidairement à indemniser l'AGENCE du préjudice subi en lui versant une indemnité à hauteur des honoraires qu'elle aurait dû percevoir. Dans la relation entre les PARTIES, cette indemnité sera supportée par la partie aux présentes ayant la charge du paiement des honoraires, à défaut de meilleur accord.

Survenance d'une crise sanitaire

Les Parties reconnaissent avoir été informées des conséquences que pourrait avoir une crise sanitaire du type Covid-19 sur les délais d'exécution des présentes.

Si une telle crise venait à se produire durant le délai de réalisation des présentes et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à leur perfection, ces délais seront automatiquement prorogés d'un temps égal sans qu'aucun acte instrumentaire de prorogation ne soit nécessaire entre les Parties.

Transfert de propriété et jouissance des biens

L'ACQUEREUR aura la propriété des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective.

Survenance d'un sinistre pendant la validité du compromis

Si, pendant la validité des présentes, un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle venait à rendre l'immeuble impropre à sa destination, l'ACQUEREUR aura la faculté, soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui, soit de maintenir l'acquisition du bien et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation du montant de ces indemnités, l'ACQUEREUR étant, à la demande du VENDEUR, purement et simplement subrogé dans tous ses droits du ou des assureurs.

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes sont régulièrement assurés et qu'aucun contentieux en cours ne l'oppose à la ou aux compagnies qui les assurent.

Obligation de garde du VENDEUR

Entre la date des présentes et la date du transfert effectif de propriété et de jouissance à l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'oblige à entretenir les biens, à les maintenir dans leur état actuel et à s'abstenir de procéder à toute transformation sans l'accord écrit de l'ACQUEREUR. Si un équipement de l'immeuble devait être remplacé, le VENDEUR est averti qu'il devra le remplacer à l'identique ou par son plus proche équivalent.

En outre, le VENDEUR s'engage à entretenir et nettoyer le terrain s'il y a lieu et ne laisser aucun encombrements sur le terrain ou dans les dépendances le jour de la signature de l'acte authentique.

Le VENDEUR s'engage à laisser l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération des présentes pour s'assurer du respect des engagements qui précèdent.

Notifications électroniques

Les PARTIES acceptent expressément que les notifications que pourra leur adresser l'Agence en exécution des présentes soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception électronique aux adresses mail indiquées ci-dessous et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elles reconnaissent avoir été informées que ces lettres recommandées électroniques seront envoyées par l'intermédiaire d'un tiers de confiance bénéficiant d'une décision de qualification délivrée par l'Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information (ANSSI) valable depuis le 1er janvier 2019 et respectant les règles fixées par le Règlement européen (UE) n°910/2014 eIDAS, et qu'il existe une possibilité qu'elles soient classées par leur messagerie dans un dossier de courriers indésirables et qu'elles devront donc vérifier le contenu de ce dossier sur leur messagerie.

Nom du titulaire	Adresse mail
PLANCHOT Alexandre	a.planchot@gmail.com
LAM Camille	camillelam@hotmail.fr

Chacune des PARTIES :

- reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants,
- s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de sa messagerie,
- accepte que toute action effectuée au travers de son compte e-mail soit réputée effectuée par elle et relève de sa responsabilité exclusive pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications.

Attribution de juridiction

Tout litige qui pourra survenir entre les PARTIES sera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Droit de rétractation

L'ACQUEREUR dispose d'un droit de rétractation en application des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation reproduit ci-après.

" Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeuble à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'ACQUEREUR non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'ACQUEREUR non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour

une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation."

En cas d'exercice de son droit de rétractation, l'ACQUEREUR devra notifier sa décision à l'Agence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date, tel que l'exploit d'huissier ou la lettre recommandée électronique qualifiée, dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification. Il est rappelé qu'en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, un délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

En cas de rétractation, le séquestre devra restituer à l'ACQUEREUR les fonds versés dans un délai de 21 jours qui court à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Il est expressément convenu :

- **qu'en cas de pluralité d'ACQUEREURS**, chacun d'entre eux est engagé solidairement et que la rétractation de l'un seul d'entre eux vaudra pour tous les autres,
- qu'en cas de substitution, l'ACQUEREUR initial et le bénéficiaire de la substitution, s'il est non professionnel, bénéficieront chacun du délai de rétractation, mais que l'exercice par le bénéficiaire de la substitution de son droit de se rétracter laissera les présentes subsister dans toutes leurs dispositions et que, en conséquence, l'ACQUEREUR initial qui n'aura pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

L'ACQUEREUR a donné son accord pour que la notification de l'acte prévue à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation soit faite par lettre recommandée électronique à l'adresse ou aux adresses mail qu'il a indiquées.

Il reconnaît avoir été informé que **le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation commencera à courir le lendemain du jour de l'envoi par le tiers de confiance à son adresse électronique de ce courriel.**

Il s'engage, si cela lui est demandé, à justifier de son identité auprès du tiers de confiance pour la réception des communications par lettre recommandée électronique.

En cas de pluralités d'acquéreurs, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique soit en adressant un courrier à OPPOSETEL (92-98 boulevard Victor Hugo, 92110 CLICHY), soit en s'inscrivant sur la liste rouge disponible sur le site bloctel.gouv.fr.

Les PARTIES sont informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution.

Ces données seront conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Dans le cadre de l'exécution du contrat, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par le MANDATAIRE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage.

Les PARTIES sont également informées que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par le MANDATAIRE dans le cadre de la gestion des fichiers prospects et clients et pour les finalités associées à cette gestion, pour la réalisation d'opérations de marketing direct, pour la gestion des droits d'accès, de rectification et d'opposition, ainsi que dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.



En cochant cette case, le VENDEUR l'accepte expressément.



En cochant cette case, l'ACQUEREUR l'accepte expressément.

Chacune des parties pourra demander au MANDATAIRE d'accéder aux données à caractère personnel la concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à **thiais@cabinetfavreau.fr** ou un courrier à l'adresse de l'Agence indiquée en tête des présente.

Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

ANNEXES

Sont annexés aux présentes :

- une copie de l'attestation d'immatriculation de la copropriété au Registre national d'immatriculation des copropriétés
- la déclaration de consentement à la vente de **Mme BIZARD PLANCHOT Emilie**
- l'attestation de mesurage de la superficie privative du ou des lots
- le diagnostic amiante des parties privatives
- la fiche récapitulative du dossier technique amiante réalisé sur les parties communes
- le diagnostic d'installation intérieure d'électricité
- la fiche synthétique de la copropriété
- le diagnostic de l'état des risques et pollutions
- le diagnostic de performance énergétique
- le document d'information sur la zone de bruit
- le diagnostic d'assainissement
- le règlement de copropriété et les actes le modifiant
- l'état descriptif de division et les actes le modifiant
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- le pré-état daté établi par le syndic de l'immeuble
- les informations financières concernant la copropriété de l'immeuble
- le carnet d'entretien de l'immeuble

NOMBRE D'EXEMPLAIRES - DATE ET SIGNATURES

Fait à **Thiais** et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigs, 14000 CAEN

Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr

Signatures électroniques du document et de ses 13 annexes _____

Annexe n°1

PV SIGNE AG 2018



NEXITY CRETEIL
RUE DE PARIS
94000 CRETEIL

Téléphone : 01.41.78.93.93

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
L'ORANGERIE 1
83/85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS

Immatriculation : AB6610588

THIAIS, 13/03/2018

7 ROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mardi 13 mars 2018 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété L'ORANGERIE 1 se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

BOX DE MONSIEUR CURZU
RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou contre émargement.

Présents et Représentés :	19	5589	voix /	9931	voix soit	56,28%
Absents :	12	4342	voix /	9931	voix soit	43,72%
Total :	31	9931	voix /	9931	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 19 copropriétaires sur 31 sont présents ou représentés et possèdent 5589 voix sur 9931 voix.

Etaient absents :

M. DEFFORGE Alain (457), Mme DEL CASTILLO Solange (326), Mme DEVINAT- HOUSSART SUZANNE (274), Mme DO REGO FERRAGE Ana (259), M. GIZZI Gabriel (457), M. et Mme GONIOT Jacques (459), M. et Mme MONTI Pascal (274), SCI MOUNEYRAC FREYSSINET (357), Mme RAYNAUD JACQUELINE (448), M. RODRIGUES Artur (330), Société THONYMAXELLE MR GONCALVES (331), M. et Mme VAN DEN DOOREN Julien (370).

Handwritten signatures and initials.

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
Résolution n°4 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 4
Résolution n°5 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017.	Page 4
Résolution n°6 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2017	Page 5
Résolution n°7 Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 5
Résolution n°8 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an.	Page 5
Résolution n°9 Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 6
Résolution n°10 Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	Page 6
Résolution n°11 Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 pour un montant de 69 000 €	Page 7
Résolution n°12 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 pour un montant de 69 000€	Page 7
Résolution n°13 Information sur la constitution du fonds travaux obligatoire prévu à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965	Page 7
Résolution n°14 Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds travaux obligatoire	Page 8
Résolution n°15	Page 8

Intérêts de placement du fonds travaux ALUR du Syndicat issus de sa constitution (ART 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution n°16

Ajustement de la réserve prévue au règlement de copropriété.

Page 9

Résolution n°17

Informations sur la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG)

Page 9

Résolution n°18

Décision à prendre relative à la réalisation d'un diagnostic technique global (article L-731-1 du code de la construction et de l'habitation)
DEVIS SOCOTEC

Page 9

Résolution n°19

Diagnostic technique global (DTG): honoraires de gestion

Page 10

Résolution n°20

Point d'information concernant les travaux sur le mur mitoyen

Page 10

Résolution n°21

Compte rendu sur l'état d'avancement des procédures en cours.

Page 11

Résolution n°22

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Page 11

Résolution n°23

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

Page 11

Résolution n°24

Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)

Page 11

Résolution n°25

Information Loi ALUR (3) : Immatriculation des syndicats de copropriétaires

Page 12

Résolution n°26

Questions diverses

Page 12

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. GUYOT



Vote sur la candidature de M. GUYOT :

Présents et Représentés :	19	5589	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	19	5589	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2795 voix sur 5589 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. GUYOT.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. CURZU



Vote sur la candidature de M. CURZU :

Présents et Représentés :	19	5589	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	19	5589	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2795 voix sur 5589 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. CURZU

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- Mme DESCHAMPS



Vote sur la candidature de Mme DESCHAMPS :

Présents et Représentés :	19	5589	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	19	5589	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2795 voix sur 5589 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme DESCHAMPS.

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL



L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Président du Conseil syndical, Monsieur GUYOT, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

Arrivée de M. GIZZI Gabriel (457 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés à 20 totalisant 6046 voix sur 9931 voix.

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017, tels



Handwritten signatures and initials.

qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 66 673.07 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 10 183.36 € pour les travaux de remplacement de la chaudière et qui présente un solde de -183.36 €.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3024 voix sur 6046 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2017

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2017

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3024 voix sur 6046 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Gestion immobilière, pour un montant de 375 000 000 Euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919), pour une durée de 1 an.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2018 et prendra fin le 30/06/2019.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 4 200 € HT, soit 5 040 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2018 au 31/12/2018.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Monsieur GUYOT, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 8 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 1 AN.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont candidats :

- M. GUYOT
- M. CURZU

- Mme HOUSSARD
- Mme LACARRIERE

Vote sur la candidature de M. GUYOT :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CURZU :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme HOUSSARD :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme LACARRIERE :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M. GUYOT, M. CURZU, Mme HOUSSARD, Mme LACARRIERE, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 30/06/2019

RESOLUTION N° 9 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 100 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 10 : MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1 000 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence

ES SC
10

est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 11 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018 POUR UN MONTANT DE 69 000 €



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Lors de l'Assemblée Générale du 17/05/2017, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2018 au 31/12/2018 a été adopté pour un montant de 75 000 €.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 71 250 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3024 voix sur 6046 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 12 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019 POUR UN MONTANT DE 69 000€



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 69 000 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3024 voix sur 6046 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 13 : INFORMATION SUR LA CONSTITUTION DU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE PREVU A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965



La loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) rend obligatoire depuis le 1er janvier 2017, pour les syndicats de copropriété à destination totale ou partielle d'habitation, la constitution d'un fonds travaux.

Cotisation annuelle d'au moins 5% du budget

Le fonds travaux doit être alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des charges provisionnelles.

Le montant de cette cotisation annuelle doit être d'un minimum 5% du budget prévisionnel.

Aussi, à chaque début d'exercice comptable, le montant de la cotisation sera ajusté selon l'évolution du budget voté par l'assemblée générale.

Le dispositif ouvre la possibilité aux copropriétés de décider d'augmenter ce taux par une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Enfin, la décision d'affecter tout ou partie de ces fonds à une opération de travaux relèvera d'une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Des sommes acquises au syndicat même en cas de vente

Les sommes versées au titre du fonds travaux obligatoire sont attachées aux lots et restent définitivement acquises au syndicat de copropriété. Dès lors, en cas de vente d'un lot, le copropriétaire vendeur ne sera pas remboursé des sommes qu'il aura versées au titre du fonds de travaux.

Gestion financière

A l'occasion de la constitution du fonds travaux, le syndic doit ouvrir dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisie pour le compte « courant » un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations payées par les copropriétaires.

Au même titre que pour le compte bancaire séparé, le syndic mettra à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte.

RESOLUTION N° 14 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA DEFINITION DU TAUX DE LA COTISATION ANNUELLE AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- entendu les explications du Syndic,
- pris acte de la constitution du fonds travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'un minima 5 % du budget prévisionnel,
- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,

Décide de porter à 5 % du budget prévisionnel, le montant du fonds travaux rendu obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

L'assemblée générale prend acte que :

- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte « courant » de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;
- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges « courantes » et exigible à la même date;
- en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et /ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux;
- ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 15 : INTERETS DE PLACEMENT DU FONDS TRAVAUX ALUR DU SYNDICAT ISSUS DE SA CONSTITUTION (ART 14-2 ET 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale étant informée :

- de l'obligation de constituer un fonds de travaux défini par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 à compter du 1er janvier 2017 ;
- de l'obligation de placement des cotisations versées à ce titre sur un compte bancaire séparé rémunéré dans le même établissement bancaire que son compte bancaire séparé (article 18 de la loi du 10 juillet 1965),
- de l'affectation des intérêts produits par le placement des fonds au seul Syndicat des copropriétaires :

Décide que les intérêts produits seront :

- seront affectés en sus chaque année, sur ledit compte de placement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	1	326	voix /	9931	voix
Mme GERAY PINTO Corinne (326)					
Ont voté pour :	19	5720	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2861 voix sur 5720 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 16 : AJUSTEMENT DE LA RESERVE PREVUE AU REGLEMENT DE COPROPRIETE.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

La réserve est actuellement de : 12 795.96 Euros.

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 la réserve ne peut excéder 1/6ème du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale décide de réduire la réserve pour la porter à la somme de **11 875 Euros**.

L'Assemblée Générale prend note que le montant fera l'objet d'un remboursement sur le compte de charges des copropriété

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	20	6046	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3024 voix sur 6046 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 17 : INFORMATIONS SUR LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)



L'article L-731-1- du code de la construction et de l'habitation, créé par la loi ALUR, dispose qu'à compter du 1er janvier 2017, toute copropriété à destination partielle ou totale d'habitation doit se prononcer en assemblée générale, à la majorité simple, sur la réalisation d'un diagnostic technique global.

L'objectif de ce document est d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble puis d'élaborer un plan pluriannuel de travaux.

Contenu du diagnostic technique global (DTG) :

- analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires au titre du code de la construction et de l'habitation,
- analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- DPE ou Audit énergétique de l'immeuble si l'immeuble est concerné et ne l'a pas encore fait établir,
- évaluation des coûts et liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble à mener dans les dix ans.

Le Diagnostic Technique Global sera présenté à l'assemblée générale qui suivra son établissement, préalablement à la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux.

RESOLUTION N° 18 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (ARTICLE L-731-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

**DEVIS SOCOTEC**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale est sollicitée sur la question de la réalisation par un tiers d'un diagnostic technique global de l'immeuble. L'objet de ce Diagnostic Technique Global est d'informer les copropriétaires sur la situation de l'immeuble dans la perspective de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

Le diagnostic technique global comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
 - Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. L'audit énergétique satisfait cette obligation.
- Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des explications du Syndic
- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide de faire réaliser le diagnostic technique global de la copropriété.

• Retient la proposition présentée :

- par pour un montant de ... €uros TTC

Il est précisé que le coût de réalisation du diagnostic technique global, sera réparti selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

L'assemblée générale prend acte que le contenu du diagnostic technique global sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son établissement par le prestataire chargé de sa réalisation. Le syndic, en liaison avec le conseil syndical examinera l'opportunité d'inscrire à l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	20	6046	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	19	5720	voix /	9931	voix
Abstentions :	1	326	voix /	9931	voix
Mme HOUSSARD Marie-José (326)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	9931	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2861 voix sur 5720 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 19 : DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG): HONORAIRES DE GESTION

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24



Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale est informée du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier de la réalisation du diagnostic technique global:

Montants HT du DTG aux HT :

- de 0 à 15 000 € HT 300 €
- de 15 000 à 100 000 € HT 3,5 %

Pour la réalisation du diagnostic technique global, le Syndic se voit confier :

- l'organisation de la visite sur site et l'information des occupants ;
- l'accompagnement de la personne habilitée à réaliser le diagnostic technique global pendant sa visite détaillée de l'immeuble ;
- la compilation de la documentation nécessaire à la réalisation de la mission.

Pour l'accomplissement de ces missions spécifiques, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic au titre du suivi de la réalisation du diagnostic technique global votée à la résolution n° , s'élèvent à % HT du montant total HT de l'opération, ou à 300 € HT (forfait minimum). Ces honoraires seront répartis et appelés selon les mêmes modalités que le budget voté pour la réalisation du diagnostic technique global.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°18 - Diagnostic technique global, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

POINT D'INFORMATION N° 20 : POINT D'INFORMATION CONCERNANT LES TRAVAUX SUR LE MUR MITOYEN



L'Assemblée Générale fait un point d'information concernant les travaux sur le mur mitoyen. un rendez-vous de conciliation aura lieu le 28 Mars 2018; début des travaux du mur le 12 avril 2018.

ES SC

POINT D'INFORMATION N° 21 : COMPTE RENDU SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DES PROCEDURES EN COURS.



Il n'y a pas de procédure en cours sur la copropriété. L'Assemblée Générale en prend acte.

POINT D'INFORMATION N° 22 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE



Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

S'agissant désormais d'une assurance obligatoire, et en cas de refus par une compagnie d'assurance de couvrir un copropriétaire à titre particulier, le copropriétaire peut saisir le Bureau Central de Tarification (BCT).

Le BCT fixe dès lors le montant de la prime moyennant laquelle la compagnie d'assurance devra couvrir le copropriétaire demandeur. Le BCT peut déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré. La même obligation d'assurance en Responsabilité Civile pèse sur le syndicat des copropriétaires.

POINT D'INFORMATION N° 23 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967).



Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

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

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

POINT D'INFORMATION N° 24 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE CLIENTS (EPC)



NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un ESPACE PRIVE CLIENT (EPC) gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur EPC les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux)
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de

copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...

- Payer leurs charges en ligne
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1) Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

POINT D'INFORMATION N° 25 : INFORMATION LOI ALUR (3) : IMMATRICULATION DES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES



La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré un registre d'immatriculation des copropriétés.

Les objectifs du registre sont les suivants :

- mieux connaître le parc de copropriétés : ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état ;
- permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation des copropriétés, afin d'intervenir en amont dès l'apparition des premières difficultés ;
- disposer d'éléments de comparaison des charges, utiles aux syndicats et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et favorisant une meilleure information des futurs acquéreurs ;
- donner une meilleure visibilité à la personne morale qu'est le syndicat de copropriétaires ;
- sécuriser les démarches des syndicats et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés.

Les données relatives aux copropriétés qui seront portées au registre concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, des informations tirées de leurs comptes annuels, ainsi que sur leur bâti.

L'immatriculation de l'ensemble des syndicats, entièrement dématérialisée, donne lieu à une déclaration initiale permettant l'attribution d'un numéro d'immatriculation et des mises à jour annuelles (concernant notamment les données financières).

De manière progressive, l'ensemble des copropriétés à usage total ou partiel d'habitation doit faire l'objet d'une immatriculation. C'est ainsi que les copropriétés de plus de 200 lots principaux sont immatriculées avant le 31 décembre 2016 alors que les syndicats peuvent immatriculer les plus petites d'entre elles jusqu'au 31 décembre 2018.

NEXITY procèdera à l'immatriculation de votre copropriété en 2017/2018. Au titre des diligences effectuées et conformément aux dispositions du contrat de syndic, NEXITY valorisera cette prestation à hauteur d'un forfait de 300 €uros H.T. Nous précisons que concernant la mise à jour annuelle des informations, celle-ci ne fera l'objet d'aucune facturation supplémentaire.

Les attestations d'immatriculation et de mise à jour seront mises à disposition des membres du conseil syndical dans la rubrique qui leur est dédiée dans l'espace privé client sur mynexity.fr.

A compter du 1er juillet 2017, certaines données du registre (Nom et adresse de la copropriété, date de création du syndicat des copropriétaires,...) seront mises à disposition du public sur le site internet du registre. De même il est prévu que le registre établisse des données statistiques agrégées sur les copropriétés accessibles à tous.

POINT D'INFORMATION N° 26 : QUESTIONS DIVERSES



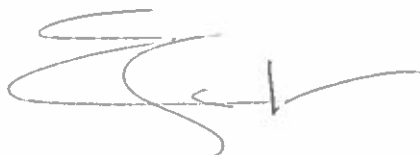
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h47.

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »


LE PRESIDENT

M. GUYOT



LE SECRETAIRE

Mme DESCHAMPS










LE SCRUTATEUR

M. CURZU



PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE SCRUTATEUR S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution acceptée :	
Résolution refusée :	
Absence de candidat :	
Vote sans objet :	
Absence de participant au vote :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	

Annexe n°2

PV SIGNE AG 2019



NEXITY CRETEIL
4 RUE DE PARIS
94000 CRETEIL

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
L'ORANGERIE 1
83/85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS

Immatriculation : AB6610588

Téléphone : 01.41.78.93.93

THIAIS, 17/04/2019

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mercredi 17 avril 2019 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété L'ORANGERIE 1 se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

BOX DE MONSIEUR CURZU
RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou contre émargement.

Présents et Représentés :	19	5936	voix /	9931	voix soit	59,77%
Absents :	12	3995	voix /	9931	voix soit	40,23%
Total :	31	9931	voix /	9931	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 19 copropriétaires sur 31 sont présents ou représentés et possèdent 5936 voix sur 9931 voix.

Etaient absents :

M. BOUDEDJA Mohamed (258), M. DEFFORGE Alain (457), Mme DEL CASTILLO Solange (326), Mme DO REGO FERRAGE Ana (259), M. GIZZI Gabriel (457), M. HARTMANN Alain (40), Indivision MOLUSSON - LECARRIERE Cyril - Anais (457), M. et Mme MONTI Pascal (274), SCI MOUNEYRAC FREYSSINET (357), Succession RAYNAUD JACQUELINE (448), M. RODRIGUES Artur (330), Société THONYMAXELLE MR GONCALVES (331).

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
Résolution n°4 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 5
Résolution n°5 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018	Page 5
Résolution n°6 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2018.	Page 5
Résolution n°7 Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 5
Résolution n°8 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de un an.	Page 6
Résolution n°9 Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 pour un montant de 69 000.00 €	Page 6
Résolution n°10 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 pour un montant de 69 000.00 €.	Page 7
Résolution n°11 Ajustement de la réserve prévue au règlement de copropriété.	Page 7
Résolution n°12 Compte rendu sur l'état d'avancement des procédures en cours.	Page 7
Résolution n°13 Saisie immobilière en vue de la vente des lots de MONSIEUR DEFFORGE ALAIN	Page 8
Résolution n°14 Montant de la mise à prix des lots de M DEFFORGE ALAIN, en vue de leur vente judiciaire.	Page 8
Résolution n°15 Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables	Page 9
Résolution n°16	Page 9

Point d'information sur l'ASL/UNION

Résolution n°17**Page 10**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réalisation d'un passage caméra dans les canalisations

PJ :

devis K-REMBERT en attente

devis CIG en attente

devis VASILIA en attente

Résolution n°18**Page 10**

Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 17 par le fonds travaux (majorité de l'article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution n°19**Page 10**

Point d'information sur la remise en état des canalisations

Résolution n°20**Page 11**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en peinture du portail voiture coté rue Paul Vaillant Couturier

PJ :

devis JLS COPRO en attente

devis ALAZARD en attente

devis L'ARTISTE PEINTRE en attente

Résolution n°21**Page 11**

Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution n°22**Page 11**

Mandat à donner par l'assemblée générale au conseil syndical dans le cadre d'une décision prise à la majorité de l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'Article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution n°23**Page 12**

Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 20 par le fonds travaux (majorité de l'article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution n°24**Page 12**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'abattage du cèdre

PJ :

devis VAL VERDE en attente

Résolution n°25**Page 13**

Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution n°26**Page 13**

Point d'information sur les travaux à prévoir en 2020.

Résolution n°27**Page 13**

Point d'information concernant les travaux sur le mur mitoyen

Résolution n°28**Page 13**

Point d'information sur la vie en copropriété

Résolution n°29

Page 13

Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity

Résolution n°30

Page 14

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

Résolution n°31

Page 14

Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)

Résolution n°32

Page 15

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. GUYOT

Vote sur la candidature de M. GUYOT :

Présents et Représentés :	19	5936	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	19	5936	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2969 voix sur 5936 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. GUYOT.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. DELLUS

Vote sur la candidature de M. DELLUS :

Présents et Représentés :	19	5936	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	19	5936	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2969 voix sur 5936 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. DELLUS

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- Mme DESCHAMPS

Vote sur la candidature de Mme DESCHAMPS :

Présents et Représentés :	19	5936	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	19	5936	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2969 voix sur 5936 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme DESCHAMPS .

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL



L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de Monsieur GUYOT, Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

Arrivée de M. GIZZI Gabriel (457 voix)

Arrivée de Indivision MOLUSSON - LECARRIERE Cyril - Anais (457 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés à 21 totalisant 6850 voix sur 9931 voix.

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
- un montant total de charges nettes de 69 399.74 € pour les opérations courantes

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	21	6850	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3426 voix sur 6850 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2018.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2018

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	21	6850	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3426 voix sur 6850 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété, pour un montant de 480.000.000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919),

pour une durée de un an.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2019 et prendra fin le 30/06/2020 .

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 4 200.00 € HT, soit 5 040.00 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2019 au 30/06/2019 .

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En

PV AG L'ORANGERIE 1

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

CC PP-8 Paraphes

cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne le Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	21	6850	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 8 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE UN AN.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont candidats :

- M. GUYOT
- M. CURZU
- Mme HOUSSARD
- Mme LACARRIERE

Vote sur la candidature de M. GUYOT :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	21	6850	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CURZU :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	21	6850	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme HOUSSARD :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	21	6850	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme LACARRIERE :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	21	6850	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M. GUYOT, M. CURZU, Mme HOUSSARD, Mme LACARRIERE, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 30/06/2020

RESOLUTION N° 9 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019 POUR UN MONTANT DE 69 000.00 €

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Lors de l'Assemblée Générale du 13/03/2018, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2019 au 31/12/2019, a été adopté pour un montant de 69 000.00 €.

L'Assemblée décide de maintenir le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 69 000.00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	21	6850	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	9931	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3426 voix sur 6850 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 10 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 POUR UN MONTANT DE 69 000.00 €.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 69 000.00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	21	6850	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3426 voix sur 6850 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 11 : AJUSTEMENT DE LA RESERVE PREVUE AU REGLEMENT DE COPROPRIETE.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

La réserve est actuellement de : 11 875 €uros.

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 la réserve ne peut excéder 1/6ème du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale décide de réduire la réserve pour la porter à la somme de 11 500 €uros.

L'Assemblée Générale prend note que le montant fera l'objet d'appels de fonds spécifiques selon les modalités suivantes :

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	21	6850	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	9931	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3426 voix sur 6850 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 12 : COMPTE RENDU SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DES PROCEDURES EN COURS.






DOSSIER CONTENTIEUX

MARS 2019

Immeuble : RESIDENCE ORANGERIE 1

PV AG L'ORANGERIE 1

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

94320 THIAIS

Référence : MS 165305

DEFFORGE : 6540 €

Malgré des mises en demeure et une sommation de payer par voie d'huissier copropriétaire n'a rien réglé. Une Assignation en Paiement a été mise en place et le Syndic est dans l'attente de la connaissance de la date d'audience

RESOLUTION N° 13 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS DE MONSIEUR DEFFORGE ALAIN



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- MONSIEUR DEFFORGE ALAIN
83 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

- Une cave
- Un stationnement intérieur - box sous sol
- Un appartement de type 4
- Un stationnement extérieur - Parking extérieur

Constituant les lots :

- n° 42
- n° 59
- n° 69
- n° 114

du règlement de copropriété de l'immeuble sis " 83-85 Rue Paul Vaillant Couturier " 94320 THIAIS

Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 6 541 € à la date du 22 Mars 2019

- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'ART 55 du décret du 17 mars 1967 ;
- Autorise la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire ;
- Décide de confier la procédure de saisie immobilière à Maître ABADIE-MORIN ou à défaut à tout autre avocat ;
- Donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente ;
- Le montant des honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière, seront calculés sur la base des vacations horaires suivant le barème des prestations variables indexés au contrat de syndic

Les copropriétaires présents à l'assemblée générale souhaitent laisser une dernière chance à Mr DEFFORGE, en espérant que Mr DEFFORGE respect son engagement oral auprès d'un des membres du conseil syndical en prenant contact avec le syndic pour faire un échéancier ou de solder son compte de charge plus les frais d'avocat déjà payés par le syndicat des copropriétaires pour clôturer le dossier contentieux.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	21	6850	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	9931	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3426 voix sur 6850 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 14 : MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS DE M DEFFORGE ALAIN, EN VUE DE LEUR VENTE JUDICIAIRE.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale ayant décidé d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de :

- MONSIEUR DEFFORGE ALAIN
83 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

PV AG L'ORANGERIE 1

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

EC DD Paraphes

94320 THIAIS

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

- Une cave
- Un stationnement intérieur - box sous sol
- Un appartement de type 4
- Un stationnement extérieur - Parking extérieur

Constituant les lots :

- n° 42
- n° 59
- n° 69
- n° 114

du règlement de copropriété de l'immeuble "83-85 Rue Paul Vaillant Couturier" 94320 THIAIS

- Fixe le montant de la mise à prix à 25 000 €uros;

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office.

Dans cette hypothèse, l'Assemblée Générale :

- Autorise le Syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 35 000 €uros à la date du 17/04/2019 et exigible un mois après la date de la notification de l'adjudicataire définitif.
- Autorise le Syndic à faire procéder, par un expert indépendant, à l'estimation de la valeur du bien ou de sa valeur locative, en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location ;
- Décide de remettre lesdits biens en vente.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°13 - Saisie immobilière en vue de la vente : principe de la saisie immobilière, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 15 : DETERMINATION DU MONTANT DES SOMMES ESTIMEES IRRECOUVRABLES



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- MONSIEUR DEFFORGE ALAIN
83 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

- Une cave
- Un stationnement intérieur - box sous sol
- Un appartement de type 4
- Un stationnement extérieur - Parking extérieur

Constituant les lots :

- n° 42
- n° 59
- n° 69
- n° 114

du règlement de copropriété de l'immeuble sis " 83-85 Rue Paul Vaillant Couturier " 94320 THIAIS

- Redevable au Syndicat des copropriétaires de la somme de 6541 € à la date du 22 Mars 2019; constate une créance douteuse pour la somme de 2 000 €, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.

Cette provision fera en conséquence l'objet d'une répartition en charges communes générales entre tous les copropriétaires, au titre de l'exercice comptable au cours duquel elle a été adoptée.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°13 - Saisie immobilière en vue de la vente : principe de la saisie immobilière, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

POINT D'INFORMATION N° 16 : POINT D'INFORMATION SUR L'ASL/UNION



L'assemblée générale fait un point sur l'ASL/UNION

- Montant du budget voté : 64 000 €

PV AG L'ORANGERIE 1

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

EC DN Paraphes

- Travaux chaufferie : remplacement des vannes et du vase d'expansion

RESOLUTION N° 17 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REALISATION D'UN PASSAGE CAMERA DANS LES CANALISATIONS



PJ :

DEVIS K-REMBERT EN ATTENTE

DEVIS CIG EN ATTENTE

DEVIS VASILIA EN ATTENTE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : réalisation d'un passage caméra dans les canalisations
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux aux intérêts du syndicat des copropriétaires de l'union.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de 0003-1 Charges communes générales

Ses travaux seront financés dans le cadre du budget prévisionnel de l'union

Vote sur la proposition votre pour union :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	21	6850	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3426 voix sur 6850 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition votre pour union est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 18 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 17 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 25/25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

A la suite du vote des travaux de réalisation d'un passage caméra dans les canalisations décidés à la résolution n°17 de la présente assemblée générale, pour un budget global de Euros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d'affecter au financement de ces travaux la somme de XXXX € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/04/2019 au titre des fonds travaux ALUR,

- selon l'échéancier suivant :

- Montant : , le :
- Montant : , le :
- Montant : , le :
- Montant : , le :

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°17 - Travaux de réalisation d'un passage caméra dans les canalisations - Majorité art. 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

POINT D'INFORMATION N° 19 : POINT D'INFORMATION SUR LA REMISE EN ETAT DES CANALISATIONS



L'assemblée fait un point d'information sur la remise en état des canalisations en fonction du passage caméra.

RESOLUTION N° 20 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PEINTURE DU PORTAIL VOITURE COTE RUE PAUL VAILLANT COUTURIER



PJ :

DEVIS JLS COPRO EN ATTENTE

DEVIS ALAZARD EN ATTENTE

DEVIS L'ARTISTE PEINTRE EN ATTENTE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : mise en peinture du portail voiture coté rue Paul Vaillant Couturier
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise JLS COPRO pour un montant de 1 105,50 €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de 0003-1 Charges communes générales

les travaux seront financés par le fonds travaux ALUR

l'appel de fonds sera expédié pour 100 % des fonds au 1er juillet 2019

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	21	6850	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3426 voix sur 6850 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 21 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PREVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

Montants HT de l'opération Taux HT :

- de 0 à 15 000 € HT 300 €
- de 15 000 à 100 000 € HT 3,5 %
- de 100 000 à 250 000 € HT 3,0 %
- de 250 000 à 500 000 € HT 2,5 %
- supérieur à 500 000 € HT 2,0 %

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° 21, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à % HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	21	6850	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3426 voix sur 6850 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 22 : MANDAT A DONNER PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU CONSEIL SYNDICAL DANS LE CADRE D'UNE DECISION PRISE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, CONFORMEMENT A L'ARTICLE 25 A) DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet de choisir la société qui effectuer les travaux de mise en peinture du portail voiture coté rue Paul Vaillant Couturier dans le cadre d'une enveloppe budgétaire de €TTC.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°21 - Travaux : honoraires sur travaux - Majorité art 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 23 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 20 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 25/25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

A la suite du vote des travaux de réalisation de mise en peinture du portail voiture coté rue Paul Vaillant Couturier décidés à la résolution n°20 de la présente assemblée générale, pour un budget global de 1 105,50 Euros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d'affecter au financement de ces travaux la somme de 1 105, 50 € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/04/2019 au titre des fonds travaux ALUR,

- selon l'échéancier suivant :

- Montant : 100 % , le : 30 Juin 2019

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	21	6850	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 24 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX D'ABATTAGE DU CEDRE PJ :



DEVIS VAL VERDE EN ATTENTE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : abattage du cèdre
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux aux intérêts du syndicat des copropriétaires pour un budget 3 000 Euros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de 0003-1 Charges communes générales

les travaux seront financés dans son intégralité par le fonds travaux alur.

Vote sur la proposition vote cedre :

Présents et Représentés :	21	6850	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	1	258	voix /	9931	voix
Mme EYMES GAILLARDON Chantal représentée par M. et Mme GUYOT Emmanuel (258)					
Abstentions :	2	917	voix /	9931	voix
M. et Mme FRANCO FLORIAN (458), M. et Mme GONIOT Jacques (459)					
Ont voté pour :	18	5675	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition vote cedre est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 25 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PREVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

Montants HT de l'opération Taux HT

- de 0 à 15 000 € HT 300 €
- de 15 000 à 100 000 € HT 3,5 %
- de 100 000 à 250 000 € HT 3,0 %
- de 250 000 à 500 000 € HT 2,5 %
- supérieur à 500 000 € HT 2,0 %

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° 24, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à % HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°24 - Travaux d'abattage du cèdre - Majorité art. 25 / art. 25-1, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

POINT D'INFORMATION N° 26 : POINT D'INFORMATION SUR LES TRAVAUX A PREVOIR EN 2020.



L'assemblée générale fait un point sur les travaux à prévoir en 2020.

A savoir :

réfection du revêtement bitumé de l'allée

rebouchage des trous dans le pignon nord du bâtiment 83

POINT D'INFORMATION N° 27 : POINT D'INFORMATION CONCERNANT LES TRAVAUX SUR LE MUR MITOYEN



L'Assemblée Générale fait un point d'information concernant les travaux sur le mur mitoyen.

l'assemblée générale décide d'encaisser le chèque de Mr AGOREGES et de lui adresser un courrier lui indiquant que nous attendons un effet complémentaire de sa part.

POINT D'INFORMATION N° 28 : POINT D'INFORMATION SUR LA VIE EN COPROPRIETE



L'Assemblée Générale fait un point d'information sur la vie en copropriété.

Il est précisé qu'il est interdit de jeter des mégots de cigarettes dans la copropriété (de nombreux mégots sont jetés le long des boîtes aux lettres du 85 Rue Paul Vaillant Couturier).

Il est rappelé aux copropriétaires les règles du tri sélectif (il est constaté très régulièrement que le verre est entreposé dans les mauvais containers et qu'il y a également des problèmes concernant les containers jaunes).

POINT D'INFORMATION N° 29 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE DE NEXITY



La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, la notification par lettre recommandée électronique (LRE).

Ce service sera progressivement déployé dans les agences en 2019.

Le montant des frais de notification par LRE est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

Dès qu'il sera disponible à l'agence NEXITY CRETEIL, vous serez informé de l'ouverture de ce service et des modalités d'adhésions par e-mailing.

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: mynexity.fr

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- Etre assuré de recevoir ses documents
- Eviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi d'une lettre recommandée électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

POINT D'INFORMATION N° 30 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967).



Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

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

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

POINT D'INFORMATION N° 31 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE CLIENTS (EPC)



NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un ESPACE PRIVE CLIENT (EPC) gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur EPC les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux)
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils

peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1) Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

POINT D'INFORMATION N° 32 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE



Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR a introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

Depuis juin 2018, des évolutions dans les conventions d'assurances sont venu modifier la gestion et la prise en charge des sinistres entre les différents intervenants.

En effet, certains sinistres dans les parties privatives ne sont plus pris en charge par l'assurance de la copropriété, mais par l'assurance individuelle du copropriétaire occupant ou non occupant.

Compte tenu de ces changements, et au-delà de l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile, tout copropriétaire non occupant a aujourd'hui intérêt à souscrire un contrat d'assurance propriétaire spécifique qui couvre à la fois sa responsabilité civile (obligation légale), son bien immobilier (peintures, parquet etc.) et le mobilier (cuisine équipée, meuble de salle de bain par exemple), en cas d'absence ou de défaillance de son locataire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h18.

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

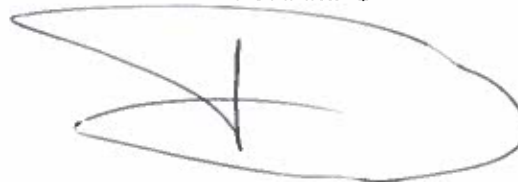
« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

LE PRESIDENT

M. GUYOT


LE SECRETAIRE

Mme DESCHAMPS









LE SCRUTATEUR

M. DELLUS



PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution acceptée :	
Résolution refusée :	
Absence de candidat :	
Vote sans objet :	
Absence de participant au vote :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	

Annexe n°3

RCP.ORANGERIE.1

30 juillet 1971

Pro 55 fs CB

24.8.71

MODIFICATIF

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

de l'immeuble construit par la Société

RESIDENCE DE L'ETRANGERIE

141.026-

Marcel BRISSE

et Guy FARRANDO

NOTAIRES ASSOCIÉS

92 MEUDON

MARCEL BRISSE
GUY FARRANDO
NOTAIRES ASSOCIÉS
Société Civile Professionnelle
titulaire d'un office notarial

Droit de TIMBRE
payé sur état
Autorisation du 12/5/1968
n° 4669

Droit de TIMBRE
payé sur état
Autorisation du 12/5/1968
Acte n° 1562

(R.F.)

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE
Le Trente juillet.
A Meudon

07/CM/FL.

PARDEVANT Maître Marcel BRISSE notaire associé soussigné de la Société Civile Professionnelle
titulaire d'un Office Notarial "Marcel BRISSE et Guy FARRANDO, notaires associés" à la Résidence
de Meudon,

A COMPARU,

Madame Dina CAZZINI, épouse de Monsieur Raimondo D'ORFANI, attachée de direction, demeurant
à Paris 7 rue Saint Christophe,

agissant au nom et comme mandataire de Monsieur Gérard LECLERE, gérant de sociétés, demeurant
à Paris 59 rue Desnouettes, ayant lui-même agi

agissant en qualité de gérant de la Société à Responsabilité Limitée INNOVITY, au capital
de vingt mille francs dont le siège est à Paris 59 rue Desnouettes, inscrite au registre du
commerce de la Seine sous le numéro 63 B 5471,

Ladite Société INNOVITY agissant elle-même en qualité de gérante de la Société Civile Partici-
lière dénommée "RESIDENCE DE L'ORANGERIE" ayant son siège à Paris 59 rue Desnouettes, définit-
vement constituée aux termes d'un acte sous seings privés en date du trente octobre mil neuf
cent soixante huit à Paris déposé avec reconnaissance d'écriture et de signatures aux minutes
de l'Office Notarial de Meudon le vingt neuf novembre mil neuf cent soixante huit, ladite
société au capital de dix mille francs.

La Société Innovity nommée gérante de la Société "RESIDENCE DE L'ORANGERIE" aux termes d'une
assemblée générale des associés en date du trente janvier mil neuf cent soixante neuf, dont un
original du procès verbal a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial de Meudon
le cinq février suivant.

Monsieur LECLERE habilité à l'effet des présentes en vertu de l'article seize des statuts
de la Société INNOVITY.

Madame D'ORFANI agissant en vertu d'une procuration reçue par le notaire soussigné le sept
juillet mil neuf cent soixante et onze.

LAQUELLE expose ce qui suit :

- la Société "RESIDENCE DE L'ORANGERIE" a acquis de Monsieur André PRUD'HOMME et Madame Germaine
FOSSEY, son épouse, demeurant à Paris 6 avenue Théophile Gautier, la parcelle de terrain d'un
contenance de deux mille cinq cent trente et un mètres carrés cadastrée section X numéro 59,
aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le trente janvier mil neuf cent soixante
neuf, publié au neuvième bureau des hypothèques de la Seine le dix neuf mars mil neuf cent soixante
neuf, volume 8420 numéro 2613. Ce terrain se situe dans la commune de THIAIS (Val de Marne)

- le règlement de copropriété de l'immeuble acquis par la Société "RESIDENCE DE L'ORANGERIE"
a été déposé au rang des minutes du notaire soussigné le trois novembre mil neuf cent soixant
neuf, publié au neuvième bureau des hypothèques de la Seine le dix décembre mil neuf cent
soixante neuf volume 8901 numéro 5, et

- aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné les dix huit décembre mil neuf cent
soixante dix et sept janvier mil neuf cent soixante et onze, la Société "RESIDENCE DE L'ORANGE-
RIE", la SCI L'ORANGERIE II et Madame LACHERETZ agissant conjointement, ont fait échange de la
parcelle de terrain cadastrée section X numéro 73 et X numéro 74.

En conséquence la Société "RESIDENCE DE L'ORANGERIE" est devenue propriétaire de la parcelle
X n° 73 pour trente et un mètres carrés, et la SCI L'ORANGERIE II et Madame LACHERETZ sont
propriétaires de la parcelle X n° 74 pour trente et un mètres carrés. Cet échange a été
& enregistré au bureau des hypothèques de la Seine le 12 mars 1971.

DEUXIEME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE LA SEINE
Droits 50 /
Salaires 5
Total 55 /
Approuvé
Le Conservateur
Cinquante cinq francs
24 AOUT 1971
Dépôt n° 1360
Publié et Enregistré le
Vol. 313 n° 9
Reçu
mots nuls



Observation ci faite que le terrain initialement acquis et cadastré S² X N² 59 a vu sa surface cadastrale modifiée et la parcelle ci dessus, subdivisée en S² X N² 75 pour deux mille cinquante cinq mètres carrés et S² X N² 74 pour trente et un mètres. Cette dernière parcelle échange contre celle S² X N² 73.

Il s'avère que le règlement de copropriété initial comporte deux erreurs matérielles savoir :

- le lot N° 55 désigné comme emplacement pour voiture est un box fermé pour voiture.
- la répartition des charges concernant les caves est fautive, chaque cave doit participer aux charges particulières du bâtiment selon la répartition ci-après visée.

La désignation du terrain formant le périmètre de la copropriété est modifiée à la suite de l'échange sus visé.

Quatre parkings ont été créés au fond de la propriété entre le bâtiment et la limite séparative de l'immeuble et de la propriété de la SCI L'ORANGERIE II.

CECI EXPOSE,

Le comparant décide de modifier le règlement de copropriété sus visé de la manière suivante :

- au tableau récapitulatif sans que soit modifié le tableau en sept colonnes, où figurent la désignation des biens, son numéro et la quote part des droits dans la propriété du sol y attachée il y a lieu de lire dans la colonne sept au regard du lot N° 55 au lieu de "sous le porche, emplacement de voiture" les mots "à gauche du porche box pour voiture".

- La première partie du règlement de copropriété, chapitre premier, le paragraphe "désignation générale de l'immeuble" est supprimé et remplacé par le texte suivant :

"Un immeuble sis à THIAIS (Val de Marne) 85 rue Paul Vaillant Couturier, d'une contenance totale de deux mille cinq cent trente et un mètres carrés, cadastré section X numéros 73 et 75 pour même contenance, savoir X N° 73 pour trente et un mètres carrés et X N° 75 pour deux mille cinq cent mètres carrés.

- Dans la colonne "répartition des charges spéciales", tous les chiffres qui sont portés au regard des lots correspondant aux caves soit les lots 1 à 16 et 41 à 52 sont entièrement supprimés et remplacés par les chiffres suivants :

Numéros des lots	répartition des charges spéciales
1	19
2	16
3	16
4	16
5	16
6	18
7	18
8	18
9	16
10	16
11	16
12	16
13	18
14	18
15	18
16	18



numéros des lots

répartition des charges spéciales

41	22
42	22
43	22
44	20
45	22
46	22
47	16
48	16
49	16
50	20
51	16
52	16

Sont créés quatre nouveaux lots de copropriété correspondant aux parkings qui ont ~~eu être créés~~ depuis la rédaction du règlement de copropriété, et qui ~~portent les numéros~~ 98. 99. 100. 101.

A ces lots seront affectés des millièmes prélevés sur ceux attachés aux lots 74 à 97 qui sont les autres parkings non grevés de charges hypothécaires.

Cette création de lot et modification de millièmes attachés aux parkings établies selon la réglementation sur la publicité foncière figurent en un tableau joint et annexé aux présentes après avoir été certifié véritable par la comparante.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés par Madame D'ORFANI es qualité à :

Monsieur Jean Marie SIMONET,

Monsieur Gérard JAILLET,

tous deux Clercs de notaire demeurant à Meudon 2 bis avenue Le Corbeiller,

à l'effet de produire à Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques compétent toutes justifications qu'il pourrait réclamer relative à la publicité foncière du présent acte et de signer tous actes complémentaires ou rectificatifs quant à la désignation et l'origine de propriété qu'il serait éventuellement utile d'établir pour les besoins de la publicité foncière.

MENTION

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera; Le présent acte sera présenté à la formalité unique au ancien bureau des hypothèques de Paris.

DOIT ACTE

Et après lecture faite le comparant a signé avec le Notaire.

André Cezzius

Les soussignés approuvent: Une blanc tirée dans un blanc et trois mots rayés comme suit.

André Cezzius

AC



A

c/o/e B

N° des lots.	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en l'absence d'usufruit	DESIGNATION DES LOCAUX	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS
							par Bâtiment	eau chaude et chauffage	
1	2	3	4	5	6	7			10
						<u>Dans le couloir opposé à celui à la chaufferie</u>			
1	A	U	S/S	Cave	23	5ème porte à droite, cave N° 1,	49		
2	"	II	S/S/	Cave	5	4ème porte à droite, cave N° 2,	13		
3	"	I	S/S	Cave	6	3ème porte à droite cave N° 3,	13		
4	"	Q	S/S	Cave	6	2ème porte à droite, cave N° 4,	13		
5	"	U	S/S	Cave	6	1ère porte à droite, cave N° 5,	13		
6	"	E	S/S	Cave	8	3ème porte à gauche cave N° 6,	17		
7	"		S/S	Cave	8	2ème porte à gauche cave N° 7,	17		
8	"		S/S/	Cave	8	1ère porte à gauche cave N° 8,	17		
					71		ASD		

N° des lots.	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000ème	DESIGNATION DES LOCAUX	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS
							par bâtiment	eau chaude et chauffage	
1	2	3	4	5		7		9	10
	A	U			71	Dans le couloir des caves, allant de l'escalier vers la chaufferie	152		
9	"	"	S/S	Cave	6	1ère porte à gauche, cave N° 9	13		
10	"	"	S/S	Cave	6	2ème porte à gauche, cave N° 10	13		
11	"	"	S/S	Cave	6	3ème porte à gauche cave N° 11,	13		
12	"	"	S/S	Cave	6	4ème porte à gauche, cave N° 12,	13		
13	"	"	S/S	Cave	23	5ème porte à gauche, au fond du couloir, cave N° 13,	49		
14	"	"	S/S	Cave	8	3ème porte à droite, cave N° 14	17		
15	"	"	S/S	Cave	8	2ème porte à droite, cave N° 15	17		
16	"	"	S/S	Cave	8	3ème porte à droite, cave N° 16,	17		
					142		304		

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en	DESIGNATION DES LOCAUX	Répartition des charges spéciales			OBSERVATIONS
							8	9	10	
1				5	6	7	8	9	10	
						<u>En regardant la façade postérieure de l'immeuble, en partant de la gauche</u>	304			
17	A	U	S/S	Box	40	Box 1,	81			
18	"	N	"	"	40	Box 2,	81			
19	"	I	"	"	40	Box 3,	81			
20	"	Q	"	"	40	Box 4,	81			
21	"	U	"	"	40	Box 5,	81			
22	"	E	"	"	40	Box 6,	81			
23	"	"	"	"	40	Box 7,	81			
24	"	"	"	"	40	Box 8,	81			
					462		952			

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Cote-part dans la propriété du sol en 10 lots	DESIGNATION DES LOCAUX	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS
							par bâtiment	eau chaude chauffage	
1	2	3	4	5		7	452/		10
25	A	U	R.C	appartement	452/	Sur le palier porte à droite un appartement comprenant une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	489	270	
26	"	"	"	"	237	Sur le palier porte à gauche un appartement comprenant une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	489	270	
27	"	U	"	"	311	Sur le palier en face et à gauche de l'escalier, appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
28	"	"	"	"	311	Sur le palier porte face et à droite de l'escalier, appartement comprenant, une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
					ASS8		3214	1248	

n° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10/100ème	DESIGNATION DES LOCAUX 7	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS 10
							par bâtiment	eau chaude chauffage g	
29	2	U	1er	appartement	155/237	Sur le palier porte à droite un appartement comprenant une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	3314 489	12718 270	
30	"	"	"	appartement	237	Sur le palier porte à gauche un appartement comprenant une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	489	270	
31	"	"	"	appartement	311	Sur le palier en face et à gauche de l'escalier, appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
32	"	"	"	appartement	311	Sur le palier porte face et à droite de l'escalier, appartement comprenant, une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
					2554		5475	2476	

N° des lots.	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 100èmes	DESIGNATION DES LOCAUX	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS
							par bâtiment	eau chaude chauffage	
1	2	3	4	5		7			10
33	A	U	2ème	appartement	2554 237	Sur le palier porte à droite un appartement comprenant une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	543 489	2496 270	
34	"	"	"	appartement	237	Sur le palier porte à gauche un appartement comprenant une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	489	270	
35	"	"	"	appartement	311	Sur le palier en face et à gauche de l'escalier, appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
36	"	"	"	appartement	311	Sur le palier porte face et à droite de l'escalier, appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
					3750		7732	3744	

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000ème	DESIGNATION DES LOCAUX	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS
							par bâtiment	eau chaude chauffage	
1	2	3	4	5	6	7		9	10
37	A	U	3ème	appartement	3350 237	Sur le palier porte à droite un appartement comprenant une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	7738 489	3744 270	
38	"	"	"	"	237	Sur le palier porte à gauche un appartement comprenant une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	489	270	
39	"	U	"	"	311	Sur le palier en face et à gauche de l'escalier, appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
40	"	"	"	"	311	Sur le palier porte face et à droite de l'escalier, appartement comprenant, une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
							10.000	4992	

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000èmes	DESIGNATION DES LOCAUX	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS
							par bâtiment	eau chaude chauffage g	
1	2	3	4	5		7			10
					4945	<u>Au sous sol couloir de gauche en entrant par le porche postérieur de l'immeuble</u>	10 000		
41	B	U	S/S	Cave	9	3ème porte à droit, cave n° 1	20		
42	"	"	"	"	9	3ème porte à droite, cave n° 2	20		
43	"	"	"	"	9	1ère porte à droite cave n° 3	20		
44	"	"	"	"	8	3ème porte à gauche cave n° 4	17		
45	"	"	"	"	9	2ème porte à gauche cave n° 5	20		
46	"	"	"	"	9	1ère porte à gauche cave n° 6.	20		
						<u>Dans le couloir de droite auquel on accède au local de voitures d'enfants</u>			
47	"	U	"	"	6	1ère porte à gauche, cave n° 7	13		
48	"	"	"	"	5	2ème porte à gauche cave n° 8	13		
49	"	"	"	"	5	3ème porte à gauche Cave n° 9	13		
					4947		10 000		

N° des lots.	N° 1	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quotie-part dans la propriété du sol en 10.000ème	DESIGNATION DES LOCAUX	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS
								par bâtiment	eau chaude chauffage	
		2	3	4	5	6	7		9	10
50		B	U	S/S	cave	HAIT 8	3ème porte à droite cave N° 10,	10056 17		
51		"	"	"	"	6	2ème porte à droite cave N° 11	13		
52		"	"	"	"	6	1ère porte à droite cave N° 12.	13		
53		"	"	"	box	40	2ème box à gauche du porche box N° 1	84		
54		"	"	"	"	40	*1er box à gauche du porche box N° 2	84		
55		"	"	"	emplacement de voiture	31	Sous le porche emplacement de voiture	81		
56		"	"	"	box	40	1er box à droite du porche box N° 3	84		
57		"	"	"	"	40	2ème box à droite du porche box N° 4,	84		
58		"	"	"	"	40	3ème box à droite du porche box N° 5,	84		
59		"	"	"	"	40	4ème box à droite du porche box N° 6	84		
						5208		10774		

En regardant la face postérieure du bâtiment B par la cour intérieure.

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature du lot	Quota-part dans la propriété du sol en 100èmes	DESIGNATION DES LOCAUX	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS
							par bâtiment	eau chaude chauffage g	
1	2	3	4	5	6	7			10
60	B	U	R.C	appartement	5208 394	A droite sur le palier appartement de quatre pièces comprenant entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	103814 830	14421 452	
61	"	"	"	"	394	A gauche sur le palier, un appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	830	452	
62	"	"	"	"	306	En face sur le palier un appartement comprenant, une entrée, salle de séjour, cuisine, deux chambres, rangement, W.C., salle de bains.	644	348	
					6302		13088	6214	

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.00ème	DESIGNATION DES LOCAUX	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS
							par bâtiment	eau froide chauffage	
63	B	U	1er	appartement	6394	A droite sur le palier appartement de quatre pièces comprenant entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	1308,8 830	6244 452	10
64	"	"	"	"	394	A gauche sur le palier, un appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	830	452	
65	"	"	"	"	306	En face sur le palier un appartement comprenant, une entrée, salle de séjour, cuisine, deux chambres, rangement, W.C., salle de bains.	644	348	
					7396		15382	7196	

N° des lots.	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du lot en 10.000ème	DESIGNATION DES LOCAUX	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS
							par bâtiment	eau chaude chauffage	
66	B	U	2ème	appartement	7306	A droite sur le palier appartement de quatre pièces comprenant entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	AS 530	7496 452	10
67	"	"	"	"	394	A gauche sur le palier, un appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	650	452	
69	"	U	"	"	306	En face sur le palier un appartement comprenant, une entrée, salle de séjour, cuisine, deux chambres, rangement, W.C., salle de bains.	644	348	
		E			8190		17695	8748	

N° des lots.	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000ème	DESIGNATION DES LOCAUX	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS
							par bâtiment	eau chaude chauffage	
69	B	U	3ème	appartement	9100 394	A droite sur le palier appartement de quatre pièces comprenant entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	17615 830	2748 452	10
70	"	"	"	"	394	A gauche sur le palier, un appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	830	452	
71	"	"	"	"	306	En face sur le palier un appartement comprenant, une entrée, salle de séjour, cuisine, deux chambres, rangement, W.C., salle de bains.	644	348	
					9584		20.000	10000	

N° des lots.	2	3	4	5	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000ème	DESIGNATION DES LOCAUX 7	Répartition des charges spéciales		OBSERVATIONS 10
							par bâtiment	eau chaude chauffage g	
1									
92	ext		R.C	parking	16	Parking N° 92	27690 385		
93	ext		"	"	16	Parking N° 93	885		
94	"		"	"	16	Parking N° 94	385		
95	"		"	"	16	Parking N° 95	385		
96	"		"	"	16	Parking N° 96	385		
97	"		"	"	16	Parking N° 97	385		
10.000							29-615 800000		

DEUXIEME PARTIEModalités de jouissance des parties communes et privéesOCCUPATION

1- Tout occupant devra se conformer au présent règlement.

2- Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée les vestibules, paliers, escaliers, couloirs, cours ou jardins, ni y laisser séjourner ni y apposer un objet quelconque, ni y faire effectuer aucun travail de ménage de quelque nature que ce soit.

3- Il ne pourra être apposé à un endroit quelconque intérieur ou extérieur, des parties à usage commun, non plus qu'aux fenêtres ou autres parties de la propriété particulière visibles de l'extérieur des enseignes ou inscriptions de publicité.

4- S'il existe des boutiques, le propriétaire pourra librement décider de la décoration de leur devanture, les activités qui y seront exercées ne devront pas être une cause de gêne par le bruit ou l'odeur pour les autres occupants.

5- Les occupants exerçant une des professions tolérées dans les lots réservés à l'habitation auront seulement la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de l'immeuble et à celle de leur appartement, une plaque ne portant d'autre indication que leur nom et leur profession. L'emplacement exact et la forme et la dimension de ces plaques devront être déterminés par l'occupant d'accord avec le syndic.

6- Il ne pourra être mis ou exposé aux fenêtres sur les balcons ou terrasses, ni garde-manger, ni linge, ni aucun autre objet.

7- Toutefois, les vases et caisses à fleurs seront tolérés à condition d'être bien assujettis contre la chute et de reposer sur des dessous capables de retenir le surcroît d'eau, pour éviter de détériorer les murs et d'incommoder les occupants des étages inférieurs.

8- Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille, ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable. Il ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.

Le revêtement du sol des parties privées ne pourra être changé qu'après autorisation du syndic et sous réserve que le matériau à utiliser présente des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles du matériau d'origine.

Les machines à laver, les machines à coudre et tous appareils susceptibles de donner naissance à des vibrations devront obligatoirement être posés sur des dispositifs en empêchant la transmission à des locaux voisins.

Dans toute pièce carrelée, les tables et sièges devront avoir leurs pieds munis d'amortisseurs de bruit.

9- les appareils de radiophonie, électrophones et autres appareils électriques ou mécaniques, ne seront tolérés que dans la mesure où ils ne gêneront pas les autres occupants ; en cas de discussion, le syndic aura qualité pour apprécier.

10- Il ne pourra être installé d'antenne extérieure sans l'autorisation du Syndic.

11- Les personnes utilisant les ascenseurs, s'il en existe, devront se conformer aux dispositions utilisées pour son usage et spécialement veiller à la fermeture des portes utilisées.

12- les paillassons placés par chaque occupant devant les portes donnant accès aux parties privées devront être en bon état et conformes au modèle que pourra adopter l'assemblée générale à la majorité simple.

13- les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres après neuf heures du matin.

14- Tout possesseur d'animaux devra éviter qu'ils soient une gêne pour d'autres occupants de l'immeuble : le Syndic aura qualité pour décider si dans tel cas particulier, la présence d'un animal dans l'immeuble apporte un trouble de jouissance à tel ou tel occupant ; tout dégât occasionné par un animal sera à la charge exclusive de son propriétaire.

15- Les livraisons d'objets salissants ou encombrants devront avoir lieu le matin avant dix heures ; elles ne pourront avoir lieu les dimanches et jours fériés.

16- En aucun cas, le syndicat ne pourra être rendu responsable d'un vol dans les parties communes ou privées.

17- Il ne pourra être introduit dans l'immeuble de substances explosives, dangereuses, insalubres ou malodorantes.

18- d'une façon générale tous les occupants devront respecter les servitudes grevant la copropriété.

ENTRETIEN - TRAVAUX

19- Chaque propriétaire devra maintenir en bon état d'entretien ses locaux et ses dépendances.

20- Il devra maintenir en bon état de fonctionnement les robinets et chasses d'eau de son local et de ses dépendances, de manière à éviter les fuites et leurs conséquences. Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés aux frais du propriétaire responsable, ce dernier devra en outre payer l'excédent de consommation d'eau qui serait constaté sur la consommation correspondante de l'année précédente.

21- Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de

terrasses ou balcons, devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

22- Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée lorsque celle-ci risque de se produire.

23- Chaque occupant devra faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux servant à son local toutes les fois qu'il sera nécessaire et suivant les décisions de l'assemblée générale. Il ne pourra être employé de poêles à combustion lente.

24- Les occupants devront supporter sans indemnité l'exécution du nettoyage des parties communes, ainsi que des réparations ou travaux qui y seraient effectués, même si ces réparations ou travaux durent plus de quarante jours. Toutefois, les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution de travaux à raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, auraient droit à une indemnité répartie comme il est dit à l'article 35 de la loi numéro 65.557.

25- Les occupants devront, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces nettoyages, réparations et travaux. Ils devront aussi faire place nette à leurs frais de tous objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles, etc).

En cas d'absence prolongée tout occupant devra laisser les clefs de son appartement au gardien ou à une personne voisine connue de ce dernier, le détenteur des clefs pourra donner accès au local en cas d'urgence.

26- le propriétaire de chaque local pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de celui-ci, mais en cas de percement de gros murs ou de murs de refend ou de tous autres travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes ou sur les parties privatives des autres propriétaires, il devra faire exécuter les travaux après autorisation du Syndic et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge et prendre toutes les mesures utiles pour ne pas nuire à la solidité de la maison.

27- Un même propriétaire de lots contigus aura toujours la faculté de réunir ces lots mais ceci sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge. En ce cas, il pourra incorporer aux parties privatives, les couloirs et accès ne desservant que les lots réunis et établir une clôture à la nouvelle limite des parties communes.

Cette incorporation n'apportera aucune modification dans la quote-part des parties communes affectées à chacun des lots réunis ni dans la quote-part des charges leur incombant.

Cette réunion n'ayant qu'un caractère provisoire et n'étant faite que pour une meilleure utilisation des locaux, n'entraînera aucune modification à l'état descriptif de division ; le propriétaire aura la faculté de rétablir dans leur état primitif, mais ceci sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les lots de copropriété, couloirs et accès ainsi réunis.



X

30

28- Tout propriétaire sera responsable des affaissements et dégradations qui se produiraient du fait des travaux ou installations qui seront effectués dans un local leur appartenant.

29- Toutes les fois qu'il sera exécuté dans un local des travaux de transformation les occupants de celui-ci devront donner accès au syndic et à l'architecte pour leur permettre de constater que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou aux intérêts légitimes des propriétaires des autres locaux.

30- Les portes palières, les fenêtres sur rue et leurs abat-jour, jalousies, persiennes, volets, garde-corps et barres d'appui, balustrades, rampes et accessoires et, d'une façon générale, tout ce qui se voit de l'extérieur des locaux quoique propriété particulière, ne pourront être modifiés dans leur matière, leur forme et leur couleur sans l'accord de l'assemblée générale. La peinture en sera de même couleur pour tous les locaux et exécutée sous le contrôle du syndic, après décision de l'assemblée générale.

31- Chaque propriétaire pourra faire placer aux fenêtres de son local sur rue et sur cour, des stores d'étoffe, mais ces stores seront conformes à un modèle uniforme adopté par le syndic et maintenus en parfait état par le copropriétaire.

32- Les occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

MUTATIONS

33- En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis à vis du syndic, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis à vis du syndic, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndic.

En cas d'aliénation d'une fraction d'un lot, la répartition des charges entre les fractions si elle n'est déjà prévue par le présent règlement sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si il existe des chambres individuelles indépendantes, celles-ci ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'unités principales d'habitation dépendant du même ensemble immobilier.

LOCATIONS

34- Si un local est loué, le propriétaire devra en aviser le syndic en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier créé par la loi. Le syndic pourra exiger qu'il lui soit justifié que le locataire est assuré contre les responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard de la copropriété ou des co-propriétaires.

n
6

35- La location en meublé est tolérée, mais à la condition expresse que les locataires soient de bonne vie et moeurs, qu'ils observent en ce qui les concerne le présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changées, l'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis sont formellement interdites.

36- Il ne pourra être touché des locataires plus de six mois de loyers d'avance.

37- Tout propriétaire n'occupant pas son appartement par lui-même restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement et sera responsable envers le syndicat et les propriétaires des autres appartements des agissements des occupants, sauf son recours contre ces derniers. Tout bail ou autre titre donnant droit à l'occupation des locaux devra comporter de la part de l'occupant l'engagement de se soumettre au présent règlement.

38- Tout copropriétaire exerçant une action concernant la propriété ou la jouissance de son lot doit en informer le syndic. Copie de toute assignation délivrée par ce copropriétaire est adressée par l'huissier au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

REGLEMENT D'IMMEUBLE -

39- Un règlement d'immeuble établi par le syndic précisera s'il y a lieu les dispositions contenues dans la présente deuxième partie, du présent règlement.

TROISIEME PARTIE

Administration des parties communes Syndicat des copropriétaires

1- Il existera entre les propriétaires un syndicat doté de la personnalité civile, dont le siège sera dans l'immeuble.

SYNDIC

2- Le syndic est nommé pour la durée fixée par tous textes réglementaires. Outre les pouvoirs qui lui sont conférés par lesdits textes, le syndic peut désister le syndicat des copropriétaires de tous droits de privilège, hypothèque, ou autres, il donne mainlevée de toutes inscriptions, saisies et autres empêchements quelconques avec ou sans constatation de paiement. Les fonctions de Syndic seront exercées dès la mise en vigueur du présent règlement de copropriété par



3- Un conseil syndical peut à tout moment être nommé par une décision de l'assemblée générale pour assister le syndic et contrôler sa gestion.

ASSEMBLEES GENERALES

4- Les assemblées générales de copropriétaires fonctionnent conformément aux textes qui les réglementent. Une Assemblée générale est convoquée chaque année avant le dix mai.

5- Au début de chaque réunion, l'assemblée générale provisoirement présidée par le copropriétaire présent, titulaire du plus grand nombre de voix, et en cas d'égalité, par le plus âgé d'entre eux, désigne son Président et deux scrutateurs qui constituent le bureau.

6- Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé par le Président, par le Secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

7- Le Procès-verbal comporte le texte de chaque délibérations. Il indique le résultat de chaque vote et précise le nom de ceux qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

8- Tout membre de droit de l'assemblée peut obtenir du syndic, copie ou extrait de tout procès-verbal de l'assemblée générale en en payant les frais au tarif alloué aux greffiers pour les délivrances de grosses de jugements.

9- Lorsque seuls certains copropriétaires participent à certaines charges, ceux-ci prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation à ces dépenses.

RECouvreMENT DES CHARGES

10- les aggravations anormales de charges communes dues au fait ou à la négligence d'un propriétaire déterminé ou d'une personne dont il serait responsable, resteraient entièrement à sa charge et devraient être payées exclusivement par lui, il en serait ainsi par exemple en cas de dégradations causées à l'immeuble, d'augmentation de la puissance des radiateurs d'un appartement, de surprimes d'assurances occasionnées par la profession d'un occupant, etc

11- Le paiement des charges communes est effectué par le syndic au fur et à mesure de leur exigibilité, au moyen d'un fonds de roulement dont le montant et l'emploi provisoire sont fixés et, s'il y a lieu, modifiés par l'Assemblée générale.

12- Ce fonds de roulement est versé au syndic par chaque propriétaire, proportionnellement à la part lui incombant dans les charges afférentes à la conservation et à l'entretien de l'immeuble et dans la quinzaine qui suit la décision de l'Assemblée Générale.

13- Après l'expiration de chaque trimestre, le syndic adresse à chaque propriétaire le relevé des dépenses communes payées au cours du trimestre précédent et chaque propriétaire doit, dans la quinzaine qui suit la réception de ce relevé, rembourser au syndic la part proportionnelle à sa charge.

14- En cas d'indivision d'un lot, tous les propriétaires indivis seront solidai-
rement responsables entre eux vis à vis du syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de
discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

15- En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera
sans bénéfice de discussion pour toutes sommes dues afférentes audit lot, entre les au-
propriétaires et usufruitiers, comme entre les propriétaires et les bénéficiaires d'un
droit d'habitation.

16- Après une simple mise en demeure par lettre recommandée adressée par le syn-
dic, les sommes impayées pour charges et provision seront productives d'intérêts au taux
fixé par l'assemblée et, jusqu'à décision contraire, au taux des avances sur titres de la
BANQUE DE FRANCE plus cinq pour cent.

17- D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire
pour parer aux conséquences de cette défaillance.

18- Toutes dispositions légales tendant à faciliter ou garantir le recouvrement
des créances du syndicat et des propriétaires s'appliqueront de plein droit. Il en est
spécialement ainsi de l'article 19 de la loi numéro 65.557.

19- L'Assemblée Générale peut, en outre, décider la création de fonds de réserve
destinés à faire face à des réparations ou travaux importants (toitures, etc ...)
L'Assemblée détermine dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates
auxquelles les propriétaires devront acquitter leur part proportionnellement et l'emploi
provisoire qui devra en être fait.

20- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées, elles seraient
portées au crédit du fonds de roulement et s'il s'agissait de sommes importantes,
l'assemblée générale pourrait en décider l'affectation à un fonds de réserve ou encore
la répartition entre les propriétaires proportionnellement à leurs parts de propriété.

ASSURANCES

21- Le syndic souscrira, renouvelera, remplacera ou modifiera les polices
d'assurances souscrites au nom du syndicat des copropriétaires après avoir demandé à
l'assemblée des copropriétaires de statuer sur la nature et l'importance des garanties.

22- Les intéressés contracteront individuellement à leur profit, frais et
risques, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

23- En cas de sinistre, l'indemnité sera déposée entre les mains du syndic
faisant fonction de sequestre.

24- en cas de sinistre partiel, si la destruction affecte moins de la moitié
du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinis-
trés le demande.

25- Si le sinistre est plus important, l'assemblée générale des copropriétaires

du bâtiment sinistré statue à la majorité des voix des copropriétaires sur la reconstruction.

La dépense est répartie comme la charge d'entretien du bâtiment. Si la décision est prise de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

26- En cas de sinistre total, la reconstruction ne sera obligatoire que par décision de l'assemblée générale des propriétaires qui devra être prise à la majorité prévue par la loi.

27- Si la reconstruction est décidée, l'indemnité devra être mise entièrement à la disposition du syndic faisant fonction de sequestre pour servir à la reconstruction totale.

28- S'il n'y a pas lieu à reconstruction, la répartition de l'indemnité aura lieu entre les propriétaires proportionnellement à leurs droits de propriété dans les choses communes. Quant aux parties pouvant subsister (terrain, canalisations, sous-sol, constructions, etc), elles devront obligatoirement faire l'objet d'une mise en vente par adjudication publique dont le prix devra être réparti entre les copropriétaires de la manière sus-indiquée.

29- Le copropriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement, relatives aux assurances et l'obliger à s'y soumettre. Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce qu'en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

30- En ce qui concerne spécialement le CREDIT FONCIER, le COMPTOIR DES ENTREPRENEURS et le CREDIT FONCIER D'ALSACE ET DE LORRAINE, ces établissements devant aux termes de leurs règlements et statuts encaisser directement les indemnités de sinistre, à concurrence des sommes qui leur sont dues, les emprunteurs devront, au nom de leur emprunt, obtenir de ces établissements, l'engagement de reverser au syndic de l'immeuble, la quote-part d'indemnité, au fur et à mesure de l'avancement des travaux exécutés sous réserve toutefois, du droit, pour lesdits établissements de retenir sur le montant des indemnités à eux versés, toute somme exigible sur leur créance.

31- Ces fractions d'indemnités devront être versées au syndic, sur présentation des mémoires des entrepreneurs, certifiés par l'architecte et le syndic. En tout état de cause, ces établissements pourront, s'ils le jugent utile, se réserver le droit de faire constater par leurs inspecteurs ou architectes aux frais des emprunteurs le degré d'avancement des travaux et leur qualité, afin de déterminer les fractions d'indemnités à réserver proportionnellement à l'importance des travaux de reconstruction déjà effectués.

r

NOTIFICATIONS

32- Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq et par son décret d'application sont valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception à l'exception toutefois de la mise en demeure prévue à l'article 19 de la loi précitée.

33- Tous les litiges nés de l'application du présent règlement de copropriété sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

DOMICILE

34- Tout co-propiétaire doit notifier au syndic, élection de domicile attributive de juridiction dans le ressort du tribunal d'instance où est situé l'immeuble, à défaut il est réputé de plein droit avoir élu domicile dans les locaux dont il est propriétaire.

Paris le 3 Novembre 1965

Le et e/mon



Droit de TIMBRE
payé sur état
Autorisation du 12/8/1955
Acte n° 7643

024

(R.F.) 2.42.4904-51
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE NEUF
le trois Novembre
A NEUDON

07

PARDEVANT, Maître Marcel BRISSE, sousigné Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial "Marcel BRISSE et Guy FARIASCO, Notaires associés" à la Résidence de NEUDON,

A. COMPARU

Monsieur Gérard LECLERE, Gérant de Sociétés, demeurant à PARIS 59 Rue Desnouettes,

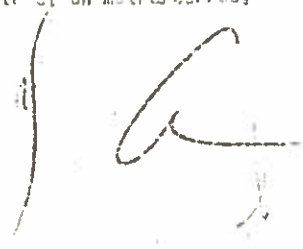
AGISSANT, en qualité de gérant de la société à Responsabilité Limitée INNOVARY, au capital de vingt mille francs, dont le siège est à PARIS, quinzième arrondissement 59 Rue Desnouettes, inscrite au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 63 B 5471.

LADITE Société INNOVARY, agissant elle-même en qualité de gérant de la Société Civile Particulière dénommée "Résidence de l'Étrangère" ayant son siège à PARIS 53 Rue Desnouettes, définitivement constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date du trente octobre mil neuf cent soixante huit à PARIS, déposé avec reconnaissance d'écritures et de signatures au minutes l'Office Notarial de NEUDON le vingt neuf novembre mil neuf cent soixante huit ladite Société au capital de dix mille francs.

La Société INNOVARY nomme gérants de la Société "Résidence de l'Étrangère" aux termes d'une Assemblée Générale des associés en date du trente janvier mil neuf cent soixante neuf dont l'original du Procès Verbal a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial de NEUDON le cinq février suivant.

LEQUEL en qualité a par les présentes déposé au Notaire sousigné et l'a requis de mettre au rang des minutes à la date de ce jour, pour qu'il soit délivré, sans extrait et expéditions quand et à qui il appartiendra :

L'original d'un acte sous signature privés en date du trois novembre mil neuf cent soixante huit à PARIS, aux termes duquel le conjoint a établi la désignation d'un ensemble immobilier, sis à THIAIS (Val de Marne) CEU Paul Vaillant Couturier, cadastré section X numéro 58 pour deux mille cinq cent trente et un mètres carrés,



La division dudit ensemble immobilier par lots, et son règlement de co-propriété .

Monsieur LECLERE es qualités, a en outre l'origine de propriété dudit immeuble, ainsi qu'il suit :

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble sur lequel doivent être édifiées les constructions faisant l'objet du règlement de co-propriété présentement déposé, appartient à la Société "RESIDENCE DE L'CRANGER" au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur et Madame PRUD'HOMME, demeurant à PARIS, 8 Avenue Théophile Gautier, suivant acte reçu par l'Office Notarial de MEUDON le trente janvier mil neuf cent soixante neuf.

Une expédition dudit acte a été publiée au neuvième bureau des hypothèques de la Seine le dix neuf mars, mil neuf cent soixante neuf volume 8420 numéro 2613.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donné par Monsieur LECLERE es-qualités à :

-Monsieur André GUEST

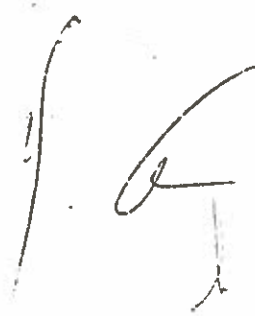
-et Monsieur Jean-Marie SIMONET

tous deux clercs de notaire, demeurant à MEUDON 2Bis Av. Le Corbeiller, avec faculté d'agir séparément.

A l'effet de produire à Monsieur le Gouverneur du neuvième bureau des hypothèques de la Seine, toutes justifications qu'il pourrait réclamer relativement à la publicité foncière du présent acte, et de signer tous actes complémentaires ou rectificatifs quant à la désignation et l'origine de propriété qu'il serait éventuellement utile d'établir pour les besoins de la publicité foncière.

RECONNAISSANCE D'ECRITURES ET DE SIGNATURES

Le comparant reconnaît que les signatures et paraphes apposés audit règlement émanent bien de lui, ledit acte établi sur trente deux feuilles, au timbre de deux francs cinquante centimes.

A large, stylized handwritten signature, possibly reading 'J. Simonet', is written in dark ink. To its left, there are some vertical scribbles and smaller marks, including what appears to be the number '1'.

Il produira tous les effets d'un acte authentique comme s'il avait été établi originairement en la forme notariée et sera soumis à la formalité de l'enregistrement avec le présent acte de dépôt.

MENTION

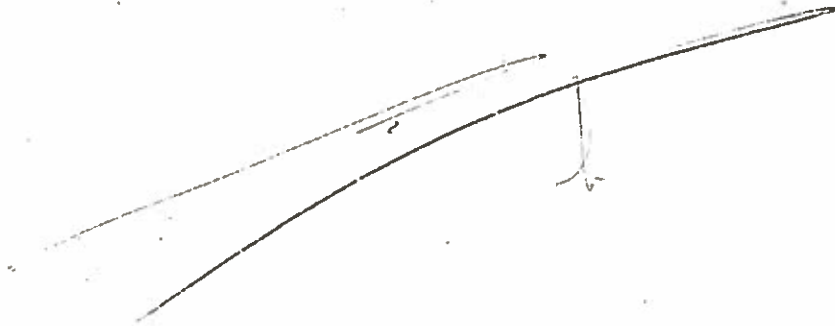
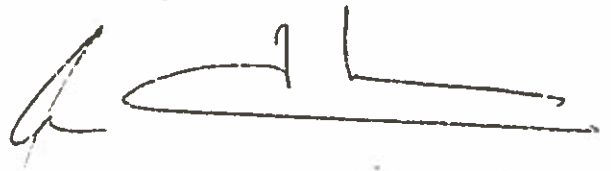
Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

DONC ACTE

Et après lecture faite le comparant a signé avec le Notaire.



*Les parties soussignées approuvent le présent acte
sans mot nul -*



Annexé à un acte reçu par
le Notaire Associé seigneur
le Trois Noyaux
mil neuf cent soixant huit

Le soussigné,

Monsieur Gérard LECLERE gérant de Sociétés, demeurant à
PARIS 59 Rue Desnouettes,

Agissant en qualité de gérant de la Société à Responsabi-
lité Limitée IMMOVERY, au capital de vingt mille francs,
dont le siège est à PARIS quinzième arrondissement 59 Rue
Desnouettes inscrite au Registre du Commerce de la Seine
sous le numéro 63 B 5471.

LADITE société IMMOVERY, agissant elle-même en qualité de
gérante de la Société Civile Particulière dénommé "Rési-
dence de l'Orangerie" ayant son siège à PARIS 53 Rue
Desnouettes définitivement constituée aux termes d'un acte
sous seing privé en date à PARIS du trente octobre mil
neuf cent soixante huit, déposé avec reconnaissance d'écritures
et de signatures aux minutes de l'Office Notarial de
MEUDON le vingt neuf Novembre mil neuf cent soixante huit,
ladite Société au capital de dix mille francs.

-La société IMMOVERY nommée gérante de la Société
"Résidence de l'Orangerie" aux termes d'une Assemblée
Générale des associés en date du trente janvier mil neuf
cent soixante neuf dont un original du Procès Verbal
a été déposé au rang des minutes de L'Office Notarial
MEUDON le cinq février suivant.

LEQUEL, es qualité a établi le règlement de co-propriété
qui va suivre en vue de la division en fractions dénommées
"lots" de l'immeuble sis à THIAIS (Val de Marne) 85 Rue
Paul Vaillant Couturier, cadastré section X Numéro 59 pour
deux mille cinq cent trente et un mètres carrés.

Ce règlement de co-propriété entrera en vigueur :

- en tant qu'état descriptif de division à compter de ce
jour.
- en tant que règlement de co-propriété à compter du jour
de la déclaration d'achèvement des travaux à la Main.

Dès cette déclaration; les propriétaires de chaque
partie se trouveront obligatoirement et de plein droit
groupés dans un syndicat représentant de la collectivité.

Enregistré à SEVRES (42).

Le 1^{er} 190. 1969 F. N° 53/3

Reçu : Cinq mille francs

Le Sec. Not. Particul.

L

Ce syndicat sera dénommé "Syndicat des co-propriétaires de l'immeuble sis à Toulon 85 rue Paul Vaillant Couturier".

Il aura son siège dans l'immeuble objet du présent règlement.

PREMIERE PARTIE

CHAPITRE PREMIER

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier projeté comprendra deux bâtiments

- L'un bâtiment A ayant accès par la Rue Paul Vaillant Couturier,

- Le second bâtiment B étant parallèle à la rue Jean Jupillat.

du terrain sis à Toulon 85 rue Paul Vaillant Couturier cadastre D. 1053 parcelle n° 1053
- Le bâtiment A comprendra :

- Un sous-sol avec seize caves - huit boxes pour voitures et un rez-de-chaussée.

- Trois étages comprenant chacun quatre appartements.

- Le bâtiment B comprendra :

- un sous-sol avec douze caves - sept places pour voitures et un rez-de-chaussée.

- trois étages comprenant chacun trois logements

- Dans le jardin entre les bâtiments vingt quatre places de parking et deux places de parking entre le bâtiment B et la propriété voisin côté nord.

Sont demeurés ci-annexés :

- Plan d'ensemble du terrain et d'implantation des bâtiments.

- Plans faisant ressortir la nomenclature des caves garages et aires de stationnement.

- Plans du rez-de-chaussée et des étages.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à l'habitation.




Toutefois, dans la mesure où les règlements l'autorisent, et à la condition que cela n'apporte aucune gêne aux autres co-propriétaires, par le bruit, l'odeur, ou aggrave les frais d'entretien des parties communes, il pourra être exercé une activité commerciale dans les boutiques et une profession libérale dans les lots à usage d'habitations, l'utilisation des divers locaux à usage de bureaux sera également admissible sous réserve du respect des conditions ci-dessus, l'activité commerciale pourra être exercée également dans les boutiques -

Aucune modification pouvant compromettre la destination de l'ensemble de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires ; la destination de chaque lot ne peut être modifiée qu'à la demande de son propriétaire par une décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq numéro 65.557.

Chaque propriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres co-propriétaires ni à la destination de l'immeuble déterminée ci-dessus, et de se conformer aux prescriptions formulées dans la deuxième partie du règlement de co-propriété.

Toutes tolérances au sujet des prescriptions édictées quelles qu'aient pu en être la fréquence et la durée ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces prescriptions.



CHAPITRE TROISIEME

COMMENTAIRE DU TABLEAU DE REPARTITION

DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

CHARGES COMMUNES

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en fractions dénommées "lots".

La désignation de ces lots, leur numérotation, leur emplacement, la répartition entre eux des droits et charges communes figurent en un tableau synoptique divisé en dix colonnes, qui est ci-après établi.

Pour permettre la lecture de ce tableau, il est précisé ce qui suit :

COLONNE 1 - Numérotation des lots

La colonne 1 du tableau indique le numéro du lot de copropriété. Cette numérotation est établie conformément à la législation sur la publicité foncière.

COLONNES 2, 3 et 4 - Emplacement des lots


Les colonnes 2, 3 et 4 du tableau déterminent l'emplacement du lot en faisant ressortir le bâtiment (colonne 2), l'escalier (colonne 3) et l'étage (colonne 4) où il se trouve.

COLONNE 5 - Nature du lot

La colonne 5 indique la nature du lot (appartement, garage, cave, etc). La destination qui en ressort pour chaque lot ne peut être modifiée qu'à la demande du propriétaire du lot intéressé et par une assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

COLONNE 6 - Parties communes - Charges communes
Charges d'eau chaude et de chauffage


La colonne 6 indique en dix mille dix millièmes la quote part des droits du co-propriétaire du lot *pour les parties communes*
participes de l'immeuble.
Cette quote-part s'applique également aux charges communes ci-après définies.



A ces différents égards, il est précisé ce qui suit :

A- Parties communes à tous les copropriétaires

Elles comprennent notamment

- 1- La totalité du sol,
 - 2- les clôtures des cours et jardins,
 - 3- les locaux de la conciergerie et des services communs à l'ensemble de la copropriété.
 - 4- Les compteurs généraux,
 - 5- les canalisations et branchements généraux jusqu'au départ des canalisations,
 - 6- Les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends), en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature de chaque bâtiment, éventuellement les mitoyennetés correspondantes,
 - 7- Le gros oeuvre, les planchers de chaque bâtiment les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond,
 - 8- Les charpentes, les couvertures de chaque bâtiment (à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant chaque partie privée),
 - 9- les murs, les cloisons de chaque bâtiment séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée), les murs et cloisons séparant les lots ou supportant des planchers (mais non les enduits ou revêtements à l'intérieur du chaque lot). Les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non compris dans le gros oeuvre sont mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.
 - 10- les ornements extérieurs des façades de chaque bâtiment, y compris les balcons et de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies).
 - 11- les entrées, leurs portes
 - 12- les escaliers et accès aux portes privées,
 - 13- les éléments d'équipement de chauffage central, et de distribution d'eau chaude,
 - 14- les antennes de télévision communes, les vide-ordures.
- 

B- Charges communes à l'ensemble des copropriétaires et réparties dans les proportions fixées à la colonne 6.

1°/ Charges afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble

Elles comprennent notamment :

- les dépenses afférentes aux parties communes à tous les copropriétaires, qui viennent d'être énumérées, sauf ce qui sera dit ci-après pour les charges répar-
ties spécialement.

- les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, aux honoraires du Syndic, aux primes d'assurances, aux impôts communs, à la consommation d'eau et d'électricité pour les besoins des parties communes.

2°/ Charges entraînées pour les services collectifs

Elles comprennent les dépenses afférentes au salaire et accessoires du personnel chargé de l'entretien des parties communes et jardins.

COLONNE 7

PARTIES PRIVATIVES ET

DESIGNATION DES LOCAUX

Définition

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque co-propriétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les parties communes.

Description

La colonne 7 contient la description des parties privées du lot de co-propriété, ainsi que l'emplacement du lot à l'étage.

COLONNE 8

C- Charges communes réparties entre les co-propriétaires d'un même bâtiment

Les dépenses afférentes aux parties communes énumérées sous les chiffres 6 à 12 du paragraphe A, ainsi qu'aux consommations d'eau et d'électricité relevées aux compteurs des parties communes de chaque bâtiment seront réparties entre les seuls propriétaires des lots de ce bâtiment dans la proportion de leurs droits respectifs déterminés par la colonne du tableau.

COLONNE 9

D - Charges d'eau chaude et de chauffage central

Ces charges comprennent les dépenses d'entretien, de réparation, de remplacement des éléments d'équipement de chauffage central et de distribution d'eau chaude, même en ce qui concerne les canalisations et radiateurs se trouvant à l'intérieur des parties privatives, la fourniture du combustible, de l'eau, de l'électricité consommées pour les besoins de leur fonctionnement, le salaire du chauffeur, les charges sociales, afférentes à sa rémunération..

Les charges de chauffage seront réparties selon la colonne 9 du tableau ci-après.

COLONNE 10 - OBSERVATIONS

La colonne 10 est réservée aux observations particulières.



Annexe n°4

amiante

FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE « AMIANTE » CONCERNANT L'IMMEUBLE

83/85 rue Paul Vaillant Couturier 94320 THIAIS

1. Généralités

Date de rédaction : **30/09/ 2005**

Dates de mise à jour :

Le dossier technique « amiante » et le rapport n°17.09.5401 de la société ETC est disponible auprès du :

Cabinet FONCIA BROSSOLETTE
49, avenue P.Brossolette 94048 CRETEIL cedex

Il peut-être consulté sur demande écrite adressée au cabinet DU TINTORET GSF

2. Liste des locaux ayant donné lieu au repérage de flocages, calorifugeage, faux-plafonds et de produits et matériaux faisant l'objet de l'annexe du décret n°2002-839.

A. PARTIES COMMUNES ACCESSIBLES

	Bâtiment 83
R.d.C	Hall d'entrée
1 ^{er} au dernier	Paliers
	Cage d'escalier
S/sol -1	Circulation caves droite
S/sol -1	Circulation caves gauche
S/sol -1	Local vélos
	Terrasse
	Bâtiment 85
R.d.C	Hall d'entrée
1 ^{er} au dernier	Paliers
	Cage d'escalier
S/sol -1	Circulation caves droite
S/sol -1	Circulation caves gauche
	Terrasse

- GAINES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Gaines techniques palières tous niveaux

B. LOCAUX TECHNIQUES COMMUNS

Jardin	Chaufferie
S/sol -1	Locaux vide ordures

3. Liste des produits et matériaux contenant de l'amiante.

1 ^{er} au dernier bâtiment 83	Conduit amiante fibrociment dans les réduits vide ordures des paliers
S/sol -1 bâtiment 83	Conduit amiante fibrociment dans le local vélos
Terrasse bâtiment 83	Conduit + mitron amiante fibrociment d'aération de la gaine technique gaz sur la terrasse
1 ^{er} au dernier bâtiment 85	Conduit amiante fibrociment dans les réduits vide ordures des paliers
S/sol -1 bâtiment 85	Conduit amiante fibrociment dans la circulation de cave gauche coté cave n°9
Terrasse bâtiment 85	Conduit + mitron amiante fibrociment d'aération de la gaine technique gaz sur la terrasse

4. Etat de conservation des produits et matériaux contenant de l'amiante.

- SANS OBJET

5. Mesures préconisées par le rapporteur.

Lors de travaux, de réhabilitation et de démolition générant la dépose ou l'élimination d'amiante ciment vous devrez respecter les dispositions réglementaires.

Des opérations telles que perçage, découpe, ponçage, sciage, etc..., doivent être proscrites.

Voir les consignes générales de sécurité suivantes.

6. Consignes générales de sécurité

(annexe 2 de l'arrêté du 22/08/2002).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en oeuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique « amiante » et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe I du présent arrêté.

A. INFORMATIONS GENERALES

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante

(flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

B. INFORMATIONS DES PROFESSIONNELS

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

C. CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

1. - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé.

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

2. - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante

Stockage des déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Elimination des déchets

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets

inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les floccages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Elimination des déchets connexes

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

7.Travaux de retrait ou de confinement

— SANS OBJET



E T C

22 SEP. 2005

@ccs 10/10/05

3 services spécialisés en Etudes et Expertises :
Installations thermiques, fluides et prévention et la légionellose
Sécurité contre l'incendie et installations électriques
Diagnostics amiante, plomb, état parasitaire et loi Carrez

Assurée pour les risques liés à son activité près de la Cie AXA sous le n° de police R.C.
37503.6795.067-87

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à inclure dans le dossier technique

Diagnostic établi selon le n° 96-97 du 7 février 1996 modifié relatif à la protection de la population
contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis
et la norme NF X 46-020 .

Donneur d'ordre : Cabinet FONCIA BROSSOLETTE
49, avenue P.Brossolette 94048 CRETEIL cedex

Accompagnateur : Madame HOUSSARD Conseil Syndical

Ouvrages expertisés : **PARTIES COMMUNES - ORANGERIE 1**
83/85 rue Paul Vaillant Couturier 94320 THIAIS
(éléments de la construction accessibles lors de l'intervention de l'opérateur de repérage)

Date d'intervention : 07/09/2005

Date du rapport : 20/09/2005

Attestation de compétence carte n°484 : délivrée par le CESI PARIS

Chargé d'affaire : B. MARTIN GIFFARD

Dossier n° 17.09.5401 (ce rapport comporte 18 pages)

Ce rapport confidentiel a été établi à la demande du donneur d'ordre,
qui seul dispose des droits de diffusion. Il ne peut être reproduit qu'intégralement.

76, rue du Clos Batant - 78120 RAMBOUILLET
SARL. au capital de 7.623 € - RCS Versailles - Siret 341 839 785 00043 - APE 742 C
☎ 01.34.84.79.01 - 📠 01.34.84.72.01 - bureau@giffardetc.com

SOMMAIRE

CONCLUSIONS.....	3
LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE.....	3
LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS NE CONTENANT PAS D'AMIANTE APRES ANALYSE.....	5
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE.....	6
METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE.....	6
AVERTISSEMENT	6
INSTALLATIONS CONTROLEES - RESULTATS.....	7
CIRCULATIONS ACCESSIBLES EN PARTIES COMMUNES.....	7
GAINES TECHNIQUES COMMUNES	8
LOCAUX TECHNIQUES COMMUNS	8
PHOTOS	9
<i>Laboratoire</i>	10
CONSIGNES GENERALES DE SECURITE.....	11
DEVANT ETRE INTEGREES AU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE.....	11
AUTRES DOCUMENTS	15
L'ASPECT REGLEMENTAIRE.....	16
LES TEXTES	16
LE TEXTE PORTANT SUR LE CONTROLE	17
LE TEXTE RELATIF A L'EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES FLOCAGES, DES CALORIFUGEAGES ET FAUX PLAFONDS.....	17
Attestation	18

CONCLUSIONS

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur de repérage.

Pas de flocages ni faux plafonds (lambris) . Absence d'amiante dans les calorifugeages.

LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Dans les tableaux ci-dessous :

- MP : matériaux ou produits
- F : flocages
- C : calorifuges
- FP : faux plafonds

Niveau ¹	Situation	Type ²	Note ³ /état	Mesures à prendre
1 ^{er} au dernier bâtiment 83	Conduit amiante fibrociment dans les réduits vide ordures des paliers	MP	Bon	Voir les consignes générales de sécurité en annexe . lors de travaux, de réhabilitation et de démolition générant la dépose ou l'élimination d'amiante vous devrez respecter les dispositions réglementaires. Des opérations telles que perçage, découpe, ponçage, sciage, etc....., doivent être proscrites
S/sol -1 bâtiment 83	Conduit amiante fibrociment dans le local vélos	MP	Bon	Voir les consignes générales de sécurité en annexe . lors de travaux, de réhabilitation et de démolition générant la dépose ou l'élimination d'amiante vous devrez respecter les dispositions réglementaires. Des opérations telles que perçage, découpe, ponçage, sciage, etc....., doivent être proscrites

¹ Niveau (étage) dans l'immeuble.

² Flocage : F ou Calorifugeage : C ou Faux plafond : FP ou matériaux et produits :MP.

³ Note obtenue au sens de l'arrêté du 5 février 1996.

Niveau ⁴	Situation	Type ⁵	Note ⁶ /état	Mesures à prendre
Terrasse bâtiment 83	Conduit + mitron amiante fibrociment d'aération de la gaine technique gaz sur la terrasse	MP	Bon	Voir les consignes générales de sécurité en annexe . lors de travaux, de réhabilitation et de démolition générant la dépose ou l'élimination d'amiante vous devrez respecter les dispositions réglementaires. Des opérations telles que perçage, découpe, ponçage, sciage, etc..., doivent être proscrites
1 ^{er} au dernier bâtiment 85	Conduit amiante fibrociment dans les réduits vide ordures des paliers	MP	Bon	Voir les consignes générales de sécurité en annexe . lors de travaux, de réhabilitation et de démolition générant la dépose ou l'élimination d'amiante vous devrez respecter les dispositions réglementaires. Des opérations telles que perçage, découpe, ponçage, sciage, etc..., doivent être proscrites
S/sol -1 bâtiment 85	Conduit amiante fibrociment dans la circulation de cave gauche coté cave n°9	MP	Bon	Voir les consignes générales de sécurité en annexe . lors de travaux, de réhabilitation et de démolition générant la dépose ou l'élimination d'amiante vous devrez respecter les dispositions réglementaires. Des opérations telles que perçage, découpe, ponçage, sciage, etc..., doivent être proscrites

⁴ Niveau (étage) dans l'immeuble.

⁵ Flochage : F ou Calorifugeage : C ou Faux plafond : FP ou matériaux et produits :MP.

⁶ Note obtenue au sens de l'arrêté du 5 février 1996.

Niveau ⁷	Situation	Type ⁸	Note ⁹ /état	Mesures à prendre
Terrasse bâtiment 85	Conduit + mitron amiante fibrociment d'aération de la gaine technique gaz sur la terrasse	MP	Bon	Voir les consignes générales de sécurité en annexe . lors de travaux, de réhabilitation et de démolition générant la dépose ou l'élimination d'amiante vous devrez respecter les dispositions réglementaires. Des opérations telles que perçage, découpe, ponçage, sciage, etc..., doivent être proscrites

Note : selon la norme NF X 46.020 (annexe A). Certains produits, notamment en fibrociment, possèdent une identification permettant de savoir si la fibre utilisée était ou n'était pas de l'amiante : « NT » (sans amiante) ou « AT » (avec amiante) tel que défini en particulier par les normes européennes. En l'absence de marquage, il convient de considérer le matériau ou produit comme contenant de l'amiante ou devant être analysé.

LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS NE CONTENANT PAS D'AMIANTE APRES ANALYSE

NEANT

⁷ Niveau (étage) dans l'immeuble.

⁸ Flochage : F ou Calorifugeage : C ou Faux plafond : FP ou matériaux et produits :MP.

⁹ Note obtenue au sens de l'arrêté du 5 février 1996.

CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

REPERAGE DU 07/09/2005 : périmètre non défini par le donneur d'ordre

Immeuble : 2 cages d'escaliers + chaufferie + circulations de caves + local vélos + locaux vide ordures .

METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE.

La méthodologie mise en œuvre respecte le décret 2002-839, conformément à la norme NFX 46-020 et sera effectuée simultanément pour les flocages, calorifugeages et faux plafonds, ainsi que sur tous les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante. Dans chaque cas jugé suspect, on effectue un prélèvement qui est placé en conditionnement hermétique, nous notons sa localisation exacte et son état de conservation.

L'attention sera portée en particulier sur :

- Les flocages, projections et enduits.
- Les calorifugeages, enveloppes, conduits et canalisations.
- Les panneaux de faux plafonds, panneaux collés ou vissés.
- Les gaines techniques (ventilation, sécurité incendie.....).
- Les locaux de machineries d'ascenseurs, ainsi que les gaines d'ascenseurs.
- Les gaines de désenfumage.
- Les revêtements durs sur les murs.
- Les isolations.
- Les revêtements de sol thermoplastiques et colles.
- Les matériaux coupe feu : clapets, volets, rebouchages, joints.
- Les conduits de vide-ordures

AVERTISSEMENT

Le technicien s'est rendu dans les locaux techniques et parties communes qui lui ont été permis de visiter.

Les investigations nécessaires au bon déroulement de la mission n'ont pas un caractère exhaustif et concernent les ouvrages directement accessibles visuellement

Les diverses parties de la construction sont décrites dans le paragraphe concerné « installations contrôlées » .

Les matériaux contrôlés seront accessibles sans travaux destructifs.

Le maître d'ouvrage qui, par définition, connaît parfaitement son bâtiment, se doit de vérifier et signaler les locaux techniques éventuels qui n'auraient pas été visités par méconnaissance.

Il doit permettre l'accès à tous les locaux des parties communes.

INSTALLATIONS CONTROLEES - RESULTATS

Dans les tableaux ci-dessous :

- MP : matériaux ou produits
- F : flocages
- C : calorifuges
- FP : faux plafonds
- En colonne *présence de fibres d'amiante* : Néant = matériau prélevé et analysé, sans présence de fibres d'amiante (dans certains cas, le prélèvement peut avoir été fait sur le même matériau à un endroit différent). Sans = sans flocage ou sans calorifuge etc.

CIRCULATIONS ACCESSIBLES EN PARTIES COMMUNES

Niveau	Emplacement	Nature	Présence de fibres d'amiante
	Bâtiment 83		
R.d.C	Hall d'entrée	MP	Sans
1 ^{er} au dernier	Paliers	MP	Sans
	Cage d'escalier	MP	Sans
S/sol -1	Circulation caves droite	MP	Sans
S/sol -1	Circulation caves gauche	MP	Sans
S/sol -1	Local vélos	MP	Conduit amiante fibrociment
	Terrasse	MP	Conduit + mitron amiante fibrociment
	Bâtiment 85		
R.d.C	Hall d'entrée	MP	Sans
1 ^{er} au dernier	Paliers	MP	Sans
	Cage d'escalier	MP	Sans
S/sol -1	Circulation caves droite	MP	Sans
S/sol -1	Circulation caves gauche	MP	Conduit amiante fibrociment
	Terrasse	MP	Conduit + mitron amiante fibrociment

GAINES TECHNIQUES COMMUNES

Niveau	Emplacement	Nature	Présence de fibres d'amiante
	Bâtiments		
Tous	Gaines techniques palières	MP	Sans
Paliers	Réduits vide ordures	MP	Conduits amiante fibrociment

LOCAUX TECHNIQUES COMMUNS

Niveau	Emplacement	Nature	Présence de fibres d'amiante
	Bâtiment		
Jardin	Chaufferie	MP	Sans
S/sol -1	Locaux vide ordures	MP	Conduits non accessibles

PHOTOS



Conduit amiante fibrociment dans les réduits vide ordures des paliers



Conduit + mitron amiante fibrociment sur les terrasses



Conduit amiante fibrociment dans local vélos bâtiment 83



Conduit amiante fibrociment dans la circulation de caves gauche bâtiment 85 vers cave n°9

PROCES VERBAUX D'ANALYSE

LABORATOIRE

Les analyses de matériaux ont été effectuées par le :

Laboratoire B JL
221bis, boulevard Jean Jaurès
92100 BOULOGNE

Accrédité COFRAC

Téléphone : 01.46.10.96.96
Fax : 01.46.20.25.62

NEANT

CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

DEVANT ETRE INTEGREES AU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur des matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique *amiante* et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret 96-97 du 7 février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux ou produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe I du présent arrêté.

1 Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (perçage, ponçage, découpe, friction...) Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations à des professionnels.

2 Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (**DRTEFP**), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (**CRAM**) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (**OPPBTP**).

CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

A Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussière pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussière d'amiante doit être limitée, dans les cas suivants :

- Manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (remplacement de joints ou manutention d'éléments en amiante ciment).
- Travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (calorifugeage, flocage), interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous des flocages sans action directe sur celui ci, remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.
- Travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduit, joint, dalles...) perçage, découpe d'éléments.
- Déplacement local d'élément d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussière peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (prendre en compte le risque électrique) afin d'abaisser le taux de poussière.
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
- Le port d'équipement de protection est recommandé

Des masques filtrants (type FFP3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibre d'amiante. Ces masques doivent être jetés après l'utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons sont jetées à la fin de chaque utilisation.

Il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou chiffon humide de nettoyage.

CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

B relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante

Seul les matériaux ou l'amiante est fortement liée (amiante ciment dalles de sol ...) peuvent êtres stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibre d'amiante (flocages, calorifugeages, faux plafonds) doivent êtres placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers des sites adéquats.

Elimination des déchets

Les matériaux ou l'amiante est fortement liée, doivent êtres éliminés ; soit en installation de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvus dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante liée. Ces déchets sont conditionnés en sac étanches, type grand récipient pour vrac (G R V) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à forts risques de libération de fibres d'amiante (calorifugeage, flocages, faux plafonds) doivent êtres éliminés dans une installation pour déchets dangereux ou êtres vitrifiées. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans ces deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage, ou site de vitrification).

Elimination des déchets connexes

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tel que les équipements de protection, les déchets de matériels et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

AUTRES DOCUMENTS

Propriétaire	
Syndicat de Copropriété	83/85 RUE P.VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS
Mandataire	
FONCIA BROSSOLETTE 94000 CRETEIL	Monsieur BOUZAT ☎ 01.48.99.91.09
Pièces	
Rapport amiante diagnostic initial : effectué en 1997 par CIT	
Dossier technique de construction : non communiqué	
Plan de la résidence : non communiqué	

L'ASPECT REGLEMENTAIRE

LES TEXTES

Textes	Intitulé
Ordonnance du 2/08/45	Portant création du tableau 25 des maladies professionnelles.
Arrêté du 29/06/77	Relatif à l'interdiction du flocage à base d'amiante dans les locaux d'habitation.
Décret n° 78-394 du 20/03/78 modifié	Relatif à l'emploi des fibres d'amiante pour le flocage des bâtiments.
Avis du CSHPF du 15/09/94	Relatif aux locaux floqués.
Circulaire GGS/VS3/94 n° 70 du 15/09/94	Relative aux règles pour procéder au déflocage, retrait et élimination de l'amiante dans les bâtiments, structures et installations.
Circulaire n° 69 GS/VS3/DHV/TEI du 31/07/95	Relative à la conduite à tenir en présence de flocage, examen visuel, analyse de prélèvement, analyse d'air...
Décret n° 96-97 du 07/02/96 modifié par les décrets 97-855 du 12/09/97, 2001-840 du 13/09/2001 et 2002-839 du 03/05/02	Sur les risques sanitaires liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
Décret n° 96-98 du 07/02/96	Relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'amiante
Arrêté du 07/02/96	Relatif à l'agrément d'organismes habilités à procéder aux contrôles de concentration en poussières d'amiante
Arrêté du 07/02/96	Relatif à l'évaluation de l'état de conservation des flocages et des calorifugeages avec de l'amiante et aux mesures d'empoussièrement
Circulaire du 26/04/96	Relative à la protection de la population contre les risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
Arrêté du 14/05/96	Relatif aux modalités de contrôle de l'empoussièrement dans les établissements dont les travailleurs sont exposés à l'amiante
Arrêté du 14/05/96	Relatif aux règles techniques pour les entreprises effectuant des activités de confinement et de retrait de l'amiante
Arrêté du 28/05/96	Portant agrément d'organismes habilités à procéder aux contrôles de la concentration en poussières d'amiante
Arrêté du 12/07/96	Relatif à la création d'une commission interministérielle pour la prévention et la protection contre les risques liés à l'amiante
Circulaire du 19/07/96	Portant sur l'élimination des déchets générés lors des travaux relatifs aux flocages et aux calorifugeages contenant de l'amiante dans le bâtiment.
Décret du 26/07/96	Relatif à l'interdiction de vente de produits contenant de l'amiante
Circulaire du 18/09/96	Relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.
Arrêté du 02/01/02	Relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition en application de l'article 10-4 du Décret n° 96-98 du 07/02/96

LE TEXTE PORTANT SUR LE CONTROLE

Le décret N°96/97 du 7 février 1996 modifié par les décrets 97-855 du 12 septembre 1997, 2001-840 du 13 septembre 2001 et 2002-839 du 05 mai 2002 relatif à la protection de la population rend obligatoire pour tout Propriétaire de bâtiments collectifs ou de locaux recevant du public le diagnostic relatif à la présence de l'amiante sous forme de flocage , calorifugeage, faux-plafond ,matériaux /produits dans ses bâtiments et de prendre des mesures appropriées.

LE TEXTE RELATIF A L'EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES FLOCAGES, DES CALORIFUGEAGES ET FAUX PLAFONDS.

C'est le deuxième arrêté du 7/02/1996 qui traite de ces modalités techniques, conformément à l'article 3 du décret du 7/02/96 précité.

La vérification est effectuée à partir de la grille d'évaluation définie en annexe de l'arrêté.

Fait à Rambouillet , le 20/09/05

Bruno MARTIN

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, enclosed within a large, irregular oval shape.

Annexe n°5

ATTESTATION MS 165305



ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **L'ORANGERIE 1 - MS165305** » demeurant à :

83 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AB6-610-588

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2019**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **20/10/2020**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **27/10/2020**

Le teneur du registre des copropriétés



Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **27/10/2020 09:04:00** et concerne la copropriété dénommée « **L'ORANGERIE 1 - MS165305** » sis :

83 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AB6-610-588**.

Elle a été établie par :

NEXITY LAMY, de numéro SIRET **48753009902584**

PARIS 8

19 RUE DE VIENNE

TSA 10034

75801 PARIS CEDEX 08

Numéro d'identification de télé déclarant : **24**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : **Monsieur FREDERIC VERDAVINE** pour le compte du télé déclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **21/10/2020**

Date de fin de mandat/mission : **30/06/2023**

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **30/07/1971**

SIRET de la copropriété : **Non renseigné**

Références cadastrales : **non renseigné**

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
96	28	28	40

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêtés relatifs au code de la Santé Publique	0	-	-
Arrêtés de péril sur les parties communes	0	-	-
Arrêtés sur les équipements communs	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/01/2019**

Date de fin de l'exercice comptable : **31/12/2019**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **20/10/2020**

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : **66 960 €**

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 0 €
Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 3 108 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 3 480 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 2
Montant du fonds de travaux : 6 500 €
Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 2, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	2

Période de construction : Non connue
Année de construction : Non renseigné

Chauffage :

Type	Collectif	Chauffage urbain	Non	Énergie utilisée	Gaz naturel
------	-----------	------------------	-----	------------------	-------------

Nombre d'ascenseurs : 0

Annexe n°6

Carnet entretien.doc

VOTRE
4 RUE D
94000 CRETEIL
01.41.78.93.93



une belle vie immobilière

L'ORANGERIE 1
83/85 RUE PAUL VAILLANT
COUTURIER
94320 THIAIS

Carnet d'entretien

NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219388000,00 euros - Siège Social : 19 RUE DE VIENNE TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08 - SIREN 487530099 RCS 487530099

DESCRIPTIF IMMEUBLE

GESTION DU SYNDICAT

Nom de l'ensemble immobilier : L'ORANGERIE 1
Destination de l'immeuble : Habitation
Numéro d'immatriculation : AB6610588

Lots principaux : 28
Lots Annexes : 68
Nombre de bâtiment(s) : 3

Adresses de l'immeuble : Principale : 83/85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS

L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une association : syndicale, AFUL ou d'une union des syndicats :
Oui ☐
Non ☒

Date permis de construire : Année de construction : Date achèvement des travaux : Date certificat conformité :
Surface totale construction : m² S.H.O.B : m² S.H.O.N : m² I.G.H ☐ E.R.P ☐

Principaux équipements et prestations

- ☐ Ascenseur
- ☐ Antenne collective
- ☐ Climatisation
- ☐ Détection incendie
- ☐ Digicode
- ☒ Espaces verts
- ☐ Groupe électrogène
- ☐ Interphone
- ☐ Monte-charge
- ☐ Platine de rue
- ☐ Piscine
- ☐ Pompe de relevage, surpresseur
- ☒ Porte/Portail automatique
- ☐ Salarié
- ☒ Société de nettoyage
- ☐ Société de gardiennage
- ☐ Surpresseur
- ☐ Télésurveillance
- ☐ Tennis
- ☐ Traitement des eaux
- ☐ V.M.C

Chauffage ☒ Collectif ☐ Individuel
Energie ☐ Electrique ☐ Air pulsé ☐ Fuel ☒ Gaz ☐ Chauffage urbain ☐ Charbon
Eau chaude ☐ Individuelle ☐ Collective ☐ Compteurs
Eau froide ☒ Collective ☐ Individuelle ☐ Compteurs
Autres équipements ☐

Loge ☐ Horaires semaine : Horaires samedi : Téléphone :

Personnel Immeuble (☐ Gardien concierge ☐ Employé immeuble)

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Règlement de copropriété

Date de publication : 30/07/1971

Modificatifs 30/07/1971

:

Notaire

rédacteur :

BRISSE

Syndic en exercice

Société : Nexity Créteil

Statut / Capital : SAS 219 388 000,00 €

Adresse : 4 RUE DE PARIS

94000 CRETEIL

Gestionnaire : Jenny DESCHAMPS

Assistant(e) : Melissa MARTINHO

Comptable : YVES CHAPUIS

Téléphone : 01.41.78.93.93

Télécopie : 01.41.78.93.94

E. mail : creteil@nexity.fr

Garantie financière

Société : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Téléphone :

Montant de la garantie : 520 000 000,00 €

Spécificités

☐ Syndicat principal / ☐ syndicat secondaire

Date de création :

Nb de syndicat secondaire :

Adresse du syndicat principal :

Gestion administrative

Date de la dernière A.G : 20/10/2020

Début du mandat du syndic : 21/10/2020

Date prévisionnelle de la prochaine A.G : 16/03/2021

Montant des honoraires de base : 5040,00 €

Durée

Gestion comptable

Exercice comptable du : 01/01/2020

au : 31/12/2020

Dernier exercice réparti : 31/12/2019

Périodicité appel de charges : Trimestrielle

Montants des deux derniers budgets

budget 2021 : 69 000,00 €

validés :

BUDJET 2020 : 69 000,00 €

Gestion des avances

Avance de trésorerie : 11 875,00 € appelés sur 11 875,00 € Avances travaux *article 18 al 6* :

Copropriétaires emprunts :

Autres avances : 210,00 € appelés sur 210,00 €

Gestion des Fonds Travaux ALUR

Fonds Travaux ALUR : 16 156,64 € appelés sur 17 842,50 €

Modalités de gestion financière

Banque	N° Compte	Libellé du compte	IBAN - BIC
BANQUE PALATINE	5122117681	SDC ORANGERIE I	FR76 4097 8000 8550 4978 8000 135 - BSPFFRPPXXX
BANQUE PALATINE	5011314365	SDC ORANGERIE 1 TX	FR76 4097 8000 8550 4978 8000 232 - BSPFFRPPXXX

Compte bancaire séparé ☒ Oui ☐ Non

Montant des marchés de fourniture et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire :
Montant des marchés de fourniture et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire :

ASSURANCE DU SYNDICAT

Assurances multirisques

Compagnie	Numéro de police	Date de fin de garantie	Courtier en assurance
ASSURIMO	ASSU000114-5	31/03/2022	ASSURIMO

Assurance Dommage Ouvrage (construction)

Compagnie	Numéro de police	Date de fin de garantie	Courtier en assurance

Assurance Dommage Ouvrage (travaux)

Compagnie	Numéro de police	Date de fin de garantie	Courtier en assurance

Historique des déclarations de sinistres en D.O

Date déclaration	Objet	Date de réception des travaux

ENTRETIEN COURANT

Contrat d'entretien et de maintenance des équipements communs

Fournisseurs	Nature contrat	Réf contrat	Echéance
PRO ARCHIVES	Archivage	CONTRAT/165305/	07/03/2023
SAPIAN	Désinfection, désinsectisation, dératisation	0016006669/DERSMH03614	30/09/2021
EDF GDF VESOUL	Electricité (distribution)	22363241666919	
EDF GDF VESOUL	Electricité (distribution)	22363675820396	
DROUIN NETTOYAGE	Espace vert (entretien)	09012004	31/01/2022
SICLI CHUBB	Extincteurs (entretien)	3201272H	
GRDF	Gaz (distribution, entretien)	584315	
DF NETTOYAGE	Nettoyage	99541/2014	31/12/2021
ATS - ATPE**	Portails (entretien)	C-01FL7205-001	30/09/2021
ITEC*	Terrasse - Toiture- Terrasse végétalisée (entretien)	E02200	

N = normal C = complet LM = location maintenance P1 P2 P3

ENTRETIEN COURANT

Autres intervenants

Corps d'état	Fournisseurs	Coordonnées	Téléphone	Télécopie	Mail

TRAVAUX

Travaux votés et réalisés

Nature	Fournisseurs	Date AG	Date réception	Montant total
Remplacement chaudière	LONG CHAUFFAGE	23/09/2015		10 183,36
AG DU 170419 RESO 24 TX ABATTAGE DU CEDRE	VAL VERDE PAYSAGE	17/04/2019		2 400,00

TRAVAUX

Historique des travaux importants décidés par l'assemblée générale

Nature des travaux	Fournisseurs	Date réalisation	Coût	Assurance DO	Subvention prévue	Subvention obtenue

TRAVAUX

Liste des travaux préconisés au DTG

Nature des travaux	Echéance	Montant total prévisionnel TTC

Échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale

Nature des travaux	Entreprise	Montant total prévisionnel TTC

ANNEXES

Conseil syndical

Nom	Adresse	Qualité
M. GUYOT EMMANUEL	83/85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS	Président
M. CURZU Serge	ORANGERIE 2 81 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS	Membre
M. DELLUS DANIEL	ORANGERIE 1 83 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS	Membre

ANNEXES

Diagnostics réglementaires

AMIANTE	L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
	Des recherches ont-elles été menées en vue de déterminer la présence d'amiante	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
	Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
	Un diagnostic technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 Mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
AUTRES RISQUES SANITAIRES	Légionnella, Radon, Mérule, etc	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non

PLOMB

L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui : une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture ?)	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non

TERMITES

Textes applicables (Article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999 Décret n° 2000-613 du 03/07/2000 - Arrêtés locaux.)

Situation Immeuble :

<input type="checkbox"/> Concerné	<input type="checkbox"/> Rapport joint	<input type="checkbox"/> Non concerné
-----------------------------------	----------------------------------------	---------------------------------------

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL :

L'immeuble est-il soumis au DTG ?	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, un diagnostic a-t-il été effectué ?	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non

Procédures et mesures administratives

Arrêtés d'insalubrité prévus articles L.1331-24, L.1331-26, L.1331-26-1, L.1334-2 ou L.1334-16 du code de la santé publique	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Arrêtés de péril aux articles L.511-2 ou L.511-3 du code de la construction ou de l'habitation	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Arrêtés sur les équipements communs aux articles L.129-1 ou L.129-3 ou L.129-4-1 du code de la construction ou de l'habitation	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Mandat ad hoc tel que prévu à l'article 29-1-A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Ordonnance de carence telle que prévue à l'article L.615-6 du code de la construction et de l'habitation	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Inscription à l'inventaire de classement comme monument historique	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Injonction pour le ravalement de façades tel que prévu à l'article L.132-1 du code de la construction et de l'habitation	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Plan de sauvegarde (OPAH)	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non

Copropriété en difficulté

Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------	-----------------------------------------

ANNEXES

ANNEXES

Diagnostics

Type	Date de réalisation	Résultat	Commentaire	Fournisseur

ANNEXES

Sinistres Multirisques

Date de déclaration	Type sinistre	Objet	Statut

ANNEXES

Procédures

Date d'assignation	Nature	Commentaire

ANNEXES

Renseignements divers : travaux non encore votés

ANNEXES

Renseignements divers : autres renseignements

S'il existe des compteurs : eau froide , eau chaude, thermiques, autres..; il vous appartient de procéder au relevé contradictoire des index au jour de la vente. La prochaine répartition des charges sera effectuée du dernier index connu (mentionné sur le dernier compte individuel de charges) jusqu'à l'index relevé lors de la répartition de la clôture des comptes. Celle-ci (débitrice ou créditrice) sera supportée par l'acquéreur conformément aux dispositions du décret du 27/05/2004.

Annexe n°7

FICHE SYNTHETIQUE MS 165305



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AB6-610-588

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 27/10/2020



**83 RUE PAUL
VAILLANT
COUTURIER
94320 THIAIS**

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		L'ORANGERIE 1 - MS165305	
Adresse de référence de la copropriété		83 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	05/12/2017	Numéro d'immatriculation	AB6-610-588
Date du règlement de copropriété	30/07/1971	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	NEXITY LAMY de numéro SIRET 48753009902584
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	PARIS 8 19 RUE DE VIENNE TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08
Numéro de téléphone	0185551000

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	96
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	28
Nombre de bâtiments	2
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	Non connue Non renseigné

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input checked="" type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Type d'énergie utilisée (chauffage collectif ou mixte, non urbain)	<input type="checkbox"/> bois de chauffage <input checked="" type="checkbox"/> gaz naturel <input type="checkbox"/> gaz propane-butane <input type="checkbox"/> fioul domestique <input type="checkbox"/> charbon <input type="checkbox"/> électricité <input type="checkbox"/> autre
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2019
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2019
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	20/10/2020
Charges pour opérations courantes	66 960 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	3 108 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	3 480 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	2
Montant du fonds de travaux	6 500 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 27/10/2020,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

Annexe n°8

Pré état daté



INFORMATIONS ACQUEREURS ARTICLE 54 LOI ALUR

IMMEUBLE SIS A : L'ORANGERIE 1 83/85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS N° D'IMMATRICULATION : AB6610588	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : CP1343568 M. PLANCHOT Alexandre 85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS	N° DES LOTS LT0000003, LT0000036, LT0000019	Date de la demande : Demandeur : M. PLANCHOT Alexandre 85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS Référence : Dossier N° : Clerc :
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Exercice comptable N-1	Exercice comptable N-2
Montant des charges courantes du budget prévisionnel afférentes aux lots vendus	2 480,40 €	2 393,34 €
Montant des charges courantes hors budget prévisionnel afférentes aux lots vendus	142,75 €	160,52 €

Sommes restant dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires	651,10 €
-----------------------------------------------------------------------------------	----------

Sommes qui seront dues par l'acquéreur au syndicat des copropriétaires	1 736,64 €
------------------------------------------------------------------------	------------

Montant des impayés de charges au syndicat des copropriétaires	6 370,12 €
----------------------------------------------------------------	------------

Montant de la dette du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des fournisseurs	1 265,18 €
--------------------------------------------------------------------------------	------------

Montant de la part du fonds travaux rattaché au lot principal vendu	255,85 €
Montant de la dernière cotisation au fonds versé par le copropriétaire au titre de ses lots	31,00 €

INFORMATIONS UTILES À LA RÉGULARISATION DE LA VENTE

VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux ☒ oui ☐ non
- Garantie : Reconstruction ☐ Valeur à neuf
☒ Limitée à un capital de :
- autres risques garantis

- Police N° **ASSU000114-5**.....

- Date : **01/04/2008**.....

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : **ASSURIMO 50 RUE DE MARSEILLE CS 80724 69007 LYON**

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances : **ASSURIMO 50 RUE DE MARSEILLE CS 80724 69007 LYON**.....

- Police Assurance Dommage ouvrages en cours :

- . Au titre de la construction d'origine : ☐ oui ☒ non
- . Souscrite par le syndicat au titre de travaux : ☐ oui ☒ non

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publiée à ce jour ? ☐ oui ☒ non

Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art. 49) ? ☐ oui ☒ non

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Date de la dernière assemblée générale : **20/10/2020**

- Date ou période de la prochaine assemblée générale : **16/03/2021**

SYNDIC

- Date de la dernière désignation

20/10/2020

- Syndic professionnel ☒ oui ☐ non

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? ☒ oui ☐ non

Nombre syndicat secondaire : 0

Date création :

Adresse syndicat principal :

- Si non, coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s) :

ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ? ☐ oui ☐ non

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (I)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
			Total :		
Commentaires éventuels :					

(1) : Terminé (T), en cours (C), non commencé (NC)

Joindre les procès verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés.

PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? ☐ oui ☒ non

- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

CONTRATS EN COURS AU BÉNÉFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...) ? ☐ oui ☒ non

- Dans l'affirmative, en quoi consistent t-ils ?

EXISTENCE D'EMPRUNTS

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ?

☐ oui

☒ non

Si oui :

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

☐ oui

☐ non

Joindre si possible, la copie du prêt.

COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

☐ oui

☒ non

- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

☐ oui

☒ non

DROIT DE PRIORITÉ SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

☐ oui

☐ non

Joindre le procès-verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

☐ oui

☐ non

DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE (si date connue) :

CARNET D'ENTRETIEN

☒ oui

☐ non

Type immeuble :

☐ IGH

☒ autre

AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?

☐ oui

☒ non

- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?

☐ oui

☒ non

- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 (Décret du 3 juin 2011) ?

☐ oui

☒ non

Joindre la fiche récapitulative du DTA.

PLOMB (Constat de risque d'exposition au plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?

☐ oui

☐ non

- Si oui : **Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes**
(art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

☐ oui

☒ non

TERMITES / ÉTAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ?

☐ oui

☒ non

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

AUTRES RISQUES SANITAIRES ÉVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc ...

☐ oui

☒ non

Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

☐ oui

☒ non

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE OU AUDIT ÉNERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ?

☐ oui

☒ non

Dans l'affirmative :

☐ DPE

☐ AUDIT

Joindre DPE ou AUDIT

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?

☐ oui

☒ non

- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?

☐ oui

☒ non

Joindre le PV de l'assemblée générale

ASCENSEUR : CONTRÔLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ?

☐ oui

☒ non

- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?

☐ oui

☒ non

- Contrôle technique quinquennal

☐ oui

☒ non

- les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

. ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?

☐ oui

☒ non

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?

☐ oui

☒ non

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

☐ oui

☒ non

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

PISCINE

- Existence

☐ oui

☒ non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué

☐ oui

☒ non

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?

☐ oui

☒ non

- d'une déclaration d'insalubrité ?

☐ oui

☒ non

- d'une injonction de travaux ?

☐ oui

☒ non

- d'une inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ?

☐ oui

☒ non

- d'une injonction pour le ravalement des façades ?

☐ oui

☒ non

- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?

☐ oui

☒ non

INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

☐ oui

☐ non

☒ ne sais pas

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

L'immeuble est-il concerné ?

☐ oui

☒ non

Un diagnostic a-t-il été effectué ?

☐ oui

☒ non

Pièces jointes :

- 3 derniers PV d'AG
- Carnet d'entretien de l'immeuble

Date : **16/04/2021**

Gestionnaire Nexity :

Mme DESCHAMPS

Jenny

nexity

AGENCE CITEIL
4 RUE DE LA
40000 CITEIL
Tél. 01 41 78 93 93 - Fax 01 41 78 93 94
NEXITY LAMY SAS - SIREN 487 530 098 - R.C.S. Paris

Annexe n°9

pV signe 2020



NEXITY CRETEIL
RUE DE PARIS
94000 CRETEIL

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
L'ORANGERIE 1
83/85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS

Téléphone : 01.41.78.93.93

THIAIS, 20/10/2020

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mardi 20 octobre 2020 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété L'ORANGERIE 1 se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

DANS LES GARAGES DE LA COPROPRITE
79 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix soit	45,45%
Absents :	16	5417	voix /	9931	voix soit	54,55%
Total :	31	9931	voix /	9931	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 15 copropriétaires sur 31 sont présents ou représentés et possèdent 4514 voix sur 9931 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Etaient absents :

Mme DEL CASTILLO Solange (328), Mme DELMI FAWZIA (258), Mme DEVINAT- HOUSSART SUZANNE (274), Mme DO REGO FERRAGE Ana (259), Mme DUMOUCHEL Marie-louise (328), M. GIZZI Gabriel (497), Mme HOUSSARD Marie-José (328), Indivision MOLUSSON - LACARRIERE Cyril - Anals (457), M. et Mme MONTI Pascal (274), SCI MOUNEYRAC FREYSSINET (357), Succession RAYNAUD JACQUELINE (448), M. RODRIGUES Artur (330), M. TALEB YAHYA (328), Société THONYMAXELLE MR GONCALVES (331), Mme TORRES SANDRA (258), M. et Mme VAN DEN DOOREN Julien (370).

PV AG L'ORANGERIE 1

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

ES SC

Paraphes

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
Résolution n°4 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 4
Résolution n°5 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019	Page 4
Résolution n°6 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2019	Page 5
Résolution n°7 Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 5
Résolution n°8 Dispense à donner au Conseil Syndical pour la mise en concurrence du Syndic (article 21, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 6
Résolution n°9 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an	Page 6
Résolution n°10 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 69 000 €.	Page 8
Résolution n°11 Information sur la constitution du fonds travaux obligatoire prévu à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965	Page 8
Résolution n°12 Ajustement de la réserve prévue au règlement de copropriété.	Page 9
Résolution n°13 Compte rendu sur l'état d'avancement des procédures en cours.	Page 9
Résolution n°14 Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence	Page 9
Résolution n°15 Ratification des travaux d'urgence de remplacement de l'échangeur à plaque dans la chaufferie. Pièce jointe :	Page 10

Facture

Résolution n°16**Page 10**

Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 15 par le fonds travaux (majorité de l'article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution n°17**Page 11**

Autorisation à donner aux copropriétaire pour effectuer les travaux de mise en place d'une climatisation dans les appartement

Résolution n°18**Page 11**

Décision à prendre pour faire établir un projet de mise en conformité du règlement de copropriété dans le cadre des dispositions de l'article 91 de la loi ASV . Désignation d'un avocat ou d'un notaire
DEVIS MAITRE AUDINEAU 2 200 € TTC.

Résolution n°19**Page 12**

Décision à prendre relative au transfert de la propriété des colonnes électriques au gestionnaire du réseau public d'électricité

Résolution n°20**Page 12**

Décisions à prendre concernant la validation de bornage au 89 Rue Paul Vaillant Couturier à Thiais - limite de propriété et appartenances de murs

PJ :

Procès verbal de bornage et de reconnaissance de limites + plan QUALIPRO EXPERT

Résolution n°21**Page 13**

Délégation de pouvoir

Résolution n°22**Page 13**

Point d'information sur l'ASL/UNION

Résolution n°23**Page 13**

Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity

Résolution n°24**Page 14**

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

Résolution n°25**Page 14**

Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)

Résolution n°26**Page 15**

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Résolution n°27**Page 15**

Conservation et entretien général de l'immeuble

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. GUYOT

Vote sur la candidature de M. GUYOT :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2258 voix sur 4514 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. GUYOT.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. CURZU

Vote sur la candidature de M. CURZU :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2258 voix sur 4514 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. CURZU

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- Mme DESCHAMPS

Vote sur la candidature de Mme DESCHAMPS :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2258 voix sur 4514 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme DESCHAMPS .

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 , tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

PV AG L'ORANGERIE 1

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

- un montant total de charges nettes de 66 577.84 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 2 400 € pour les travaux d'abattage du cèdre voté lors de l'assemblée générale du 17/04/19 - Résolution 24 - et qui présente un solde de 600 €

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	1	417	voix /	9931	voix
M. DEFFORGE Alain (417)					
Ont voté pour :	14	4097	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2049 voix sur 4097 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2019



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2019

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2258 voix sur 4514 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 480 000 000 Euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919),

pour une durée de 2 ans 8 Mois 10 Jours

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 21/10/2020 et prendra fin le 30/06/2023 .

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à :

- Pour la première période du 20/10/2020 au 30/06/2021 à 4 221.00 € HT, soit 5 065.20 € TTC
- Pour la seconde période du 01/07/2021 au 30/06/2022 à 4 221.00 € HT, soit 5 065.20 € TTC
- Pour la troisième période du 01/07/2022 au 30/06/2023 à 4 221.00 € HT, soit 5 065.20 € TTC

pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Monsieur GUYOT, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	1	417	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	14	4097	voix /	9931	voix

PV AG L'ORANGERIE 1

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

ES *ES*

M. et Mme BEAUDET Bernard (357), Indivision BEAUDET Laurent (456), M. BOUDEDJA Mohamed (259), M. et Mme CURZU Serge (40), M. et Mme DELLUS Daniel et/ou Marie Héléne représentés par M. et Mme GUYOT Emmanuel (414), M. et Mme FRANCO FLORIAN (458), M. et Mme GONIOT Jacques (459), Mme GUGLIELMI (258), M. et Mme GUYOT Emmanuel (330), M. HARTMANN Alain représenté par M. et Mme CURZU Serge (40), M. MARTIN Jean-michel (370), Mme PIAGNERI Marie-ange (259), M. PLANCHOT Alexandre (357), M. et Mme RIFQUI Ismail représentés par M. et Mme CURZU Serge (40)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	1	417	voix /	9931	voix
M. DEFFORGE Alain (417)					
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	14	4097	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2258 voix sur 4514 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 8 : DISPENSE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC (ARTICLE 21, ALINEA 3 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la mise en concurrence du Syndic par le Conseil syndical tous les 3 ans. La prochaine assemblée générale devra se prononcer sur cette mise en concurrence.

Ce même article laisse la possibilité à l'assemblée générale de dispenser le Conseil Syndical de cette mise en concurrence.

Après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical, l'assemblée générale le dispense de procéder à la mise en concurrence du contrat de Syndic pour la prochaine assemblée appelée à se prononcer sur sa nouvelle désignation.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

M. et Mme BEAUDET Bernard (357), Indivision BEAUDET Laurent (456), M. BOUDEDJA Mohamed (259), M. et Mme CURZU Serge (40), M. DEFFORGE Alain (417), M. et Mme DELLUS Daniel et/ou Marie Héléne représentés par M. et Mme GUYOT Emmanuel (414), M. et Mme FRANCO FLORIAN (458), M. et Mme GONIOT Jacques (459), Mme GUGLIELMI (258), M. et Mme GUYOT Emmanuel (330), M. HARTMANN Alain représenté par M. et Mme CURZU Serge (40), M. MARTIN Jean-michel (370), Mme PIAGNERI Marie-ange (259), M. PLANCHOT Alexandre (357), M. et Mme RIFQUI Ismail représentés par M. et Mme CURZU Serge (40)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2258 voix sur 4514 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 9 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 1 AN



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- M. CURZU Serge
- M. GUYOT EMMANUEL
- Mme HOUSSARD Marie-José

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- M. GUYOT
- M. CURZU
- M. DELLUS

PV AG L'ORANGERIE 1

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

SS  
Paraphes

Vote sur la candidature de M. GUYOT :

Présents et Représentés ou	15	4514	voix /	9931	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

M. et Mme BEAUDET Bernard (357), Indivision BEAUDET Laurent (458), M. BOUDEDJA Mohamed (259), M. et Mme CURZU Serge (40), M. DEFFORGE Alain (417), M. et Mme DELLUS Daniel et/ou Marie Hélène représentés par M. et Mme GUYOT Emmanuel (414), M. et Mme FRANCO FLORIAN (458), M. et Mme GONJOT Jacques (459), Mme GUGLIELMI (258), M. et Mme GUYOT Emmanuel (330), M. HARTMANN Alain représenté par M. et Mme CURZU Serge (40), M. MARTIN Jean-michel (370), Mme PIAGNERI Marie-ange (259), M. PLANCHOT Alexandre (357), M. et Mme RIFQUI Ismail représentés par M. et Mme CURZU Serge (40)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de M. GUYOT :

Présents et Représentés ou	15	4514	voix /	9931	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2258 voix sur 4514 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CURZU :

Présents et Représentés ou	15	4514	voix /	9931	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

M. et Mme BEAUDET Bernard (357), Indivision BEAUDET Laurent (458), M. BOUDEDJA Mohamed (259), M. et Mme CURZU Serge (40), M. DEFFORGE Alain (417), M. et Mme DELLUS Daniel et/ou Marie Hélène représentés par M. et Mme GUYOT Emmanuel (414), M. et Mme FRANCO FLORIAN (458), M. et Mme GONJOT Jacques (459), Mme GUGLIELMI (258), M. et Mme GUYOT Emmanuel (330), M. HARTMANN Alain représenté par M. et Mme CURZU Serge (40), M. MARTIN Jean-michel (370), Mme PIAGNERI Marie-ange (259), M. PLANCHOT Alexandre (357), M. et Mme RIFQUI Ismail représentés par M. et Mme CURZU Serge (40)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de M. CURZU :

Présents et Représentés ou	15	4514	voix /	9931	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2258 voix sur 4514 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. DELLUS :

Présents et Représentés ou	15	4514	voix /	9931	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

M. et Mme BEAUDET Bernard (357), Indivision BEAUDET Laurent (458), M. BOUDEDJA Mohamed (259), M. et Mme CURZU Serge (40), M. DEFFORGE Alain (417), M. et Mme DELLUS Daniel et/ou Marie Hélène représentés par M. et Mme GUYOT Emmanuel (414), M. et Mme FRANCO FLORIAN (458), M. et Mme GONJOT Jacques (459), Mme GUGLIELMI (258), M. et Mme GUYOT Emmanuel (330), M. HARTMANN Alain représenté par M. et Mme CURZU Serge (40), M. MARTIN Jean-michel (370), Mme PIAGNERI Marie-ange (259), M. PLANCHOT Alexandre (357), M. et Mme RIFQUI Ismail représentés par M. et Mme CURZU Serge (40)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de M. DELLUS :

Présents et Représentés ou	15	4514	voix /	9931	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix

PV AG L'ORANGERIE 1

Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2258 voix sur 4514 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M. GUYOT, M. CURZU, M. DELLUS, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 3 ans.

RESOLUTION N° 10 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 POUR UN MONTANT DE 69 000 €.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 69 000 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	15	4514	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2258 voix sur 4514 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 11 : INFORMATION SUR LA CONSTITUTION DU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE PREVU A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965



La loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) rend obligatoire depuis le 1er janvier 2017, pour les syndicats de copropriété à destination totale ou partielle d'habitation, la constitution d'un fonds travaux.

Cotisation annuelle d'au moins 5% du budget

Le fonds travaux doit être alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des charges provisionnelles.

Le montant de cette cotisation annuelle doit être d'au moins 5% du budget prévisionnel.

Aussi, à chaque début d'exercice comptable, le montant de la cotisation sera ajusté selon l'évolution du budget voté par l'assemblée générale.

Le dispositif ouvre la possibilité aux copropriétés de décider d'augmenter ce taux par une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Enfin, la décision d'affecter tout ou partie de ces fonds à une opération de travaux relèvera d'une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Des sommes acquises au syndicat même en cas de vente

Les sommes versées au titre du fonds travaux obligatoire sont attachées aux lots et restent définitivement acquises au syndicat de copropriété. Dès lors, en cas de vente d'un lot, le copropriétaire vendeur ne sera pas remboursé des sommes qu'il aura versées au titre du fonds de travaux.

Gestion financière

A l'occasion de la constitution du fonds travaux, le syndic doit ouvrir dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisie pour le compte « courant » un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations payées par les copropriétaires.

Au même titre que pour le compte bancaire séparé, le syndic mettra à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte.

RESOLUTION N° 12 : AJUSTEMENT DE LA RESERVE PREVUE AU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

La réserve est actuellement de : 11 875 Euros.

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 la réserve ne peut excéder 1/6ème du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale décide d'augmenter (ou de réduire) la réserve pour la porter à la somme de 11 500 Euros.

L'Assemblée Générale prend note que le montant fera l'objet d'appels de fonds spécifiques selon les modalités suivantes :

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	14	4157	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	1	357	voix /	9931	voix

M. et Mme BEAUDET Bernard (357)

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2258 voix sur 4514 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.***POINT D'INFORMATION N° 13 : COMPTE RENDU SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DES PROCEDURES EN COURS.**

Il n'y a pas de procédure en cours. L'Assemblée générale en prend acte.

RESOLUTION N° 14 : SOUSCRIPTION AU SERVICE NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

NEXITY LAMY propose aux copropriétés le prolongement de sa mission de syndic en mettant en place un service téléphonique en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence. Ainsi la mission de syndic donnée par la copropriété à NEXITY LAMY permettra d'assurer une permanence, via la mise à disposition d'un conseiller pour prendre en charge et suivre une intervention, en accompagnant la copropriété avec sérénité dans des situations d'urgence, en dehors des jours et heures ouvrables.

La prestation a pour but de missionner les entreprises pour faire face à des situations d'urgence et à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble.

Cette assistance n'a pas vocation à prendre en charge des demandes administratives juridiques ou encore comptables qui seront redirigées par le conseiller au gestionnaire habituel de la copropriété.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE missionnera les entreprises sous contrat avec la copropriété ou celles qui interviennent habituellement pour son compte. Au cas où ces prestataires ne disposeraient pas de services d'astreinte, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE mandatera une entreprise susceptible de prendre des mesures conservatoires et / ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté. Ces entreprises sont référencées pour leurs qualité et compétence d'intervention à des coûts maîtrisés.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est à la disposition de tous les résidents de l'immeuble via un numéro d'appel d'urgence.

La mission de NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de NEXITY LAMY, sa durée est donc calée sur celle de ce dernier. Elle prendra donc effet le 21/10/2020 pour prendre fin le 30/06/2023

Le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme en cours de contrat par décision de l'assemblée générale, à la date anniversaire de celui-ci (mandat pluriannuel),

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est facturé sur la base de 8,25 € HT par lot principal / an, majoré du taux de TVA en vigueur à la date de facturation. Soit au taux de TVA de 20 %, un montant TTC / lot principal / an de 9,90 €.

L'assemblée générale après avoir entendu toutes explications du syndic et après en avoir délibéré décide de souscrire à NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE. Le montant de la rémunération annuelle est fixée à 231 € HT, soit 277,20 € TTC.

S'agissant de la prolongation du mandat de syndic, la rémunération fixée ci-dessus sera répartie en charges communes générales.

L'assemblée générale prend acte de la suspension du service en cas de perte du mandat de syndic.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	4514	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	14	4157	voix /	9931	voix
Abstentions :	1	357	voix /	9931	voix
M. et Mme BEAUDET Bernard (357)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	9931	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Arrivée de M. GIZZI Gabriel (497 voix), représentant Indivision MOLUSSON - LACARRIERE Cyril - Anais (457 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 17 totalisant 5468 voix sur 9931 voix.

RESOLUTION N° 15 : RATIFICATION DES TRAVAUX D'URGENCE DE REMPLACEMENT DE L'ECHANGEUR A PLAQUE DANS LA CHAUFFERIE.



PIECE JOINTE :

FACTURE

Clé de répartition : 0011-1 Chauffage - Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du Conseil Syndical et du Syndic, ratifie la décision qui a été prise relative aux travaux d'urgence de remplacement de l'échangeur à plaque dans la chaufferie pour un montant de 4 994 € TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de 0011-1 Chauffage

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100% , exigibilité : 10/12/2020

les travaux sont intégralement financés par le fonds ALUR.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	5390	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	14	5390	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2696 voix sur 5390 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 16 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 15 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 25/25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0011-1 Chauffage - Article 25 / Article 25-1

A la suite du vote des travaux de remplacement de l'échangeur de plaque de la chaufferie décidés à la résolution n° 15 de la présente assemblée générale, pour un budget global de 4 641.70 € euros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d'affecter au financement de ces travaux la somme de 4641.70 € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/10/2020 au titre des fonds travaux ALUR, 0011-1 Chauffage

- selon l'échéancier suivant :

- Montant : 100% , exigibilité : 10/12/2020

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	5390	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix

PV AG L'ORANGERIE 1

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Se

B

Paraphes

Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	14	5390	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Arrivée de Mme TORRES SANDRA (258 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 18 totalisant 5726 voix sur 9931 voix.

RESOLUTION N° 17 : AUTORISATION A DONNER AUX COPROPRIETAIRES POUR EFFECTUER LES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE CLIMATISATION DANS LES APPARTEMENT



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965, autorise les copropriétaires le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- travaux de mise en place d'une climatisation dans les appartements

Selon les critères suivants :

et sous réserve de :

- les moteurs de climatisation devront être placés sur les pignons du bâtiment en alignement
- se conformer à la réglementation en vigueur ;

• faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

Les copropriétaires resteront responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

un bureau d'étude sera consulté pour la faisabilité du projet et la meilleure solution pour les nuisances.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	5726	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	17	5369	voix /	9931	voix
Abstentions :	1	357	voix /	9931	voix
M. et Mme BEAUDET Bernard (357)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	9931	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 18 : DECISION A PRENDRE POUR FAIRE ETABLIR UN PROJET DE MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRITE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 91 DE LA LOI ASV . DESIGNATION D'UN AVOCAT OU D'UN NOTAIRE



DEVIS MAITRE AUDINEAU 2 200 € TTC.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale des copropriétaires est informée de l'article 91 de la loi ASV du 28 décembre 2015.

Cette nouvelle obligation légale conduit le syndic de toute résidence services dont le règlement de copropriété a été publié avant le 29 juin 2016 à proposer au vote sa mise en conformité avec la nouvelle réglementation (nouveaux articles 41-1 à 41-7 de la loi du 10 juillet 1965).

Aussi, dans un premier temps, il convient d'établir un projet de mise en conformité du règlement de copropriété.

Ce projet sera ensuite soumis au vote d'une prochaine assemblée générale afin qu'elle puisse l'approuver à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et décider de le publier dans les conditions légales.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic :

- décide de faire établir un projet de mise en conformité du règlement de copropriété avec les nouveaux articles 41-1 à 41-7 de la loi du 10 juillet 1965

- retient la proposition jointe à la convocation du cabinet pour un montant de ... € TTC

Il est précisé que le coût de cette prestation sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : 0003-1 Charges communes générales

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

la résolution sera présentée l'année prochaine.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	5726	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	17	5369	voix /	9931	voix
Abstentions :	1	357	voix /	9931	voix
M. et Mme BEAUDET Bernard (357)					
Ont voté pour :	0	0	voix /	9931	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2685 voix sur 5369 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 19 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU TRANSFERT DE LA PROPRIETE DES COLONNES ELECTRIQUES AU GESTIONNAIRE DU RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Le syndic informe l'assemblée générale, conformément aux articles L346-1 et suivants du Code de l'Energie créés par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique :

- du transfert automatique de la propriété des colonnes montantes électriques situées dans la copropriété au gestionnaire du réseau public d'électricité à titre gratuit, sans contrepartie et sans qu'il puisse s'y opposer à compter du 25 novembre 2020;
- de la possibilité qui est donnée au syndicat des copropriétaires de notifier sans attendre au gestionnaire de réseau son acceptation du transfert définitif desdits ouvrages, avec effet à compter de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce transfert anticipé intervient également à titre gratuit, sans contrepartie, et sans que le gestionnaire du réseau public puisse s'y opposer.
- de la possibilité qui est donnée au syndicat des copropriétaires de notifier au gestionnaire du réseau d'ici le 25 novembre 2020, son souhait de rester propriétaire de l'ouvrage. Si le syndicat des copropriétaires devait changer d'avis, les colonnes montantes pourront être transférées au gestionnaire du réseau public de distribution sous réserve de leur bon état de fonctionnement.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'anticiper le transfert définitif des colonnes montantes électriques de la copropriété au gestionnaire du réseau public d'électricité, à titre gratuit et sans contrepartie. Elle prend acte que ce transfert interviendra dès la notification de cette décision par le syndic au gestionnaire du réseau.

Dans le cas où la présente décision de transférer les colonnes montantes électriques au gestionnaire du réseau serait rejetée, le syndic notifiera à ce dernier le souhait de la copropriété de rester propriétaire de l'ouvrage. L'assemblée générale est alors informée que dans la mesure où le syndicat des copropriétaires changerait d'avis ultérieurement, les colonnes montantes électriques pourront être transférées au gestionnaire du réseau public de distribution sous réserve de leur bon état de fonctionnement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	5726	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	2	771	voix /	9931	voix
M. et Mme BEAUDET Bernard (357), M. et Mme DELLUS Daniel et/ou Marie Hélène représentés par M. et Mme GUYOT Emmanuel (414)					
Ont voté pour :	16	4955	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2478 voix sur 4955 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 20 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA VALIDATION DE BORNAGE AU 89 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER A THIAIS - LIMITE DE PROPRIETE ET APPARTENANCES DE MURS



PJ :

PROCES VERBAL DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES + PLAN QUALIPRO EXPERT

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25

PV AG L'ORANGERIE 1

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du procès verbal de bornage et de reconnaissance de limites ainsi que des plans ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide de valider les travaux suivants : limite de propriété et les appartenances de murs telles que présentées dans le procès verbal de bornage et de reconnaissance de limites - Référence JL2130/ dressé par la société QUALIGEO EXPERT, géomètre

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	5726	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	18	5726	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 21 : DELEGATION DE POUVOIR

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25



Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale délègue pouvoir au Syndic pour représenter et signer au nom de la copropriété tous documents nécessaires au bornage et les retourner au géomètre-expert

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	5726	voix /	9931	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9931	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9931	voix
Ont voté pour :	18	5726	voix /	9931	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4966 voix sur 9931 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 22 : POINT D'INFORMATION SUR L'ASL/UNION



L'assemblée générale fait un point sur l'ASL/UNION

- Montant du budget voté : 68 000 €
- Travaux chaufferie : Remplacement des 4 vannes restantes dans le cadre du budget prévisionnel

POINT D'INFORMATION N° 23 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE DE NEXITY



La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, la notification par lettre recommandée électronique (LRE).

Ce service sera progressivement déployé dans les agences en 2019.

Le montant des frais de notification par LRE est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

Dès qu'il sera disponible à l'agence NEXITY CRETEIL, vous serez informé de l'ouverture de ce service et des modalités d'adhésions par e-mailing.

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: mynexity.fr

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- Etre assuré de recevoir ses documents

- Eviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi d'une lettre recommandée électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

POINT D'INFORMATION N° 24 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967).



Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

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

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

POINT D'INFORMATION N° 25 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE CLIENTS (EPC)



NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un ESPACE PRIVE CLIENT (EPC) gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur EPC les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux)
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété

- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1) Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

POINT D'INFORMATION N° 26 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE

Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR a introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

Depuis juin 2018, des évolutions dans les conventions d'assurances sont venues modifier la gestion et la prise en charge des sinistres entre les différents intervenants.

En effet, certains sinistres dans les parties privatives ne sont plus pris en charge par l'assurance de la copropriété, mais par l'assurance individuelle du copropriétaire occupant ou non occupant.

Compte tenu de ces changements, et au-delà de l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile, tout copropriétaire non occupant a aujourd'hui intérêt à souscrire un contrat d'assurance propriétaire spécifique qui couvre à la fois sa responsabilité civile (obligation légale), son bien immobilier (peintures, parquet etc.) et le mobilier (cuisine équipée, meuble de salle de bain par exemple), en cas d'absence ou de défaillance de son locataire.

POINT D'INFORMATION N° 27 : CONSERVATION ET ENTRETIEN GENERAL DE L'IMMEUBLE

L'Assemblée générale fait un point d'information concernant :

- Les robinets d'arrêts des radiateurs
- Problème de sonnerie des combinés dans les appartements
- Peinture des fenêtres
- Fuite d'eau dans les appartements pendant les vacances scolaires
- Ordures ménagères : les bouteilles en verres doivent être déposées au centre de Thiais

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h57.

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

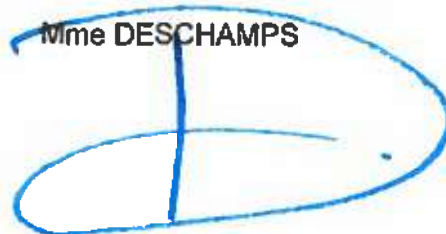
« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée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

LE PRESIDENT

M. GUYOT


LE SECRETAIRE

Mme DESCHAMPS


LE SCRUTEUR

M. CURZU



PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE SCRUTEUR S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution accep

Résolution refus

Absence de can

Annexe n°10

PLANCHOT 37000

Mme BIZARD PLANCHOT
85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS

CHOISY LE ROI, le 21/08/2019

Nos Références : PLANCHOT/37000/08/2019

Objet : Envoi des résultats des diagnostics immobiliers

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le(s) rapport(s) établis suite à la réalisation d'une prestation sur le bien désigné ci-dessous :

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire						
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... Val-de-Marne Adresse : 85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER Commune : 94320 THIAIS Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Etage. 2; Porte. FACE ; Lot numéro 36 - 3 - 19,	Désignation du client : Nom et prénom : .. M. PLANCHOT Adresse : 85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS						
Objet de la mission :							
<table><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité</td></tr><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Diag. Assainissement</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique</td></tr></table>		<input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité	<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Assainissement	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique
<input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité					
<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input checked="" type="checkbox"/> Diag. Assainissement	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique					

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment). Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.

Le propriétaire se doit de vérifier l'ensemble des documents et de s'assurer de la bonne réception de tous les diagnostics immobiliers commandés. Nous nous engageons à réintervenir gracieusement dans un délai de 60 jours à partir de la date de l'expertise pour tous diagnostics commandés non inclus dans le dossier de diagnostic technique.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.

En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

KLAI Jihad

FACTURE N° 126718	Date : 20/08/2019
SARL DIAGMANIA 15 RUE DU DOCTEUR ROUX, 94600 CHOISY LE ROI Tél. : 01 45 97 29 01 / SIRET : 50332104400029 Police d'assurance : ... AXA 4656630904 Code APE : 7120B Capital social : 10000 €uros - N°TVA : FR34503321044	

Mme BIZARD PLANCHOT
85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS

Facture correspondant au dossier :

Référence	Effectuée le	Immeuble bâti visité
PLANCHOT/37000/08/2019	21/08/2019	M. PLANCHOT 85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS

Prestations réalisées : Constat amiante avant-vente, Métrage (Loi Carrez), Diag. Assainissement, Diag. Installations Electricité, Diagnostic de Performance Energétique, Etat des Risques et Pollutions

Référence	Désignation	PU € HT	Taux TVA	Quant.	Montant € HT	Montant € TTC
VENTE3	Pack vente appartement ou maison F3 apres 1948	154,17	20	1	154,17	185,00
ASSA	Assainissement Appartement	75,00	20	1	75,00	90,00

Pénalités de retard (taux annuel) : 9.00% - Une indemnité forfaitaire de 40€ pour frais de recouvrement sera appliquée en cas de retard de paiement pour les professionnels conformément aux articles L441-3 et L441-6 du code de commerce - Pas d'escompte pour paiement anticipé - Date d'échéance : 21/08/2019

Total HT	229,17 €
Détail TVA	TVA 20% : 45,83 €
Total TVA	45,83 €
Total TTC	275,00 €

Détail Paiement	21/08/2019 - Carte Bancaire - 275 €
Total Paiement	275,00 €
Montant dû	0,00 €

FACTURE ACQUITTEE

RESERVE DE PROPRIETE : Les rapports demeurent la propriété de notre société et ne pourront être utilisés jusqu'au complet paiement du prix par l'acheteur (Loi du 12 mai 1980). Voir nos conditions générales de vente jointes avec cette facture

Résumé de l'expertise n° PLANCHOT/37000/08/2019

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



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :










Adresse : **85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER (36 - 3 - 19)**

Commune : **94320 THIAIS**

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

Etage. 2; Porte. FACE ; Lot numéro 36 - 3 - 19,

Périmètre de repérage : ...

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	DPE	Consommation énergétique  D  183 kWh _{ep} /m ² .an Emission de GES  E  42 kg _{eq} CO ₂ /m ² .an
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 59,07 m ² Surface au sol totale : 59,07 m ²
	Assainissement	Eaux usées séparées des eaux pluviales en partie privative relié au réseau de l'immeuble.

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : PLANCHOT/37000/08/2019
Date du repérage : 21/08/2019
Heure d'arrivée : 15 h 30
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'habilité du logement.

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

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Val-de-Marne**

Adresse : **85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
(36 - 3 - 19)**

Commune : **94320 THIAIS**

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

**Etage. 2; Porte. FACE ; Lot numéro 36
- 3 - 19,**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **M. PLANCHOT**

Adresse : **85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS**

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

Nom et prénom : **Mme BIZARD PLANCHOT**

Adresse : **85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS**

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **KLAI Jihad**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **SARL DIAGMANIA**

Adresse : **15 RUE DU DOCTEUR ROUX
94600 CHOISY LE ROI**

Numéro SIRET : **503321044**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**

Numéro de police et date de validité : **4656630904 / 31/12/2019**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 59,07 m² (cinquante-neuf mètres carrés zéro sept)
Surface au sol totale : 59,07 m² (cinquante-neuf mètres carrés zéro sept)**

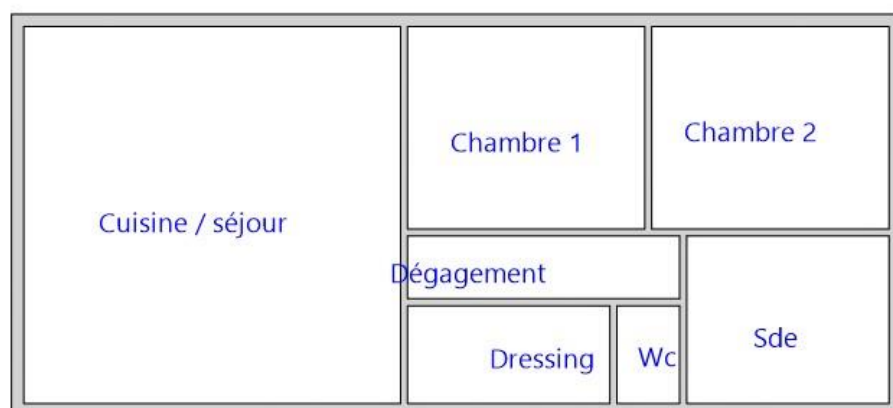
Résultat du repérageDate du repérage : **21/08/2019**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Mme BIZARD PLANCHOT

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage - Cuisine / séjour	29,32	29,32	
2ème étage - Dégagement	2,78	2,78	
2ème étage - Chambre 1	10,06	10,06	
2ème étage - Chambre 2	10,08	10,08	
2ème étage - Sde	3,19	3,19	
2ème étage - Wc	1,28	1,28	
2ème étage - Dressing	2,36	2,36	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 59,07 m² (cinquante-neuf mètres carrés zéro sept)****Surface au sol totale : 59,07 m² (cinquante-neuf mètres carrés zéro sept)**Fait à **THIAIS**, le **21/08/2019****Par : KLAI Jihad**

Aucun document n'a été mis en annexe



Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

N° : PLANCHOT/37000/08/2019 Valable jusqu'au : 20/08/2029 Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif) Année de construction : .. 1948 - 1974 Surface habitable : 59,07 m ² Adresse : 85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER (Etage. 2; Porte. FACE ;, N° de lot: 36 - 3 - 19) 94320 THIAIS	Date (visite) : 21/08/2019 Diagnostiqueur : .. KLAI Jihad Certification : WI.CERT n°010- SE12-2018 obtenue le 29/04/2019 Signature : 
Propriétaire : Nom : M. PLANCHOT Adresse : 85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :

Consommations annuelles par énergie

Obtenues au moyen des factures d'énergie du logement des années ...non précisées..., prix des énergies indexés au 15 Août 2015

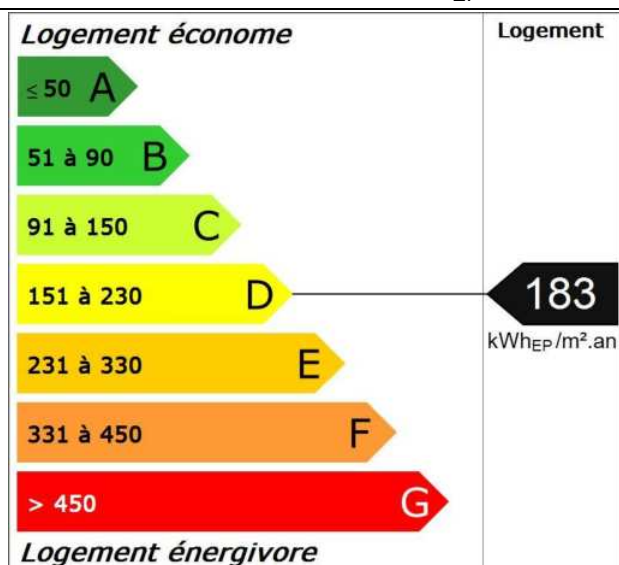
	Moyenne annuelle des consommations	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie dans l'unité d'origine	détail par énergie et par usage en kWh _{EF}	détail par usage en kWh _{EP}	
Chauffage et Eau chaude sanitaire	Facture Gaz Naturel kWh PCS: 12003	Gaz Naturel : 10 814 kWh _{EF}	10 814 kWh _{EP}	633 €
CONSOMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSES		Gaz Naturel : 10 814 kWh _{EF}	10 814 kWh _{EP}	656 € (abonnement de 23 € inclus)

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation réelle : 183 kWh_{EP}/m².an

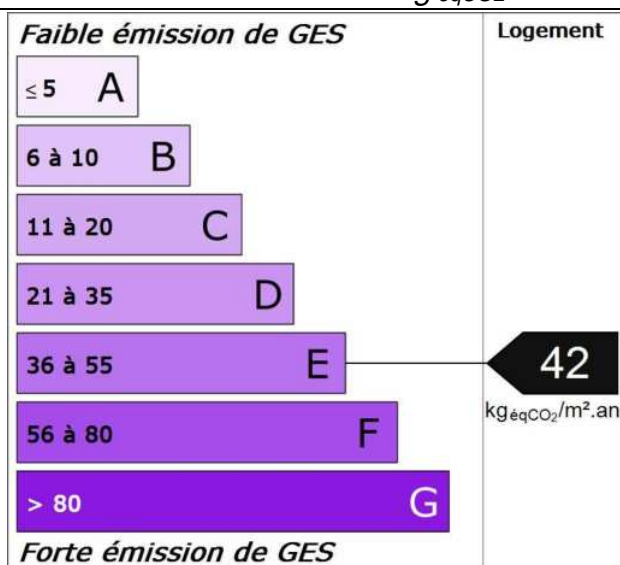


Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 42 kg_{éqCO2}/m².an



Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Béton banché d'épaisseur 20 cm ou moins donnant sur l'extérieur avec isolation extérieure ($R=m^2.K/W$)	Système de chauffage : Chaudière collective Gaz Naturel condensation installée après 2000	Système de production d'ECS : Combiné au système: Chaudière collective Gaz Naturel condensation installée après 2000
Toiture : Néant		
Menuiseries : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres coulissantes bois et métal simple vitrage	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Naturelle par ouverture des fenêtres
Plancher bas : Néant	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Énergies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Pourquoi un diagnostic

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

Usages recensés

Le diagnostic ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquées par les compteurs ou les relevés.

Énergie finale et énergie primaire

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

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

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

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêt en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

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

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergies renouvelables produites par les équipements installés à demeure.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Conseils pour un bon usage

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

Chauffage

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

Eau chaude sanitaire

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

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

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

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

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

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

Autres usages

Eclairage :

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

Bureautique/audiovisuel :

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

Electroménager (cuisson, réfrigération,...) :

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

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires	Crédit d'impôt
Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.		

Commentaires

Néant

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

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

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

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

www.impots.gouv.fr

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

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE** (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)*

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

Numéro de dossier : **PLANCHOT/37000/08/2019**
 Date du repérage : **21/08/2019**

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER (36 - 3 - 19) Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Etage. 2; Porte. FACE ; Lot numéro 36 - 3 - 19, Code postal, ville : . 94320 THIAIS
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement :	..... Appartement - T3
Fonction principale du bâtiment :	..... Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction :	..... < 1997

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... M. PLANCHOT Adresse : 85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS
Le commanditaire	Nom et prénom : ... Mme BIZARD PLANCHOT Adresse : 85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	KLAI Jihad	Opérateur de repérage	WI.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE	Obtention : 29/04/2019 Échéance : 28/04/2024 N° de certification : 010-SE12-2018

Raison sociale de l'entreprise : **SARL DIAGMANIA** (Numéro SIRET : **50332104400029**)
 Adresse : **15 RUE DU DOCTEUR ROUX, 94600 CHOISY LE ROI**
 Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
 Numéro de police et date de validité : **4656630904 / 31/12/2019**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 21/08/2019, remis au propriétaire le 21/08/2019
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 10 pages, la conclusion est située en page 2.

Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A susceptibles de contenir de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B susceptibles de contenir de l'amiante.

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

Adresse : -

Numéro de l'accréditation Cofrac : -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

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

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

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

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

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

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

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

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

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

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

Descriptif des pièces visitées

**2ème étage - Cuisine / séjour,
2ème étage - Dégagement,
2ème étage - Chambre 1,
2ème étage - Chambre 2,**

**2ème étage - Sde,
2ème étage - Wc,
2ème étage - Dressing,
S-Sol - Cave N3,
RdJ - Box**

Localisation	Description
2ème étage - Cuisine / séjour	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et polystyrène
2ème étage - Dégagement	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture
2ème étage - Chambre 1	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Tapisserie
2ème étage - Chambre 2	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Tapisserie Plafond : Plâtre et Tapisserie
2ème étage - Sde	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Carrelage Plafond : Plâtre et Peinture
2ème étage - Wc	Sol plastique et Dalles plastiques Mur : plâtre et Peinture Plafond : plâtre et peinture
2ème étage - Dressing	Sol : Parquet Mur : plâtre et Tapisserie Plafond : plâtre et Tapisserie
S-Sol - Cave N3	Sol : Béton Mur : parpaings, béton Plafond : ciment
RdJ - Box	Sol : Béton Mur : parpaings, béton Plafond : ciment

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 20/08/2019

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 21/08/2019

Heure d'arrivée : 15 h 30

Durée du repérage : 01 h 00

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Mme BIZARD PLANCHOT

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

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

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Fait à **THIAIS**, le **21/08/2019**

Par : **KLAI Jihad**



Signature du représentant :

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° PLANCHOT/37000/08/2019****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

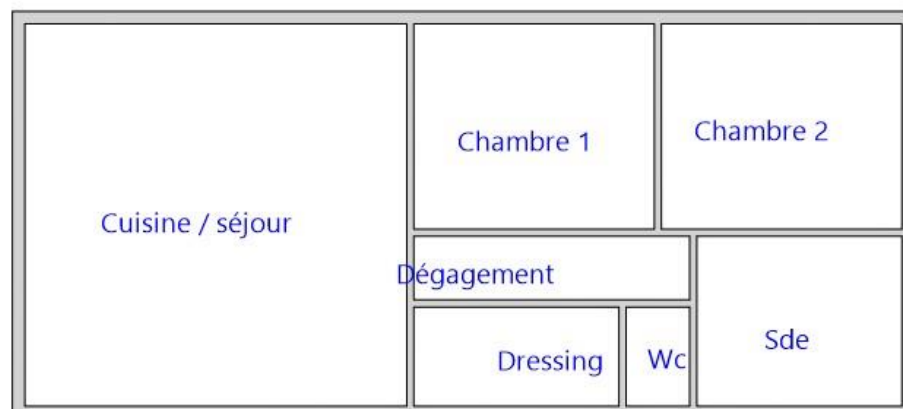
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

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













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

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : M. PLANCHOT Adresse du bien : 85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER (36 - 3 - 19) 94320 THIAIS</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

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

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
 - b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

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

7.5 - Annexe - Autres documents

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

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

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

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


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

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

- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- ☐ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☐ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- ☒ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies	Photo
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre. <u>(Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)</u> <u>Remarques :</u> Défaut compensé	
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage. <u>Remarques :</u> Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; <u>Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé</u>	

Anomalies relatives aux installations particulières :

- ☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Domaines	Anomalies relatives aux installations particulières
Néant	-

Informations complémentaires :

- ☐ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
Néant	-

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
Néant	-

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

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

Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT - 16,**
Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)*

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

Visite effectuée le : **21/08/2019**Etat rédigé à **THIAIS**, le **21/08/2019**Par : **KLAI Jihad**

Signature du représentant :

--

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.
Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.
L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.
L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.
Son absence privilège, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Photos



Photo PhEle001

Libellé de l'anomalie : B8.3 b L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage.

Remarques : Présence de matériel électrique inadapté à l'usage ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels inadaptés par du matériel autorisé

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

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

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

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

**Repérage :****Date du repérage :** 21/08/2019**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :**
Néant**Représentant du propriétaire (accompagnateur) :**
Mme BIZARD PLANCHOT**Liste des pièces visitées :**2ème étage - Cuisine / séjour,
2ème étage - Dégagement,
2ème étage - Chambre 1,
2ème étage - Chambre 2,2ème étage - Sde,
2ème étage - Wc,
2ème étage - Dressing,
S-Sol - Cave N3,
RdJ - Box**Pièces ou parties de l'immeuble non visitées :**
Néant**Principaux points examinés :**

- Existence, localisation et description de la filière

Plans / croquis :

Sont précisées sur le plan ou croquis les informations suivantes :

- l'habitation
- la sortie des eaux usées de l'habitation
- le pré traitement (fosse toutes eaux, ...), et la ventilation associée
- le traitement (épandage, filtre, ...)
- le cas échéant, le rejet des eaux traitées
- les arbres, arbustes, haies, jardin potager
- les surfaces imperméabilisées (terrasses, allées, ...)
- les voies de passage de véhicules
- les bâtiments annexes (garage, piscine...)
- les puits, captages ou forages utilisés pour l'alimentation en eau potable, à proximité de la parcelle ou sur la parcelle
- les cours d'eau, fossé, mare, etc.
- le système d'évacuation des eaux de pluie

CARACTERISTIQUES DE L'HABITATION :**Type de bâtiment :** Habitation appartement**Existe-t-il des documents permettant de déterminer les caractéristiques du système?**
Non**Existe-t-il des documents permettant de déterminer l'implantation du système ?**
Non**Le système est-il alimenté en eau lors de l'intervention ?**
Oui**Le terrain est-il desservi par un réseau public d'eau potable ?**
Oui**Existe-t-il un captage d'eau ?** Non**L'accès est-il visitable en limite de propriété ?** Oui**Existe-t-il un clapet anti-retour en contrebas ?** Oui**Existe-t-il un poste de refoulement ?** Oui**Les réseaux ont-ils plus de deux ans ?** Oui**Méthode de contrôle employée ?** Visuelle**Type de réseau :** Eaux usées et pluviales séparées

**RACCORDEMENT DES EAUX USEES :**

Type de raccordement : Regard
Diamètre du branchement (mm) :
Matériau du branchement : Plastique
Raccordement des eaux-vannes : Branchement EU
Raccordement des eaux ménagères : Branchement EU
Etat du raccordement : Existant bon état
Présence et état d'une fosse Absente
L'écoulement est-il correct ? Ecoulement correct
Présence d'une ventilation générale ?

Détails des éléments contrôlés pour les eaux usées :

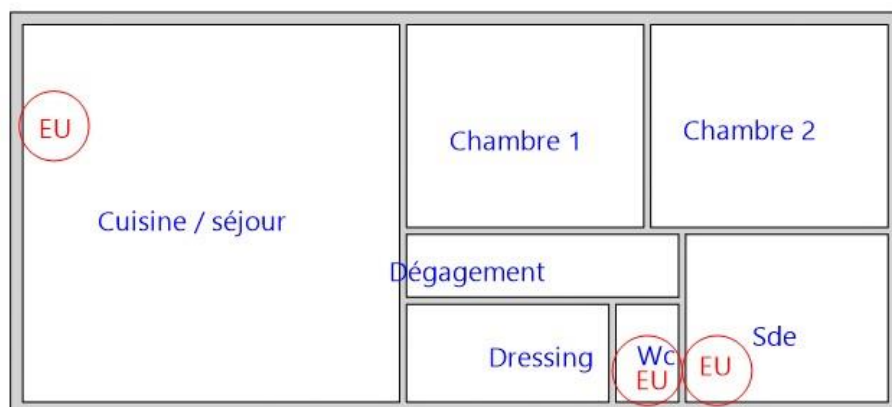
Pièce concernée	Élément contrôlé	Nombre	Spécifique	Conforme	Observation



Fait à **THIAIS**, le **21/08/2019**

Par : **KLAI Jihad**

EU EAU USEE



Photos :

--	--

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER 94320 THIAIS
X 148

Adresse : 85 Rue Paul Vaillant Couturier 94320 THIAIS

Lat/Long : 48.762916 ; 2.393608

Cadastre : X 148

Date de commande : 20/08/2019

Reference interne :

Reference EO : 728457

Code Insee : 94073

Commune : THIAIS

Vendeur-Bailleur :

PLANCHOT

Acquéreur-locataire :



Radon : NIVEAU 1

14 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Plan de prevention			Exposition
PPR Naturel SEISME	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1			OUI
PPR Naturel RADON	Commune à potentiel radon de niveau 1			OUI
PPR Naturels Mouvement de terrain	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterrain	Prescrit	01/08/2001	OUI
PPR Miniers	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers			NON
PPR Technologiques	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques			NON

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<http://www.info-risques.com/short/UXXXW>

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.

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

N°	2015/2400	du	31/07/2015	Mis à jour le	
2. Adresse		code postal ou Insee	commune		
85 Rue Paul Vaillant Couturier		94320	THIAIS		

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** Oui ☒ Non ☐

prescrit ☒ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **date** 01/08/2001

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

inondation		crue torrentielle		remontée de nappe		avalanches	
cyclone		mouvements de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	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 ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

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** Oui ☐ Non ☒

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ **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 ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

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 ☒

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 ☒

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 ☐

L'immeuble est situé en zone de prescription Oui ☐ Non ☐

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

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 ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

zone 1	<input checked="" type="checkbox"/>	zone 2	<input type="checkbox"/>	zone 3	<input type="checkbox"/>	zone 4	<input type="checkbox"/>	zone 5	<input type="checkbox"/>
très faible		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 ☒

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 ☒

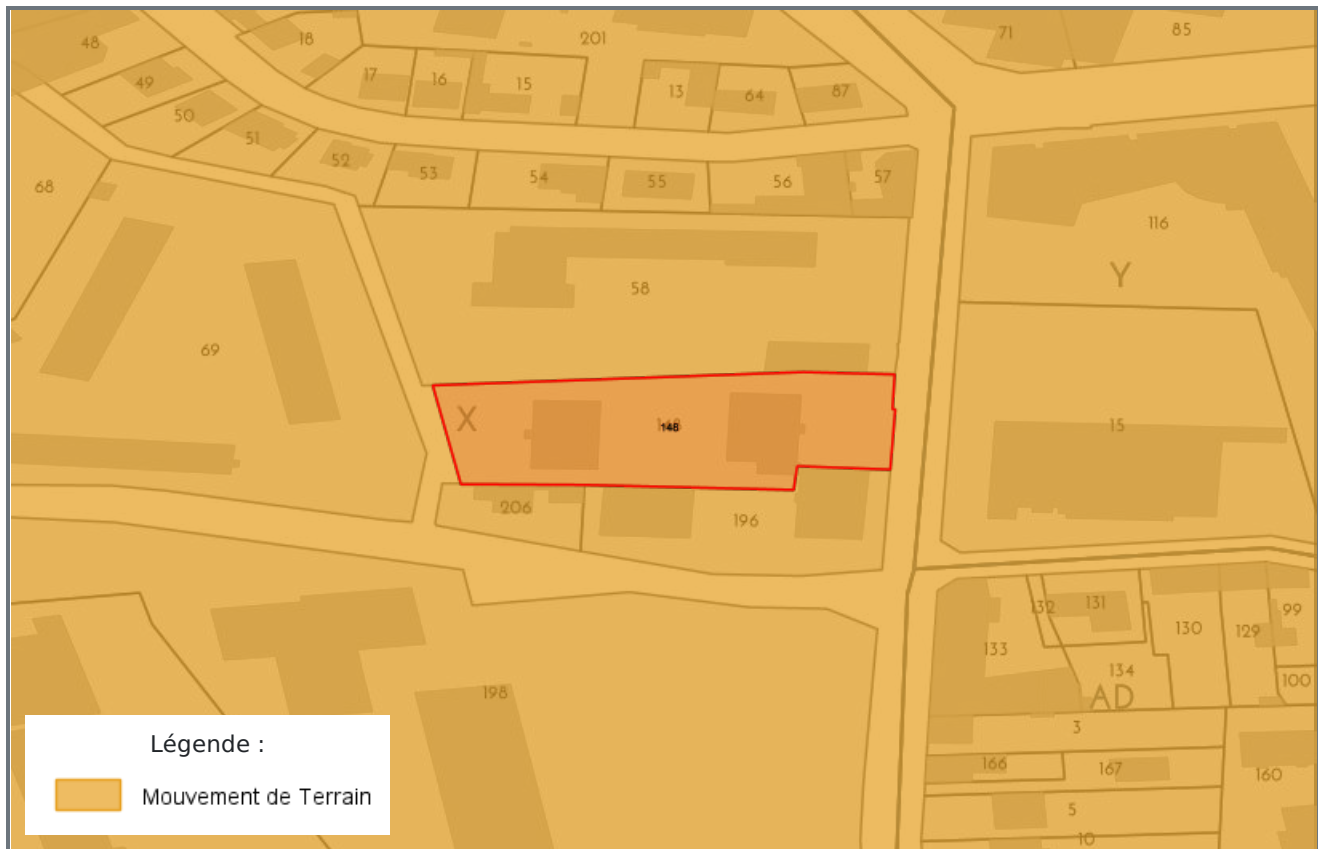
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

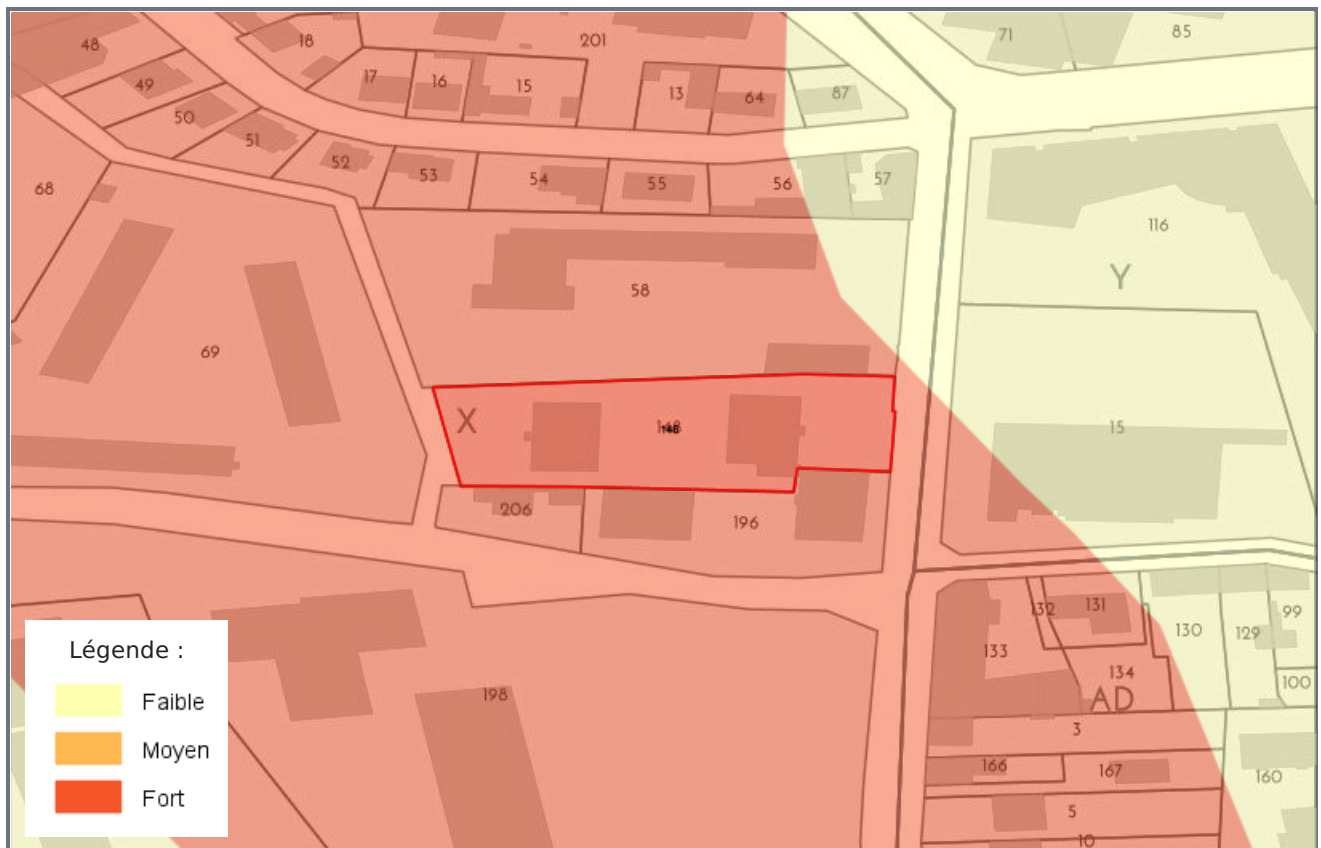
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente Oui ☐ Non ☐

vendeur / bailleur	date / lieu	acquéreur / locataire
PLANCHOT	20/08/2019 / THIAIS	

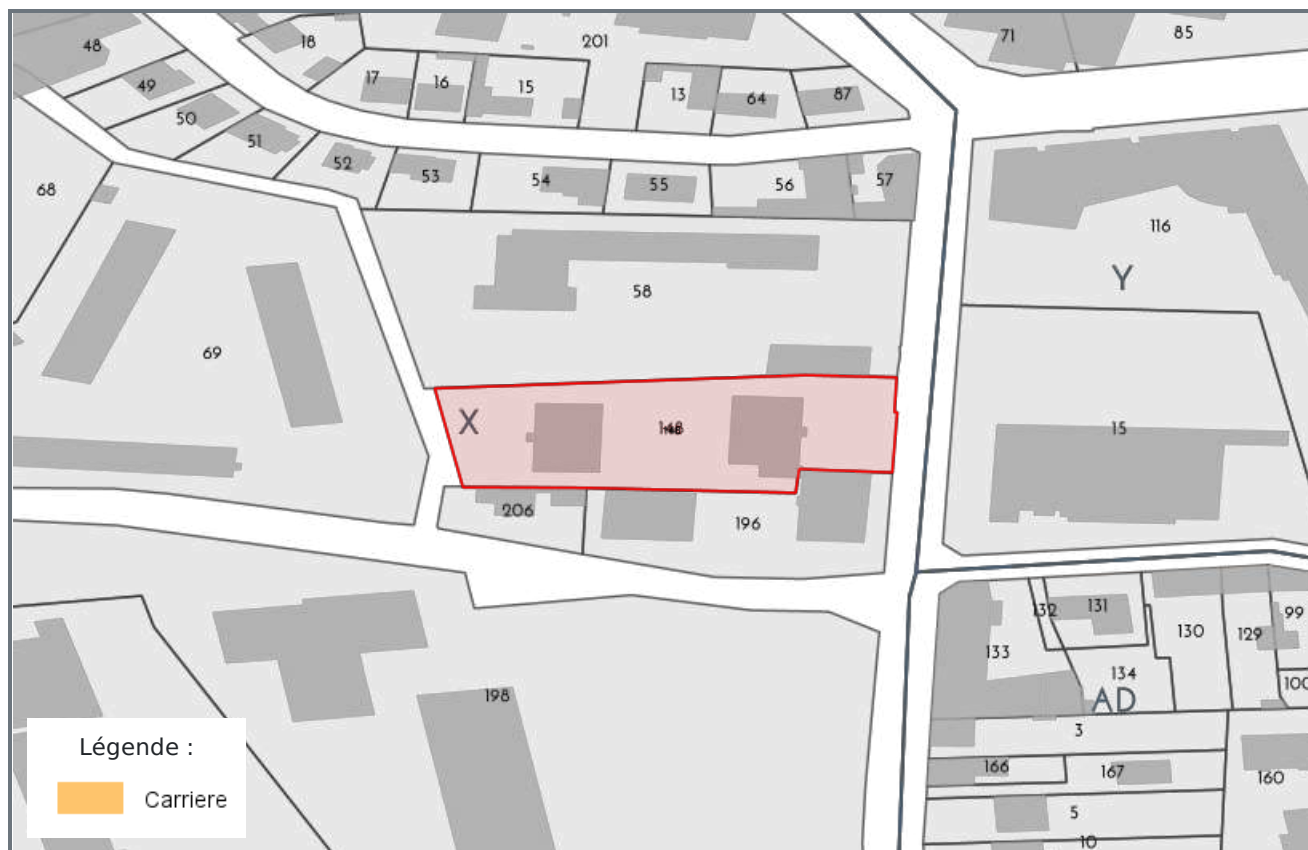
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



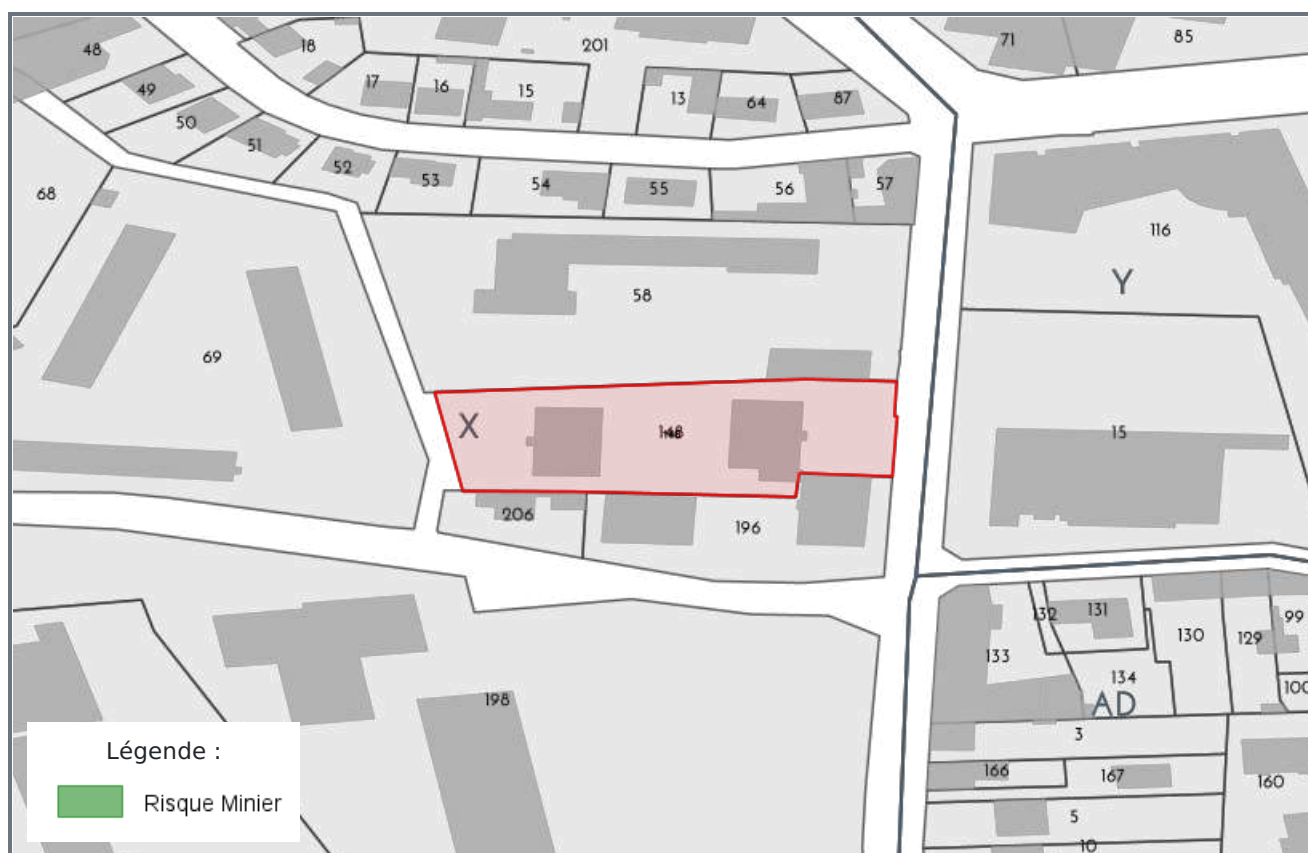
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



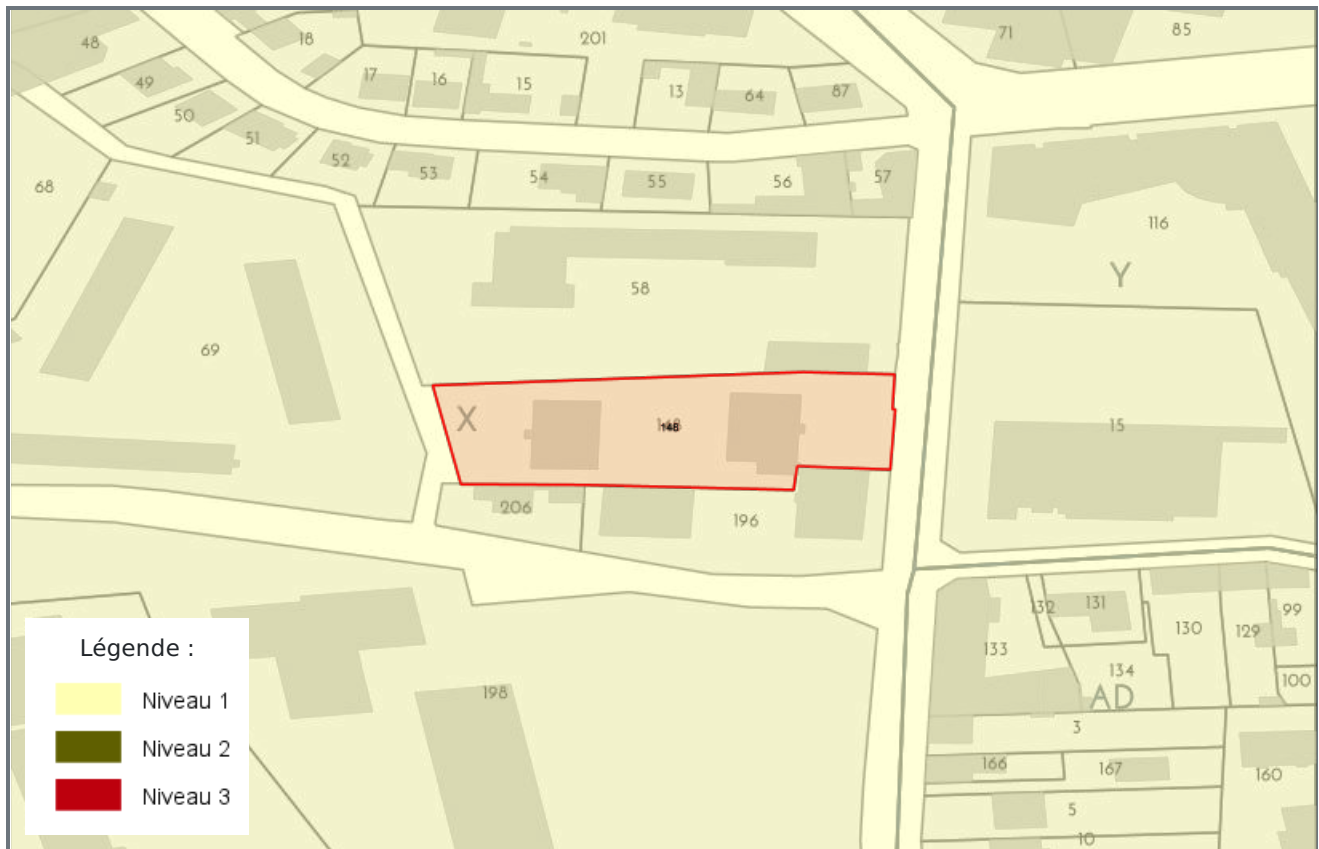
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



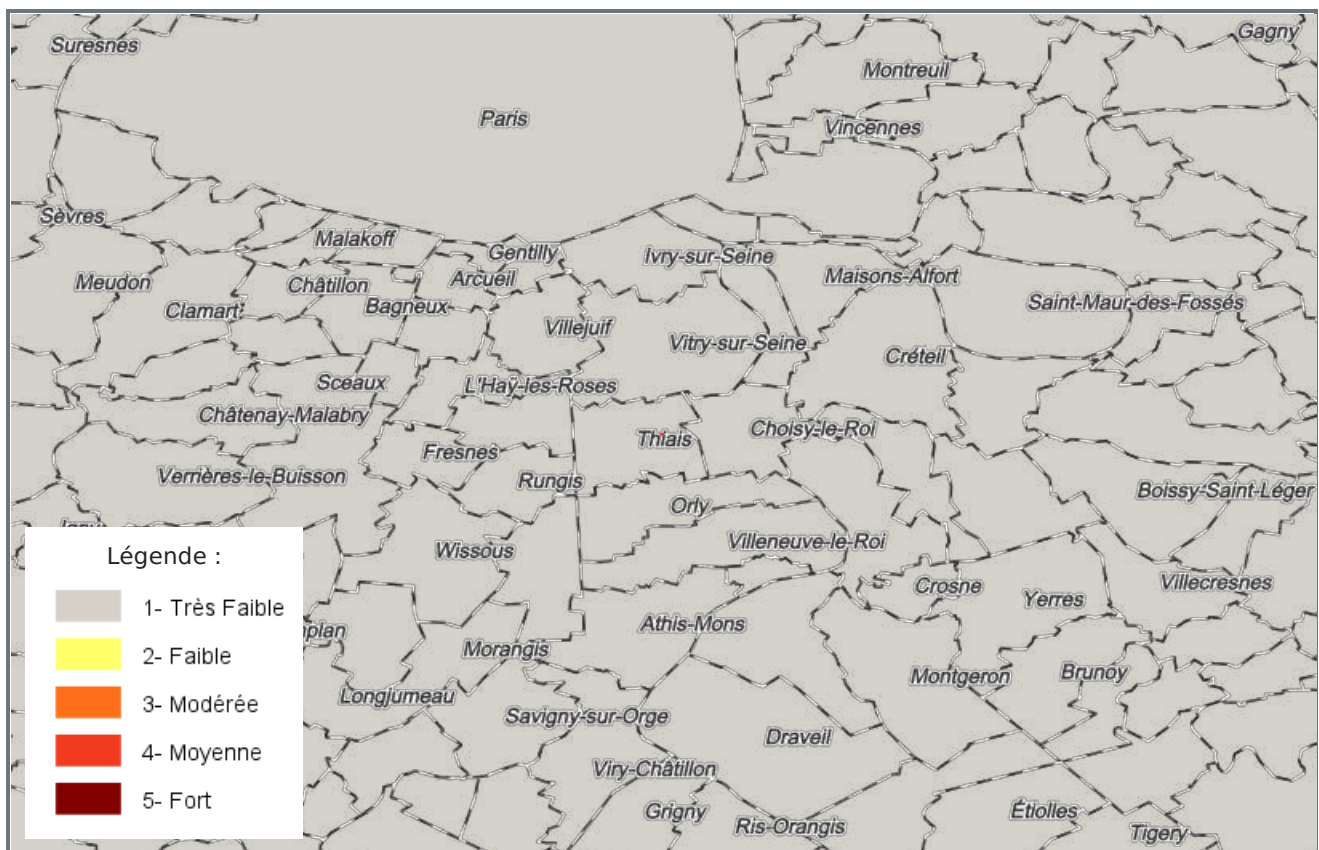
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



RADON



CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



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

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
IDF9403889	wallach frères, atelier de fabrication, 3 rue tessier (adrien) thiais (94073)	82 mètres
IDF9400308	blanchisserie moderne thiais, blanchisserie, 65 rue péri (gabriel) thiais (94073)	83 mètres
IDF9403543	elce sa, fabrique d'objets métalliques, 29 rue panhard (rené) thiais (94073)	300 mètres
IDF9403345	gache a, ets, dépôt de liquides inflammables, 5 rue maurepas thiais (94073)	306 mètres
IDF9401063	dubech jeune, distillerie d'alcool, 62 avenue roosevelt (du président) thiais (94073)	323 mètres
IDF9403301	guinard, sté, station-service, 23 avenue panhard (rené) thiais (94073)	344 mètres
IDF9403314	ropars, ets, station-service, 6 rue perreux (du) thiais (94073)	368 mètres
IDF9403520	teinturerie paris-seine, teinturerie, 110 avenue versailles (de) thiais (94073)	409 mètres
IDF9402367	acacia 3 electro-diesel, garage, 108 avenue versailles (de) thiais (94073)	415 mètres
IDF9403394	gba, ex seva (sarl), garage, 118 avenue versailles (de) thiais (94073)	428 mètres
IDF9403303	frères llobet, ex frey auguste (ets), garage renault, 8 rue orvilliers (des) thiais (94073)	432 mètres
IDF9401983	hotel de ville dethiais, atelier de production d'énergie, rue marchand (léon) thiais (94073)	434 mètres
IDF9403352	shell berre, industrie pétrochimique, 5 rue panhard (rené) thiais (94073)	485 mètres
IDF9403365	rinville, sté, dépôt de liquides inflammables, 10 bis rue gourié (jules) thiais (94073)	491 mètres

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASOL a moins de 500 mètres		

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site ICPE a moins de 500 mètres		



Préfecture : Val-de-Marne
Commune : THIAIS

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

85 Rue Paul Vaillant Couturier
94320 THIAIS

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	
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	09/06/1992	09/06/1992	24/12/1992	16/01/1993	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001	18/01/2002	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

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**

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **PLANCHOT/37000/08/2019** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER (36 - 3 - 19) 94320 THIAIS.

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

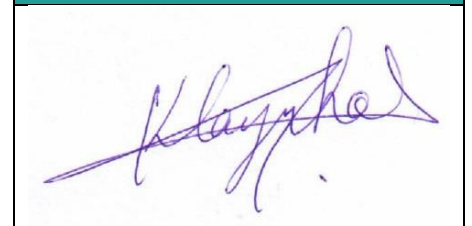
- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Diagnostics	KLAI Jihad	WI.CERT	010- SE12-2018	28/04/2024

- Avoir souscrit à une assurance (AXA n° 4656630904 valable jusqu'au 31/12/2019) 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 **THIAIS**, le **21/08/2019**

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. »

WI.CERT

« CERTIFICATION DE COMPETENCES »

«Version 02»

Décerné à : **KLAI Jihad** Sous le numéro : **C010-SE12-2018**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

* Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 25 Juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification; Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 14 décembre 2009 et du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 08 décembre 2009 et du 13 décembre 2011 ; Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 15 décembre 2009 et 15 décembre 2011 ; Arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 10 décembre 2009 , 2 décembre 2011 et 10 Aout 2015.

Délivré à Thionville, le 13/02/2019

Par WI.CERT
Direction

WI.CERT
16 RUE VILLARS - 57100 THIONVILLE
Tél : 03 72 52 02 45
Siret N° 82885893600010 - APE 7120B

Votre Agent Général
M NAVARRE BRUNO
1 PLACE CHARLEMAGNE
94290 VILLENEUVE LE ROI

 **01.45.97.42.05**

 **01.45.97.75.33**

N°ORIAS **14 005 864 (BRUNO NAVARRE)**

Site ORIAS www.orias.fr

réinventons / notre métier



SARL ,DIAGMANIA
83 AVENUE ANATOLE FRANCE
94600 CHOISY LE ROI

Votre contrat

Responsabilité Civile Prestataire
Souscrit le **01/01/2015**

Vos références

Contrat
4656630904
Client
2710571804

Date du courrier
04 janvier 2019

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :
DIAGMANIA

Est titulaire du contrat d'assurance n° **4656630904** ayant pris effet le **01/01/2015**.

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation est valable du **01/01/2019** au **01/01/2020** et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Matthieu Bébéar
Directeur Général Délégué

Vos références

Contrat

4656630904

Client

2710571804

Nature des garanties

Nature des garanties	Limites de garanties en €
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe "autres garanties" ci-après)	10 328 609 € par année d'assurance
<u>Dont :</u> Dommages corporels	10 328 609 € par année d'assurance
Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 362 014 € par année d'assurance

Autres garanties

Nature des garanties	Limites de garanties en €
Atteinte accidentelle à l'environnement (tous dommages confondus)(article 3.1 des conditions générales)	851 259 € par année d'assurance
Responsabilité civile professionnelle (tous dommages confondus)	567 506 € par année d'assurance dont 340 504 € par sinistre
Dommages immatériels non consécutifs autres que ceux visés par l'obligation d'assurance (article 3.2 des conditions générales)	567 506 € par année d'assurance dont 340 504 € par sinistre
Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	170 252 € par sinistre
Reconstitution de documents/ médias confiés (selon extension aux conditions particulières)	34 050 € par sinistre

C.G. : Conditions Générales du contrat.

Annexe n°11

ERP 94320 607ea277e6520

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Date d'édition : 20/04/2021

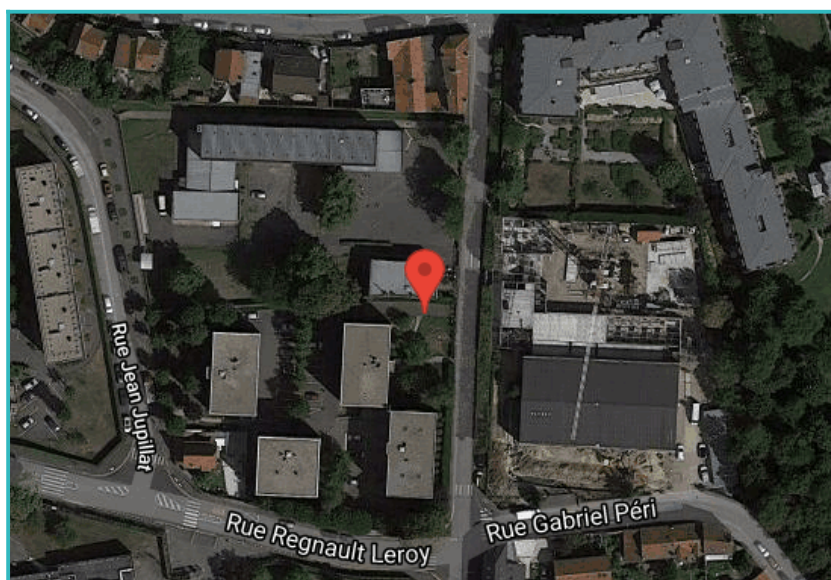
Adresse du bien :

85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
94320 THIAIS

Type de transaction : Vente

Nom du vendeur :

PLANCHOT



Plan de prévention des risques	Etat	Date	Exposition
Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain	Prescrit	01/08/2001	non
Zonage sismique : Zone 1 - Très faible	-	-	oui
Potentiel radon : Catégorie 1 - Faible	-	-	oui
Plan d'Exposition au Bruit	-	-	non

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

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

n° 2015/2400

du 31/07/2015

mis à jour le

Adresse de l'immeuble

85 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER

94320 - THIAIS

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 | <input type="checkbox"/> | anticipé | <input type="checkbox"/> | approuvé | <input type="checkbox"/> | date | <input type="text"/> |
|----------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|--------------------------|------|----------------------|
- Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
- | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|--------|--------------------------|
| Cyclone | <input type="checkbox"/> | Inondation | <input type="checkbox"/> | Mouvement de terrain | <input type="checkbox"/> | Remontée de nappe | <input type="checkbox"/> | Séisme | <input type="checkbox"/> |
| Crue torrentielle | <input type="checkbox"/> | Avalanche | <input type="checkbox"/> | Sécheresse géotechnique | <input type="checkbox"/> | Feux de forêt | <input type="checkbox"/> | Volcan | <input type="checkbox"/> |
| Autres <input type="text"/> | | | | | | | | | |
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
- | | | | |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
| oui | <input type="checkbox"/> | non | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
- Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés
- | | | | |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| oui | <input type="checkbox"/> | non | <input type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

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 | <input type="checkbox"/> | anticipé | <input type="checkbox"/> | approuvé | <input type="checkbox"/> | date | <input type="text"/> |
|----------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|--------------------------|------|----------------------|
- Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
- | | | | | |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------|--|--|
| Mouvement de terrain | <input type="checkbox"/> | Autres <input type="text"/> | | |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------|--|--|
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers
- | | | | |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
| oui | <input type="checkbox"/> | non | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
- Si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés
- | | | | |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| oui | <input type="checkbox"/> | non | <input type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé
- | | | | | | |
|---------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| effet toxique | <input type="checkbox"/> | effet thermique | <input type="checkbox"/> | effet de surpression | <input type="checkbox"/> |
|---------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé
- | | | | |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
| oui | <input type="checkbox"/> | non | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement
- | | | | |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
| oui | <input type="checkbox"/> | non | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
- > L'immeuble est situé en zone de prescription
- | | | | |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
| oui | <input type="checkbox"/> | non | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
- Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés
- | | | | |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| oui | <input type="checkbox"/> | non | <input type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
- 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 | <input type="checkbox"/> | non | <input type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|--------------------------|

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité
- | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------------------------|--------|--------------------------|---------|--------------------------|---------|--------------------------|--------|--------------------------|
| zone 1 | <input checked="" type="checkbox"/> | zone 2 | <input type="checkbox"/> | zone 3 | <input type="checkbox"/> | zone 4 | <input type="checkbox"/> | zone 5 | <input type="checkbox"/> |
| très faible | | faible | | modérée | | moyenne | | forte | |

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

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3
- | | | | |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
| oui | <input type="checkbox"/> | non | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|

Information relative à la pollution des sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)
- | | | | |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|
| oui | <input type="checkbox"/> | non | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----|--------------------------|-----|-------------------------------------|

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB
- | | | | | | | | | | |
|-----|-------------------------------------|--------|--------------------------|---------|--------------------------|--------|--------------------------|------------|--------------------------|
| non | <input checked="" type="checkbox"/> | zone D | <input type="checkbox"/> | zone C | <input type="checkbox"/> | zone B | <input type="checkbox"/> | zone A | <input type="checkbox"/> |
| | | faible | | modérée | | forte | | très forte | |

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe Naturelle/Minière/Technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente
- | | | | |
|-----|-------------------------------------|-----|--------------------------|
| oui | <input checked="" type="checkbox"/> | non | <input type="checkbox"/> |
|-----|-------------------------------------|-----|--------------------------|

Documents/dossiers de référence

Localisation de l'immeuble

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

Extrait cartographique du PPR : Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain
Extrait cartographique du Plan d'Exposition au Bruit

Vendeur / Bailleur

PLANCHOT

Date / Lieu

20/04/2021

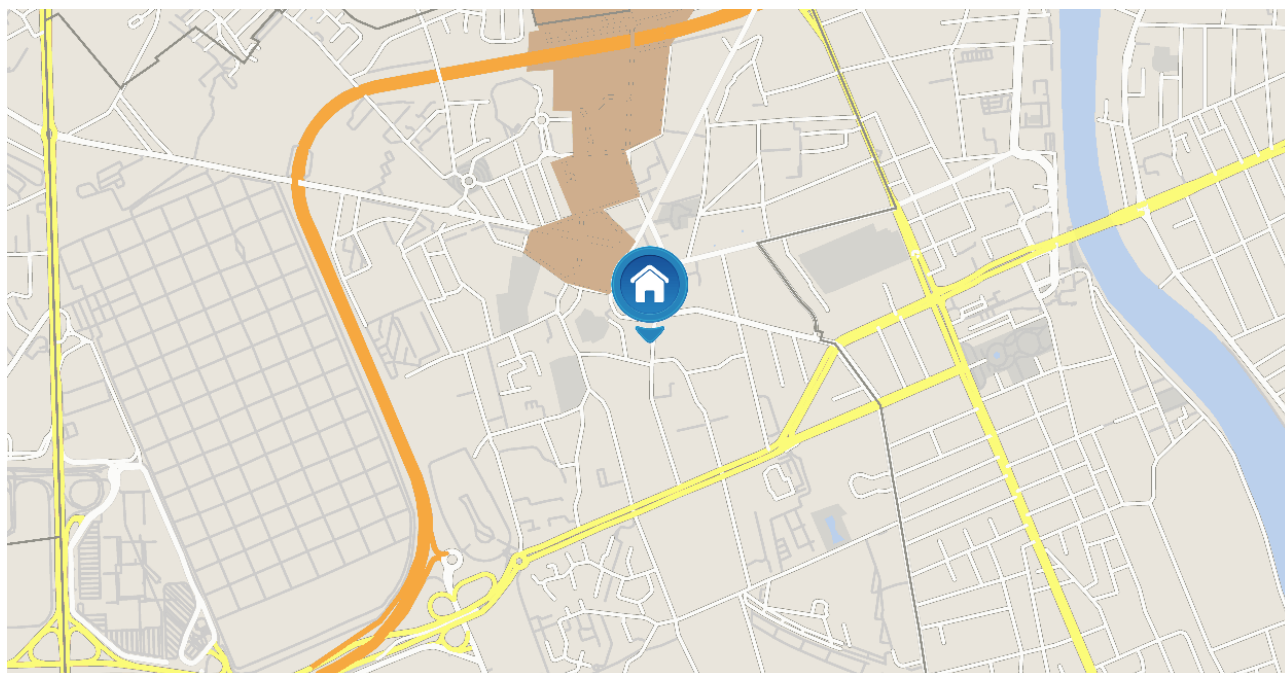
THIAIS

Acquéreur / Locataire

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

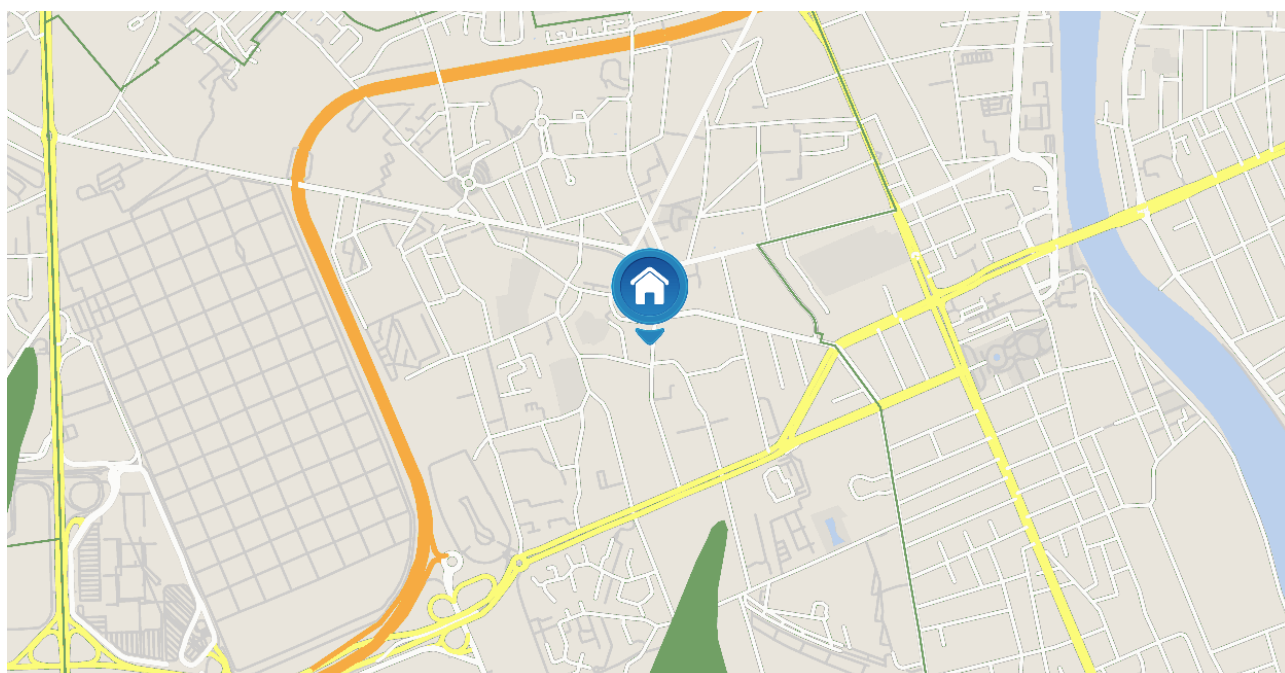
Extrait cartographique du PPR : Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain

Le bien immobilier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risques



Extrait cartographique du Plan d'Exposition au Bruit

 Zone A  Zone B  Zone C  Zone D



Déclaration des sinistres indemnisés

en date du 20/04/2021 sur la commune de THIAIS

Type de catastrophe	Début	Fin	Publication	J.O.	Indemnisation
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	09/06/1992	09/06/1992	24/12/1992	16/01/1993	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001	18/01/2002	<input type="checkbox"/>

Cochez la case si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'indemnisations suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Etabli le : 20/04/2021

Nom et visa du vendeur :

PLANCHOT

Nom et visa de l'acquéreur :

Arrêté n°2015/2400 du 31 juillet 2015
Relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens
immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la
commune de Thiais

LE PREFET DU VAL DE MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;
- VU** l'article R. 563-1 du code de l'environnement ;
- VU** le décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1er août 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « affaissements et effondrements de terrain » ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2006-492 du 1^{er} février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Thiais ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2015/2362 du 31 juillet 2015, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Val-de-Marne ;
- SUR** la proposition du secrétaire général de la Préfecture ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1^{er} : L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique à la commune de Thiais, en raison de son exposition aux risques naturels prévisibles suivants :

- Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain

ARTICLE 2 : Les documents de référence aux risques naturels auxquels la commune est exposée sont :

- L'arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1er août 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « affaissements et effondrements de terrain »

ARTICLE 3 : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté. Ce dossier comporte :

- une fiche synthétique sur laquelle sont recensés les risques sur le territoire de la commune ainsi que les documents de référence correspondants. Ce document donne également toute indication sur la nature et sur l'intensité de ces risques,
- une cartographie délimitant, pour chaque risque, les zones exposées sur le territoire de la commune.

Lorsqu'un plan de prévention est prescrit, les cartographies sont fournies à titre indicatif en fonction des connaissances : le périmètre à considérer pour l'information des acquéreurs et des locataires est, jusqu'à l'approbation du plan, le périmètre délimité dans l'arrêté préfectoral qui a prescrit l'élaboration de ce plan.

ARTICLE 4 : Les présentes dispositions sont systématiquement mises à jour lors de l'entrée en vigueur, pour la commune de Thiais, de tout arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans, ou lorsque des informations nouvelles permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie de la commune faisant l'objet d'un de ces plans.

ARTICLE 5 : Copie conforme du présent arrêté ainsi que le dossier d'information et les documents de référence qui s'y rattachent seront adressés au Maire de Thiais, aux fins d'affichage en mairie ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires. Ils pourront être consultés, sur demande, en mairie, en préfecture ainsi que dans les sous-préfectures de Nogent-sur-Marne et de l'Haÿ-les-Roses.

Ils seront mis en ligne sur le site Internet de la préfecture du Val de Marne : <http://www.val-de-marne.pref.gouv.fr>.

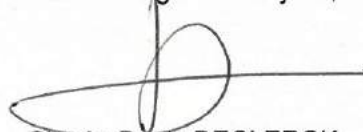
Mention de la publication du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera insérée dans un journal diffusé dans le département du Val de Marne.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°2006-492 du 1^{er} février 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Thiais.

ARTICLE 7 : Le Sous-Préfet, Directeur de cabinet, le Secrétaire général de la préfecture du Val de Marne, les Sous-Préfets de Nogent-sur-Marne et de l'Haÿ-les-Roses, le Maire de Thiais, le Président de la Chambre interdépartementale des notaires pour Paris, la Seine Saint Denis et le Val de Marne, et le Directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie Ile-de-France, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Créteil, le **31 JUL. 2015**

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-préfet,
Secrétaire général adjoint,



Signé : Denis DECLERCK



Préfecture du Val-de-Marne

Commune de Thiais

Informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° **2015/2400**

du

31 juillet 2015

mis à jour le

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

[PPRn]

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

oui ☒

non ☐

prescrit

date

1^{er} août 2001

aléa

Mouvements de terrain par affaissements et effondrements

Les documents de référence sont :

- Arrêté de prescription de PPR mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain du 1^{er} août 2001

Consultable sur Internet

☒

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

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

oui ☐

non ☒

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet ☐

4. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

forte
zone **5**

moyenne
zone **4**

modérée
zone **3**

faible
zone **2**

Très faible
zone **1** ☒

pièces jointes

5. Cartographie

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

- Extrait du plan des servitudes du P.O.S./P.L.U. (anciennes carrières) - 1 planche A4 (échelle 1/15 000)

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'Etat de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « ma commune face aux risques »

7. Le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions obligations

Les règlements sont consultables sur le site internet de la préfecture du Val-de-Marne www.val-de-marne.pref.gouv.fr dans la rubrique « Les actions de l'État / Environnement et prévention des risques »

Date

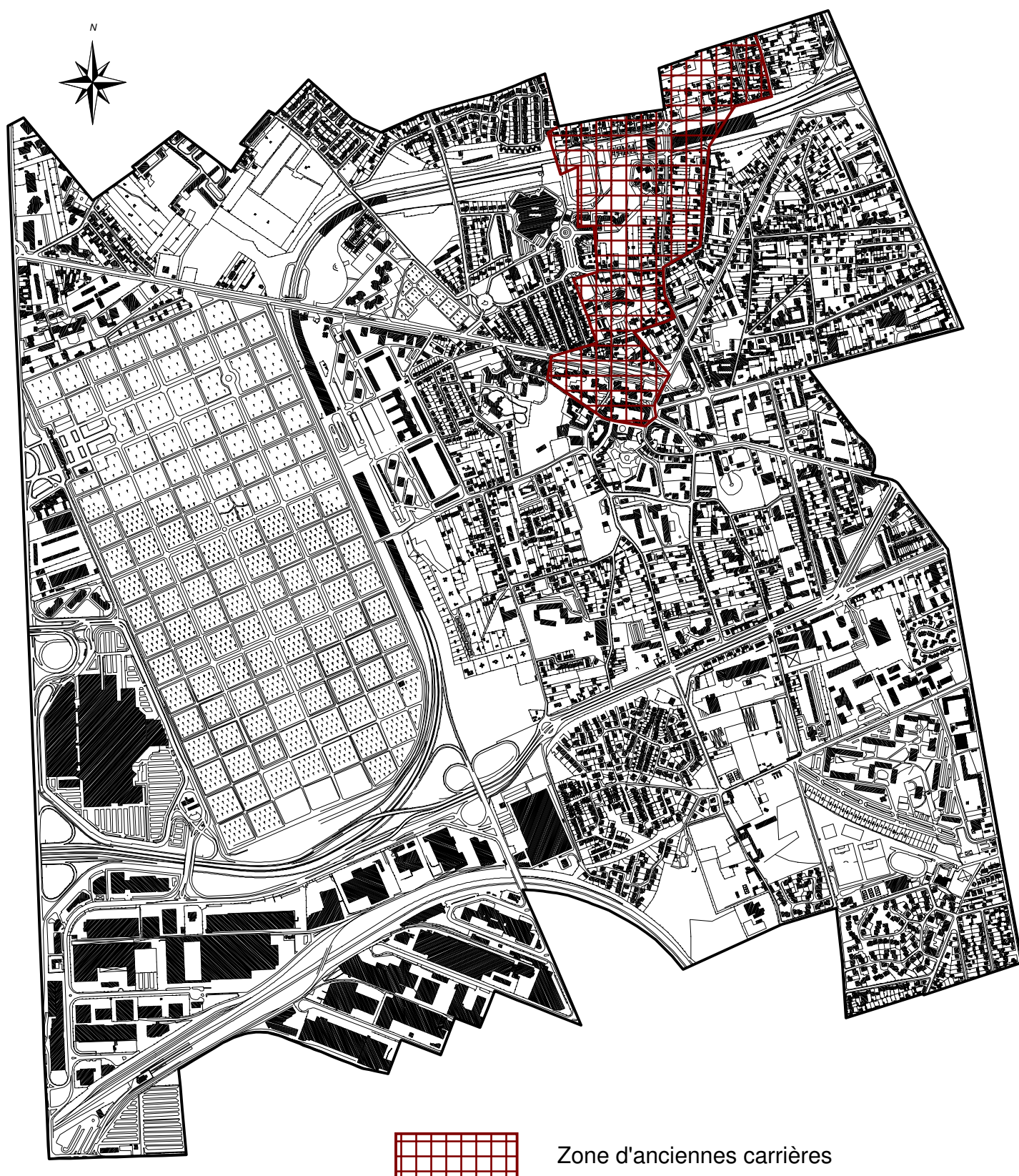
Le Préfet de département

Sites internet : www.val-de-marne.pref.gouv.fr

Mise à jour : août 2015

THIAIS

Risque Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain



Echelle : 1 / 15 000

Sources : fond de plan IGN, 1990 et Plan des servitudes du PLU.

Annexe n°12

RCP 3 Novembre 1969

"RÉSIDENTE DE L'ORANGERIE"

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

DU 3 NOVEMBRE 1969

&

MODIFICATIF

DU 30 JUILLET 1971

MARCEL BRISSE & GUY FARRANDO

NOTAIRES ASSOCIÉS

2 bis, AVENUE LE CORBEILLER

92 - MEUDON

R E S I D E N C E d e l ' O R A N G E R I E

REGLEMENT de COPROPRIETE du 3 Novembre 1969

et MODIFICATIF du 30 Juillet 1971

Le règlement de copropriété qui va suivre a été établi en vue de la division en fractions dénommées "lots" de l'immeuble sis à THIAIS (Val-de-Marne), 85, Rue Paul Vaillant Couturier, d'une contenance totale de Deux mille cinq cent trente-et-un mètres-carrés (2.531 m²), cadastré Section X numéros 73 et 75 pour même contenance, savoir :

- . Section X numéro 73 "Rue Paul Vaillant Couturier sans numéro", pour trente-et-un mètres-carrés (31 m²),
- . Section X numéro 75 "85, rue Paul Vaillant Couturier", pour deux mille cinq cents mètres-carrés (2.500 m²).

Ce règlement de copropriété entrera en vigueur :

- en tant qu'état descriptif de division à compter de ce jour,
- en tant que règlement de copropriété à compter du jour de la déclaration d'achèvement des travaux à la Mairie.

Dès cette déclaration, les propriétaires de chaque partie se trouveront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat représentant de la collectivité.

Ce Syndicat sera dénommé "Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble sis à THIAIS, 85, rue Paul Vaillant Couturier".

Il aura son siège dans l'immeuble objet du présent règlement.

P R E M I E R E P A R T I E

CHAPITRE PREMIERDESIGNATION GENERALE de l'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier projeté comprendra deux bâtiments :

- L'un, Bâtiment A, ayant accès par la Rue Paul Vaillant Couturier
- Le second, Bâtiment B, étant parallèle à la rue Jean Jupillat.

Le Bâtiment A comprendra :

- Un sous-sol avec seize caves - huit boxes pour voitures et un rez-de-chaussée.
- Trois étages comprenant chacun quatre appartements.

Le Bâtiment B comprendra :

- Un sous-sol avec douze caves - Sept places pour voitures et un rez-de-chaussée.
- Trois étages comprenant chacun trois logements.

Dans le jardin :

- Entre les bâtiments : vingt-quatre places de parking et deux places de parking entre le Bâtiment B et la propriété voisin côté nord.

Sont demeurés ci-annexés :

- . Plan d'ensemble du terrain et d'implantation des bâtiments.
- . Plans faisant ressortir la nomenclature des caves, garages et aires de stationnement.
- . Plans du rez-de-chaussée et des étages.

CHAPITRE DEUXIEMEDESIGNATION de l'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à l'habitation.

Toutefois, dans la mesure où les règlements l'autorisent, et à la condition que cela n'apporte aucune gêne aux autres copropriétaires, par le bruit, l'odeur, ou aggrave les frais d'entretien des parties communes, il pourra être exercé une activité commerciale dans les boutiques et une profession libérale dans les lots à usage d'habitations ; l'utilisation des divers locaux à usage de bureaux sera également admise sous réserve du respect des conditions ci-dessus ; l'activité commerciale pourra être exercée également dans les boutiques.

Aucune modification pouvant compromettre la destination de l'ensemble de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires : la destination de chaque lot ne peut être modifiée qu'à la demande de son propriétaire par une décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq numéro 65.557.

Chaque propriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble déterminée ci-dessus, et de se conformer aux prescriptions formulées dans la deuxième partie du règlement de copropriété.

Toutes tolérances au sujet des prescriptions édictées quelles qu'aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces prescriptions.

CHAPITRE TROISIEME

COMMENTAIRES du TABLEAU de REPARTITION

DISTINCTION des PARTIES COMMUNES et des PARTIES PRIVATIVES

CHARGES COMMUNES

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en fractions dénommées "lots".

La désignation de ces lots, leur numérotation, leur emplacement, la répartition entre eux des droits et charges communes figurent en un tableau synoptique divisé en Dix colonnes, qui est ci-après établi.

Pour permettre la lecture de ce tableau, il est précisé ce qui suit :

Colonne 1 - Numérotation des lots

La colonne 1 du tableau indique le numéro du lot de copropriété. Cette numérotation est établie conformément à la législation sur la Publicité Foncière.

Colonnes 2, 3 et 4 - Emplacement des lots

Les colonnes 2, 3 et 4 du tableau déterminent l'emplacement du lot en faisant ressortir le bâtiment (colonne 2), l'escalier (colonne 3) et l'étage (colonne 4) où il se trouve.

Colonne 5 - Nature du lot

La colonne 5 indique la nature du lot (appartement, garage, cave, etc...). La destination qui en ressort pour chaque lot ne peut être modifiée qu'à la demande du propriétaire du lot intéressé et par une Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq.

Colonne 6 - Parties Communes - Charges Communes
Charges d'eau chaude et de chauffage

La colonne 6 indique en Dix mille/dix-millièmes la quote-part de droits du copropriétaire du lot dans les parties communes générales de l'immeuble.

Cette quote-part s'applique également aux charges communes ci-après définies.

A ces différents égards, il est précisé ce qui suit :

A - Parties communes à tous les copropriétaires :

Elles comprennent notamment :

- 1 - La totalité du sol,
- 2 - Les clôtures des cours et jardins,
- 3 - Les locaux de la conciergerie et des services communs à l'ensemble de la copropriété,
- 4 - Les compteurs généraux,
- 5 - Les canalisations et branchements généraux jusqu'au départ des canalisations,
- 6 - Les fondations, les gros-murs (façades, pignons et refends), en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature de chaque bâtiment, éventuellement les mitoyennetés correspondantes,
- 7 - Le gros-œuvre, les planchers de chaque bâtiment, les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond,
- 8 - Les charpentes, les couvertures de chaque bâtiment (à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant chaque partie privée),
- 9 - Les murs, les cloisons de chaque bâtiment séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée), les murs et cloisons séparant les lots ou supportant des planchers (mais non les enduits ou revêtements à l'intérieur de chaque lot). Les cloisons ou murs séparant des parties privatives et non compris dans le gros-œuvre sont mitoyens entre les locaux qu'il séparent,
- 10 - Les ornements extérieurs des façades de chaque bâtiment, y compris les balcons et de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies),
- 11 - Les entrées, leurs portes,
- 12 - Les escaliers et accès aux portes privées,
- 13 - Les éléments d'équipement de chauffage central et de distribution d'eau chaude,
- 14 - Les antennes de télévision communes, les vide-ordures.

B - Charges communes à l'ensemble des copropriétaires et réparties dans les proportions fixées à la colonne 6 :

1°) Charges afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble :

Elles comprennent notamment :

- Les dépenses afférentes aux parties communes à tous les copropriétaires, qui viennent d'être énumérées, sauf ce qui sera dit ci-après pour les charges réparties spécialement.
- Les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat, aux honoraires du Syndic, aux primes d'assurances, aux impôts communs, à la consommation d'eau et d'électricité pour les besoins des parties communes.

2°) Charges entraînées pour les services collectifs :

Elles comprennent les dépenses afférentes au salaire et accessoires du personnel chargé de l'entretien des parties communes et jardins.

Colonne 7

Parties privatives et désignation des locaux

Définition :

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les parties communes.

Description :

La colonne 7 contient la description des parties privées du lot de copropriété, ainsi que l'emplacement du lot à l'étage.

Colonne 8

C - Charges communes réparties entre les copropriétaires d'un même bâtiment :

Les dépenses afférentes aux parties communes énumérées sous les chiffres 6 à 12 du paragraphe A, ainsi qu'aux consommations d'eau et d'électricité relevées aux compteurs des parties communes de chaque bâtiment, seront réparties entre les seuls propriétaires des lots de ce bâtiment dans la proportion de leurs droits respectifs déterminés par la colonne 8 du tableau.

Colonne 9

D - Charges d'eau chaude et de chauffage central :

Ces charges comprennent les dépenses d'entretien, de réparation, de remplacement des éléments d'équipement de chauffage central et de distribution d'eau chaude, même en ce qui concerne les canalisations et radiateurs se trouvant à l'intérieur des parties privatives, la fourniture du combustible de l'eau, de l'électricité consommées pour les besoins de leur fonction-

nement, le salaire du chauffeur, les charges sociales afférentes à sa rémunération.

Les charges de chauffage seront réparties selon la colonne 9 du tableau ci-après.

Colonne 10 - Observations

La colonne 10 est réservée aux observations particulières.

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or printed text on the page.

N° des lots	Bât.	Esc.	Étage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 10.000èmes	DESIGNATION des LOCAUX	REPARTITION des CHARGES SPECIALES		OBSERVATIONS
							par Bâtiment (29.615°)	Eau chaude & Chauffage (10.000°)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	A		S. sol	Cave	23	<u>Dans le couloir opposé à celui à la chaufferie :</u> Cinquième porte à droite : cave n° 1.	19		
2	"		"	"	6	Quatrième porte à droite : cave n° 2.	16		
3	"		"	"	6	Troisième porte à droite : cave n° 3.	16		
4	"		"	"	6	Deuxième porte à droite : cave n° 4.	16		
5	"		"	"	6	Première porte à droite : cave n° 5.	16		
6	"		"	"	8	Troisième porte à gauche : cave n° 6.	18		
7	"		"	"	8	Deuxième porte à gauche : cave n° 7.	18		
8	"		"	"	8	Première porte à gauche : cave n° 8.	18		
9	"		"	"	6	<u>Dans le couloir des caves, allant de l'escalier vers la chaufferie :</u> Première porte à gauche : cave n° 9.	16		
10	"		"	"	6	Deuxième porte à gauche : cave n° 10.	16		
					83	..... A reporter	169		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					83	Report	169		
11	A		S.501	Cave	6	Troisième porte à gauche : cave n° 11.	16		
12	"		"	"	6	Quatrième porte à gauche : cave n° 12.	16		
13	"		"	"	23	Cinquième porte à gauche, au fond du couloir : cave n° 13.	18		
14	"		"	"	8	Troisième porte à droite : cave n° 14.	18		
15	"		"	"	8	Deuxième porte à droite : cave n° 15.	18		
16	"		"	"	8	Troisième porte à droite : cave n° 16.	18		
						En regardant la façade postérieure de l'immeuble, en partant de la gauche :			
17	"		"	Box	40	Box n° 1.	81		
18	"		"	"	40	Box n° 2.	81		
19	"		"	"	40	Box n° 3.	81		
20	"		"	"	40	Box n° 4.	81		
21	"		"	"	40	Box n° 5.	81		
22	"		"	"	40	Box n° 6.	81		
23	"		"	"	40	Box n° 7.	81		
24	"		"	"	40	Box n° 8.	81		
					462	..... A reporter	921		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
25	A		R.C.	Appartement	462 237	..... Report	921 489	270	
26	"		"	"	237	Sur le palier, porte à droite, un appartement comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement et une salle de bains avec W.C.	489	270	
27	"		"	"	311	Sur le palier en face et à gauche de l'escalier, un appartement comprenant : entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
28	"		"	"	311	Sur le palier, porte face et à droite de l'escalier, un appartement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
29	"		1er	"	237	Sur le palier, porte à droite, un appartement comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	489	270	
30	"		"	"	237	Sur le palier, porte à gauche, un appartement comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	489	270	
					2.032	..... A reporter	4.161	1.788	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31	A		1er	Appartement	2.032 311	..... Report	4.161 642	1.788 354	
32	"		"	"	311	Sur le palier, porte face et à droite de l'escalier, appartement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
33	"	A D O I N D	2ème	"	237	Sur le palier, porte à droite, un appartement comprenant une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	489	270	
34	"		"	"	237	Sur le palier, porte à gauche, un appartement comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	489	270	
35	"		"	"	311	Sur le palier en face et à gauche de l'escalier, appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
36	"		"	"	311	Sur le palier porte face et à droite de l'escalier, appartement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
					3.750	..... A reporter	7.707	3.744	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
37	A		3ème	Appartement	3.750	Report	7.707	3.744	
38	"		"	"	237	Sur le palier, porte à droite, un appartement comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement et une salle de bains avec W.C. Sur le palier, porte à gauche, un appartement comprenant : une entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre avec possibilité de rangement, dégagement, rangement, et une salle de bains avec W.C.	489	270	
39	"	H D C H N D	"	"	311	Sur le palier en face et à gauche de l'escalier, appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
40	"		"	"	311	Sur le palier, porte face et à droite de l'escalier, appartement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de séjour, dégagement desservant deux chambres, un local de rangement, un W.C., une salle de bains.	642	354	
41	B		S. sol	Cave	9	Au sous-sol, couloir de gauche en entrant par le porche postérieur de l'immeuble : Troisième porte à droite : cave n° 1.	22		
42	"		"	"	9	Deuxième porte à droite : cave n° 2.	22		
43	"		"	"	9	Première porte à droite : cave n° 3.	22		
					4.873	..... A reporter	10.035	4.992	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
44	B		S. sol	Cave	4.873	..... Report	10.035	4.992	
45	"		"	"	8	Troisième porte à gauche : cave n° 4.	20		
46	"		"	"	9	Deuxième porte à gauche : cave n° 5.	22		
					9	Première porte à gauche : cave n° 6.	22		
47	"	E	"	"	6	<u>Dans le couloir de droite auquel on accède au</u> <u>local de voitures d'enfants :</u>	16		
48	"	D	"	"	6	Première porte à gauche : cave n° 7.	16		
49	"	O	"	"	6	Deuxième porte à gauche : cave n° 8.	16		
50	"	I	"	"	8	Troisième porte à gauche : cave n° 9.	16		
51	"	N	"	"	6	Troisième porte à droite : cave n° 10.	20		
52	"	D	"	"	6	Deuxième porte à droite : cave n° 11.	16		
					6	Première porte à droite : cave n° 12.	16		
53	"		"	Box	40	<u>En regardant la face postérieure du Bâtiment B</u> <u>par la cour intérieure :</u>	84		
54	"		"	"	40	Deuxième box à gauche du porche : box n° 1.	84		
55	"		"	Emp. voiture	31	Premier box à gauche du porche : box n° 2.	81		
56	"		"	Box	40	A gauche du porche : box pour voiture.	84		
					5.088	Premier box à droite du porche : box n° 3.			
						..... A reporter	10.532	4.992	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
57	B		S. sol	Box	5.088	..... Report	10.532	4.992	
58	"		"	"	40	Deuxième box à droite du porche : box n° 4.	84		
59	"		"	"	40	Troisième box à droite du porche : box n° 5.	84		
60	"		R.C.	Appartement	394	Quatrième box à droite du porche : box n° 6.	84		
61	"	E	"	"	394	A droite sur le palier, appartement de quatre pièces comprenant : entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	830	452	
62	"	D	"	"	306	A gauche sur le palier, un appartement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	830	452	
63	"	N	1er	"	394	En face sur le palier, un appartement comprenant : une entrée, salle de séjour, cuisine, deux chambres, rangement, W.C., salle de bains.	644	348	
64	"	D	"	"	394	A droite sur le palier : appartement de quatre pièces comprenant : entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	830	452	
					7.090	A gauche sur le palier, un appartement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	830	452	
						..... A reporter	14.748	7.148	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
65	B		1er	Appartement	7.090	..... Report	14.748	7.148	
66	"		2ème	"	306	En face sur le palier, un appartement comprenant : une entrée, salle de séjour, cuisine, deux chambres, rangement, W.C., salle de bains.	644	348	
67	"		"	"	394	A droite sur le palier, appartement de quatre pièces comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	830	452	
68	"		"	"	394	A gauche sur le palier, un appartement comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	830	452	
69	"		3ème	"	306	En face sur le palier, un appartement comprenant : une entrée, salle de séjour, cuisine, deux chambres, rangement, W.C., salle de bains.	644	348	
70	"		"	"	394	A droite sur le palier, appartement de quatre pièces comprenant : entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	830	452	
71	"		"	"	306	A gauche sur le palier, un appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de séjour, trois chambres, une salle de bains, W.C. avec lavabo, rangement.	644	348	
					9.584	..... A reporter	20.000	10.000	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
72	Ext.		R.C.	Parking	9.584	..... Report	20.000		
73	"		"	"	16	Parking entre le box n° 6 - lot 59 - et le lot n° 73 le long du mur pignon du bâtiment B.	380		
					16	Parking entre le lot précédent et la limite extérieure de la propriété.	380		
98	"	E	"	"	14	<u>Série de parkings parallèles à la façade postérieure du Bâtiment B et en commençant par le côté Sud :</u>	385		
100	"	D	"	"	14	Parking n° 74.	385		
102	"	C	"	"	14	Parking n° 75.	385		
104	"	I	"	"	14	Parking n° 76.	385		
106	"	N	"	"	14	Parking n° 77.	385		
108	"	D	"	"	14	Parking n° 78.	385		
110	"		"	"	14	Parking n° 79.	385		
112	"		"	"	14	Parking n° 80.	385		
114	"		"	"	14	Parking n° 81.	385		
116	"		"	"	14	Parking n° 82.	385		
118	"		"	"	14	Parking n° 83.	385		
120	"		"	"	14	Parking n° 84.	385		
					14	Parking n° 85.	385		
					9.784	..... A reporter	25.380		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					9.784	..... Report	25.380		
						<u>Série de parkings face aux précédents et parallèles à la face postérieure du bâtiment A et en commençant par la limite Nord de la propriété :</u>			
122	Ext.		R.C.	Parking	14	Parking n° 86.	385		
124	"		"	"	14	Parking n° 87.	385		
126	"		"	"	14	Parking n° 88.	385		
128	"	E	"	"	14	Parking n° 89.	385		
130	"	D	"	"	13	Parking n° 90.	385		
132	"	O	"	"	13	Parking n° 91.	385		
134	"	I	"	"	13	Parking n° 92.	385		
136	"	N	"	"	13	Parking n° 93.			
138	"	N	"	"	13	Parking n° 94.	385		
140	"	N	"	"	13	Parking n° 95.	385		
142	"		"	"	13	Parking n° 96.	385		
144	"		"	"	13	Parking n° 97.	385		
146	"		"	"	14	d°.			
147	"		"	"	14	d°			
148	"		"	"	14	d°			
149	"		"	"	14	d°			
					10.000		29.615		

D E U X I E M E P A R T I E

Modalités de jouissance des parties communes et privéesOCCUPATION

- 1 - Tout occupant devra se conformer au présent règlement.
 - 2 - Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée, les vestibules, paliers, escaliers, couloirs, cours ou jardins, ni y laisser séjourner ni y apposer un objet quelconque, ni y faire effectuer aucun travail de ménage de quelque nature que ce soit.
 - 3 - Il ne pourra être apposé à un endroit quelconque intérieur ou extérieur des parties à usage commun, non plus qu'aux fenêtres ou autres parties de la propriété particulière visibles de l'extérieur des enseignes ou inscriptions de publicité.
 - 4 - S'il existe des boutiques, le propriétaire pourra librement décider de la décoration de leur devanture, les activités qui y seront exercées ne devront pas être une cause de gêne par le bruit ou l'odeur pour les autres occupants.
 - 5 - Les occupants exerçant une des professions tolérées dans les lots réservés à l'habitation auront seulement la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de l'immeuble et à celle de leur appartement, une plaque ne portant d'autre indication que leur nom et leur profession. L'emplacement exact et la forme et la dimension de ces plaques devront être déterminés par l'occupant d'accord avec le Syndic.
 - 6 - Il ne pourra être mis ou exposé aux fenêtres sur les balcons ou terrasse, ni garde-manger, ni linge, ni aucun autre objet.
 - 7 - Toutefois, les vases et caisses à fleurs seront tolérés à condition d'être bien assujettis contre la chute et de reposer sur des dessous capables de retenir le surcroît d'eau, pour éviter de détériorer les murs et d'incommoder les occupants des étages inférieurs.
 - 8 - Chaque occupant devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille, ou à son service, des visiteurs, et en général de toute personne dont il est responsable. Il ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit gênant pour les voisins de quelque nature que ce soit.
- Le revêtement du sol des parties privatives ne pourra être changé qu'après autorisation du Syndic et sous réserve que le matériau à utiliser présente des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles du matériau d'origine.
- Les machines à laver, les machines à coudre et tous appareils susceptibles de donner naissance à des vibrations devront obligatoirement être posés sur des dispositifs en empêchant la transmission à des locaux voisins.
- Dans toute pièce carrelée, les tables et sièges devront avoir leurs pieds munis d'amortisseurs de bruit.

9 - Les appareils de radiophonie, électrophones et autres appareils électriques ou mécaniques, ne seront tolérés que dans la mesure où ils ne gêneront pas les autres occupants ; en cas de discussion, le syndic aura qualité pour apprécier.

10 - Il ne pourra être installé d'antenne extérieure sans l'autorisation du Syndic.

11 - Les personnes utilisant les ascenseurs, s'il en existe, devront se conformer aux dispositions utilisées pour son usage et spécialement veiller à la fermeture des portes utilisées.

12 - Les paillassons placés par chaque occupant devant les portes donnant accès aux parties privées devront être en bon état et conformes au modèle que pourra adopter l'Assemblée Générale à la majorité simple.

13 - Les tapis et habits ne pourront être secoués ou brossés par les fenêtres après neuf heures du matin.

14 - Tout possesseur d'animaux devra éviter qu'ils soient une gêne pour d'autres occupants de l'immeuble : le Syndic aura qualité pour décider si dans tel cas particulier, la présence d'un animal dans l'immeuble apporte un trouble de jouissance à tel ou tel occupant ; tout dégât occasionné par un animal sera à la charge exclusive de son propriétaire.

15 - Les livraisons d'objets salissants ou encombrants devront avoir lieu le matin avant dix heures ; elles ne pourront avoir lieu les dimanches et jours fériés.

16 - En aucun cas, le Syndicat ne pourra être rendu responsable d'un vol dans les parties communes ou privées.

17 - Il ne pourra être introduit dans l'immeuble de substances explosives, dangereuses, insalubres ou malodorantes.

18 - D'une façon générale, tous les occupants devront respecter les servitudes grevant la copropriété.

ENTRETIEN - TRAVAUX

19 - Chaque propriétaire devra maintenir en bon état d'entretien ses locaux et ses dépendances.

20 - Il devra maintenir en bon état de fonctionnement les robinets et chasses d'eau de son local et de ses dépendances, de manière à éviter les fuites et leurs conséquences. Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés aux frais du propriétaire responsable ; ce dernier devra en outre payer l'excédent de consommation d'eau qui serait constaté sur la consommation correspondante de l'année précédente.

21 - Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses ou balcons, devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic à leurs frais.

22 - Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée lorsque celle-ci risque de se produire.

23 - Chaque occupant devra faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux servant à son local toutes les fois qu'il sera nécessaire et suivant les décisions de l'Assemblée Générale. Il ne pourra être employé de poêles à combustion lente.

24 - Les occupants devront supporter sans indemnité l'exécution du nettoyage des parties communes, ainsi que des réparations ou travaux qui y seraient effectués, même si ces réparations ou travaux durent plus de quarante jours. Toutefois, les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution de travaux à raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, auraient droit à une indemnité répartie comme il est dit à l'article 36 de la loi numéro 65.557.

25 - Les occupants devront, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces nettoyages, réparations et travaux. Ils devront aussi faire place nette à leurs frais de tous objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles, etc...).

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement au gardien ou à une personne voisine connue de ce dernier ; le détenteur des clefs pourra donner accès au local en cas d'urgence,

26 - Le propriétaire de chaque local pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de celui-ci, mais en cas de percement de gros murs ou de murs de refend ou de tous autres travaux pouvant avoir une répercussion sur les parties communes ou sur les parties privatives des autres propriétaires, il devra faire exécuter les travaux après autorisation du Syndic et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge et prendre toutes les mesures utiles pour ne pas nuire à la solidité de la maison.

27 - Un même propriétaire de lots contigus aura toujours la faculté de réunir ces lots mais ceci sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à sa charge. En ce cas, il pourra incorporer aux parties privatives, les couloirs et accès ne desservant que les lots réunis et établir une clôture à la nouvelle limite des parties communes.

Cette incorporation n'emportera aucune modification dans la quote-part des parties communes affectées à chacun des lots réunis ni dans la quote-part des charges leur incombant.

Cette réunion n'ayant qu'un caractère provisoire et n'étant faite que pour une meilleure utilisation des locaux, n'entraînera aucune modification à l'état descriptif de division ; le propriétaire aura la faculté de rétablir dans leur état primitif, mais ceci sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les lots de copropriété, couloirs et accès ainsi réunis.

28 - Tout propriétaire sera responsable des affaissements et dégradations qui se produiraient du fait des travaux ou installations qui y seront effectués dans un local leur appartenant.

29 - Toutes les fois qu'il sera exécuté dans un local des travaux de transformation, les occupants de celui-ci devront donner accès au Syndic et à l'architecte pour leur permettre de constater que lesdits travaux ne sont

pas de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou aux intérêts légitimes des propriétaires des autres locaux.

30 - Les portes-palières, les fenêtres sur rue et leurs abat-jour, jalousies, persiennes, volets, garde-corps et barres d'appui, balustrades, rampes et accessoires et, d'une façon générale, tout ce qui se voit de l'extérieur des locaux quoique propriété particulière, ne pourront être modifiés dans leur matière, leur forme et leur couleur sans l'accord de l'assemblée générale. La peinture en sera de même couleur pour tous les locaux et exécutée sous le contrôle du Syndic, après décision de l'Assemblée Générale.

31 - Chaque propriétaire pourra faire placer aux fenêtres de son local sur rue et sur cour, des stores d'étoffe, mais ces stores seront conformes à un modèle uniforme adopté par le Syndic et maintenus en parfait état par le copropriétaire.

32 - Les occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

MUTATIONS

33 - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du Syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au Syndicat.

En cas d'aliénation d'une fraction d'un lot, la répartition des charges entre les fractions si elle n'est déjà prévue par le présent règlement sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

S'il existe des chambres individuelles indépendantes, celles-ci ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'unités principales d'habitation dépendant du même ensemble immobilier.

LOCATIONS

34 - Si un local est loué, le propriétaire devra en aviser le Syndic en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au Syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier créé par la loi. Le Syndic pourra exiger qu'il lui soit justifié que le locataire est assuré contre les responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard de la copropriété ou des copropriétaires.

35 - La location en meublé est tolérée, mais à la condition expresse que les locataires soient de bonnes vie et mœurs, qu'ils observent en ce qui les concerne le présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changées, l'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis sont formellement interdites.

36 - Il ne pourra être touché des locataires plus de six mois de loyers d'avance.

37 - Tout propriétaire n'occupant pas son appartement par lui-même restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement et sera responsable envers le syndicat et les propriétaires des autres appartements des agissements des occupants, sauf son recours contre ces derniers. Tout bail ou autre titre donnant droit à l'occupation des locaux devra comporter de la part de l'occupant l'engagement de se soumettre au présent règlement.

38 - Tout copropriétaire exerçant une action concernant la propriété ou la jouissance de son lot doit en informer le Syndic. Copie de toute assignation délivrée par ce copropriétaire est adressée par l'Huissier au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

REGLEMENT d'IMMEUBLE

39 - Un règlement d'immeuble établi par le Syndic précisera s'il y a lieu les dispositions contenues dans la présente deuxième partie du présent règlement.

TROISIEME PARTIE

Administration des parties communes

Syndicat des Copropriétaires

1 - Il existera entre les propriétaires un Syndicat doté de la personnalité civile, dont le siège sera dans l'immeuble.

SYNDIC

2 - Le Syndic est nommé pour la durée fixée par tous textes réglementaires. Outre les pouvoirs qui lui sont conférés par lesdits textes, le Syndic peut désister le Syndicat des copropriétaires de tous droits de privilège, hypothèque, ou autres, il donne mainlevée de toutes inscriptions, saisies et autres empêchements quelconques avec ou sans constatation de paiement. Les fonctions de Syndic seront exercées dès la mise en vigueur du présent règlement de copropriété par

CONSEIL SYNDICAL

3 - Un conseil syndical peut à tout moment être nommé par une décision de l'Assemblée Générale pour assister le Syndic et contrôler sa gestion.

ASSEMBLEES GENERALES

4 - Les Assemblées Générales de Copropriétaires fonctionnent conformément aux textes qui les réglementent. Une Assemblée Générale est convoquée chaque année avant le dix Mai.

5 - Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale provisoirement présidée par le copropriétaire présent titulaire du plus grand nombre de voix,

et en cas d'égalité, par le plus âgé d'entre eux, désigne son Président et deux scrutateurs qui constituent le bureau.

6 - Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé par le Président, par le Secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

7 - Le Procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise le nom de ceux qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

8 - Tout membre de droit de l'assemblée peut obtenir du Syndic copie ou extrait de tout procès-verbal de l'Assemblée Générale en en payant les frais au tarif alloué aux greffiers pour les délivrances de grosses de jugements.

9 - Lorsque seuls certains copropriétaires participent à certaines charges, ceux-ci prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses, et ce avec un nombre de voix proportionnel à leur participation à ces dépenses.

RECouvreMENT des CHARGES

10 - Les aggravations anormales de charges communes dues au fait ou à la négligence d'un propriétaire déterminé ou d'une personne dont il serait responsable, resteraient entièrement à sa charge et devraient être payées exclusivement par lui ; il en serait ainsi par exemple en cas de dégradations causées à l'immeuble, d'augmentation de la puissance des radiateurs d'un appartement, de surprimes d'assurances occasionnées par la profession d'un occupant, etc... *

11 - Le paiement des charges communes est effectué par le Syndic au fur et à mesure de leur exigibilité, au moyen d'un fonds de roulement dont le montant et l'emploi provisoire sont fixés et, s'il y a lieu, modifiés par l'Assemblée Générale.

12 - Ce fonds de roulement est versé au Syndic par chaque copropriétaire, proportionnellement à la part lui incombant dans les charges afférentes à la conservation et à l'entretien de l'immeuble et dans la quinzaine qui suit la décision de l'Assemblée Générale.

13 - Après l'expiration de chaque trimestre, le Syndic adresse à chaque propriétaire le relevé des dépenses communes payées au cours du trimestre précédent et chaque propriétaire doit, dans la quinzaine qui suit la réception de ce relevé, rembourser au Syndic la part proportionnelle à sa charge.

14 - En cas d'indivision d'un lot, tous les propriétaires indivis seront solidairement responsables entre eux vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

15 - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera sans bénéfice de discussion pour toutes sommes dues afférentes audit lot, entre les nus-propriétaires et usufruitiers, comme entre les propriétaires et les bénéficiaires d'un droit d'habitation.

16 - Après une simple mise en demeure par lettre recommandée adressée par le Syndic, les sommes impayées pour charges et provision seront productives d'intérêts au taux fixé par l'Assemblée et, jusqu'à décision contraire, au taux des avances sur titres de la BANQUE de FRANCE plus cinq pour cent.

17 - D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

18 - Toutes dispositions légales tendant à faciliter ou garantir le recouvrement des créances du syndicat et des propriétaires s'appliqueront de plein droit. Il en est spécialement ainsi de l'article 19 de la loi numéro 65.557.

19 - L'Assemblée Générale peut, en outre, décider la création de fonds de réserve destinés à faire face à des réparations ou travaux importants (toitures, etc...). L'Assemblée détermine dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les propriétaires devront acquitter leur part proportionnellement et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

20 - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées, elles seraient portées au crédit du fonds de roulement et s'il s'agissait de sommes importantes, l'assemblée générale pourrait en décider l'affectation à un fonds de réserve ou entre la répartition entre les propriétaires proportionnellement à leurs parts de propriété.

ASSURANCES

21 - Le Syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du syndicat des copropriétaires après avoir demandé à l'assemblée des copropriétaires de statuer sur la nature et l'importance des garanties.

22 - Les intéressés contracteront individuellement à leurs profit, frais et risques, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

23 - En cas de sinistre, l'indemnité sera déposée entre les mains du Syndic faisant fonction de séquestre.

24 - En cas de sinistre partiel, si la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande.

25 - Si le sinistre est plus important, l'Assemblée Générale des copropriétaires du bâtiment sinistré statue à la majorité des voix des copropriétaires sur la reconstruction.

La dépenses est répartie comme la charge d'entretien du bâtiment. Si la décision est prise de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

26 - En cas de sinistre total, la reconstruction ne sera obligatoire que par décision de l'Assemblée Générale des propriétaires qui devra être prise à la majorité prévue par la Loi.

27 - Si la reconstruction est décidée, l'indemnité devra être mise entièrement à la disposition du syndic faisant fonction de séquestre pour servir à la reconstruction totale.

28 - S'il n'y a pas lieu à reconstruction, la répartition de l'indemnité aura lieu entre les propriétaires proportionnellement à leurs droits de propriété dans les choses communes. Quant aux parties pouvant subsister (terrain, canalisations, sous-sol, constructions, etc...), elles devront obligatoirement faire l'objet d'une mise en vente par adjudication publique dont le prix devra être réparti entre les copropriétaires de la manière sus-indiquée.

29 - Le copropriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement, relatives aux assurances et l'obliger à s'y soumettre. Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce qu'en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize Juillet mil neuf cent trente.

30 - En ce qui concerne spécialement le CREDIT FONCIER, le COMPTOIR des ENTREPRENEURS et le CREDIT FONCIER d'ALSACE et de LORRAINE, ces établissements devant aux termes de leurs règlements et statuts encaisser directement les indemnités de sinistre, à concurrence des sommes qui leur sont dues, les emprunteurs devront, au moment de leur emprunt, obtenir de ces établissements, l'engagement de reverser au Syndic de l'immeuble, la quote-part d'indemnité, au fur et à mesure de l'avancement des travaux exécutés sous réserve toutefois, du droit, pour lesdits établissements, de retenir sur le montant des indemnités à eux versées, toute somme exigible sur leur créance.

31 - Ces fractions d'indemnités devront être versées au syndic, sur présentation des mémoires des entrepreneurs, certifiés par l'architecte et le syndic. En tout état de cause, ces établissements pourront, s'ils le jugent utile, se réserver le droit de faire constater par leurs inspecteurs ou architectes aux frais des emprunteurs le degré d'avancement des travaux et leur qualité, afin de déterminer les fractions d'indemnités à réserver proportionnellement à l'importance des travaux de reconstruction déjà effectués.

NOTIFICATIONS

32 - Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq et par son décret d'application sont valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception à l'exception toutefois de la mise en demeure prévue à l'article 19 de la loi précitée.

33 - Tous les litiges nés de l'application du présent règlement de copropriété sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

DOMICILE

34 - Tout copropriétaire doit notifier au Syndic élection de domicile attributive de juridiction dans le ressort du Tribunal d'Instance où est situé l'immeuble ; à défaut, il est réputé de plein droit avoir élu domicile dans les locaux dont il est propriétaire.

Annexe n°13

Déclaration de consentement à la
vente du conjoint

DECLARATION DE CONSENTEMENT A LA VENTE DU CONJOINT

(Code civil, art. 215, al. 3)

Je soussigné(e) **Madame BIZARD PLANCHOT Emilie, Charline, Aline** déclare avoir été informé(e) de l'intention de **Monsieur PLANCHOT Alexandre, Michel, André** , mon conjoint, de vendre l'immeuble situé **85 Rue Paul Vaillant Couturier, 94320 Thiais** , servant au logement de notre famille.

Les conditions et modalités de cette vente m'ont été communiquées, ainsi que le prix de la vente prévu (**235000 €**) payable comptant au jour de la réitération par acte authentique.

Par la présente, je déclare consentir à cette vente, conformément aux dispositions de l'article 215, alinéa 3 du Code civil.

Fait à **Thiais** le **20 avril 2021** , pour valoir ce que de droit.

" lu et approuvé "

Bizard

Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI

10, avenue Anita Conti
35400 SAINT-MALO
www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :

YOUSIGN SAS

SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0

8 Allées Henri Pigis

14000 CAEN

Service : Signature

Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP

Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et

de conformité N° : 11125

Révision : 1

Identifiant du contrat : 6079a1d8afaf607e200bc5ca

Nombre total de pages signées : 249

Nombre d'annexes signées : 13

Clé de hachage : c17c085277dd911d9c20ef0f37406e3f



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
CRETEIL 2**

Numéro de dossier Télé@ctas : 202103481248

Demande de renseignements n° 9404P02 2021H12774 (02)
déposée le 03/05/2021, par la SCP MARTEL VIGNES-MAIOCCI

Réf. dossier : MA245905GANAO21803368 - HF VTE LEGALL/PLANCHO

CERTIFICAT

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

- Les copies des fiches hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJL : du 01/01/1956 au 01/05/2002
[x] Il n'existe au fichier immobilier que les seules formalités figurant sur les 2 faces de copies de fiches ci-jointes,
- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJL : du 02/05/2002 au 14/04/2021 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier,
- 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 15/04/2021 au 03/05/2021 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A CRETEIL 2, le 04/05/2021

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Isabelle ESPINASSE

(*) 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.



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

CRETEIL 2

Numéro de dossier Télé@ctes : 202103481248

**Demande de renseignements n° 9404P02 2021H12774 (02)
déposée le 03/05/2021, par la SCP MARTEL VIGNES-MAIOCCHI**

Réf. dossier : MA245905GANAO21803368 - HF VTE LEGALL/PLANCHOT

CERTIFICAT

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

- Les copies des fiches hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJI : du 01/01/1956 au 01/05/2002
[x] Il n'existe au fichier immobilier que les seules formalités figurant sur les 2 faces de copies de fiches ci-jointes,
- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 02/05/2002 au 14/04/2021 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier,
- 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 15/04/2021 au 03/05/2021 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A CRETEIL 2, le 04/05/2021

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Isabelle ESPINASSE

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

Cet état est dématérialisé et transmis par Télé@ctes.

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.

[illegible]

II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (suite)

[illegible]

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 4 pages y compris le certificat.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

FP
FINANCES PUBLIQUES

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

**SCP MARTEL VIGNES-MAIOCCHI
10 BD DE STALINGRAD
94600 CHOISY LE ROI**

CRETEIL 2

1 PLACE DU GENERAL BILLOTTE

94036 CRETEIL CEDEX

Téléphone : 0143993691

Télécopie : 0143993778

Mel. : spf.creteil2@dgfip.finances.gouv.fr

Vous trouverez dans la présente transmission :

- Les désignations des immeubles et des personnes issues de votre demande et prises en compte par le serveur Tél@ctes ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- La période d'interrogation est précisée en début de document.
- La réponse à votre demande de renseignements comportant : le certificat, les images des fiches antérieures à Fidji, le relevé des formalités publiées et le certificat de dépôt.

VOUS SOUHAITEZ DEPOSER UNE DEMANDE DE COMPLEMENTAIRE

Pour obtenir les informations complémentaires à la réponse initiale, il vous suffit d'indiquer la référence de la demande initiale(1), Fidji calculera automatiquement la date de début de la période de recherche(2) et reprendra l'ensemble des paramètres sur lesquels la réponse initiale a été formulée.

Pour télépublier un acte accompagné de la demande de complémentaire : la référence de la demande initiale suffit.

Même si votre acte n'entre pas dans le périmètre de Tél@ctes, une complémentaire peut être transmise, par dossier séparé, via Tél@ctes.

Si vous ne disposez pas de Tél@ctes, vous pouvez vous procurer l'imprimé 3240 à partir du site internet « www.impots.gouv.fr ».

VOUS SOUHAITEZ TRANSFERER UN DOSSIER

L'état réponse initial a été délivré via Tél@ctes

Transmettez tout le fichier dématérialisé à votre confrère qui nous transmettra uniquement la référence de la réquisition initiale(1) lors du dépôt d'un acte via Tél@ctes.

ou

L'état réponse initial a été délivré hors Tél@ctes

Transmettez tout le dossier papier (demande de renseignements, état-réponse) à votre confrère qui nous transmettra uniquement la référence de la réquisition initiale(1) lors du dépôt d'un acte via Tél@ctes.

NB : Une présentation des règles de délivrance des renseignements par les Services de la Publicité Foncière est diffusée sous forme d'une plaquette " La délivrance des renseignements " dont un exemplaire a été mis à la disposition de votre étude. Elle est également disponible sur votre intranet.

(1) La référence de la demande initiale est une information propre à Fidji, restituée automatiquement dans la " réponse du SPF " émanant de Tél@ctes. Elle figure également en entête du certificat du SPF, sous le format AAAA H XXXXX (XX), et au pied de chaque page sous le format AAAA H XXXXX.

(2) La réponse complémentaire couvre la période de la date de mise à jour fichier de la réponse initiale à la date de dépôt de la réquisition complémentaire.

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

9404P02 2021H12774

Date : 04/05/2021

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1956 au 03/05/2021

IMMEUBLES PRIS EN COMPTE DANS LE SERVEUR Tél@ctes

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
22	CHOISY-LE-ROI	AT79		

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
22	CHOISY-LE-ROI	AT 79		(*)

(*) Paramètre Inconnu de Fidi ou incomplet

Cette réponse vous est transmise sous forme dématérialisée à votre demande.

Résumé de l'expertise n° LEGALL/43653/04/2021

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



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :











Adresse : **106 RUE NOËL**

Commune : **94600 CHOISY LE ROI**

Section cadastrale AT, Parcelle numéro 79,

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

Périmètre de repérage :....

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
	Gaz	L'installation ne comporte aucune anomalie
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	DPE	Consommation énergétique  D  Emission de GES  E 
	Assainissement	Eaux usées séparées reliées à un réseau public. Eau de pluie indéterminé. Exutoire non trouvé.

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **LEGALL/43653/04/2021** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 106 RUE NOËL 94600 CHOISY LE ROI.

Je soussigné, **BAHRI Skender**, technicien diagnostiqueur pour la société **SARL DIAGMANIA** 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
Diagnostics	BAHRI Skender	WI.CERT	C036-SE12-2018	12/02/2024

- Avoir souscrit à une assurance (MAVIT n° 2008634 valable jusqu'au 31/12/2021) 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 **CHOISY LE ROI**, le **22/04/2021**

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. »

WI.CERT

« CERTIFICATION DE COMPETENCES

«Version 02»

Décerné à : **BAHRI Skender** Sous le numéro : **C036-SE12-2018**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	X
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	X
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 13/02/2019 Au 12/02/2024
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

* Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 25 Juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification; Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 14 décembre 2009 et du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 08 décembre 2009 et du 13 décembre 2011 ; Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 15 décembre 2009 et 15 décembre 2011 ; Arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 10 décembre 2009 , 2 décembre 2011 et 10 Aout 2015.

Délivré à Thionville, le 13/02/2019

Par WI.CERT
Direction

WI.CERT
57100 THIONVILLE
Tél : 03 72 52 02 45
SIRET : 82885893600010 - APE 7120B



Mutuelle d'Assurance de la Ville de Thann

Société d'Assurance Mutuelle à cotisations variables
78, Faubourg des Vosges 68800 THANN - www.mavit68.fr
Tel : 03.88.37.10.20 - Fax : 03.88.37.55.08 - mavit1@orange.fr
Entreprise régie par le Code des Assurances
MEMBRE DU GROUPE DES ASSURANCES MUTUELLES DE L'EST (GAMEST)

227 VOTRE COURTIER :
CABINET DIAGNOS
VILLAEYS OLIVIER
14 RUE DU MARECHAL DE LATTRE
DE TASSIGNY
67170 BRUMATH
N° Orias : 07031035
Contact@diagnos.fr

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

La société MAVIT atteste que l'entreprise
DIAGMANIA

15 RUE DOCTEUR ROUX 94600 CHOISY LE ROI

a souscrit un contrat d'assurance : POLICE n° 2008634

couvrant les conséquences générales et particulières de sa Responsabilité Civile Professionnelle suivant les dispositions des conditions générales DGRCPDI 06.18 et particulières.

Montant des garanties réglementaires 300 000 € par sinistre et 500 000 € par an.

Diagnostic Amiante

- examen avant vente ou location
- Diagnostic Technique Amiante (DTA) dont ascenseur
- avant travaux, après travaux, avant démolition
- prélèvements amiante

Diagnostic Assainissement autonome ou collectif

Diagnostic Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Diagnostic Etat de l'Installation Electrique

Diagnostic Etat de l'Installation Gaz

Diagnostic Etat des lieux

Diagnostic Etat Parasitaire (Mérule, Insectes Xylophages, Champignons)

Diagnostic Loi Boutin

Diagnostic Loi Carrez

Diagnostic Performance Energétique (DPE)

Diagnostic Plomb (CREP, DRIP, Avant travaux, Plomb dans l'eau)

Diagnostic Technique Global (DTG) initial

Diagnostic Termites

Personne Compétente en Radioprotection (PCR)

Protection Juridique

Association Mutuelle et Solidarité

Les garanties sont acquises à l'assuré sous réserve qu'il puisse justifier de toute l'expérience, qualification ou certification en vigueur, nécessaire à l'exercice de ses activités.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit et ne peut engager la Société en-dehors des limites prévues par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Elle est valable du 01/01/2021 au 31/12/2021 sous réserve du paiement de la cotisation.

Fait à Thann, le 04/12/2020

Pour la société

Le Directeur

Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : LEGALL/43653/04/2021
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
 Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
 Date du repérage : 22/04/2021

Adresse du bien immobilier	Donneur d'ordre / Propriétaire :
Localisation du ou des bâtiments : Département : ... Val-de-Marne Adresse : 106 RUE NOËL Commune : 94600 CHOISY LE ROI Section cadastrale AT, Parcelle numéro 79, Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :	Donneur d'ordre : Mme LEGALL JOELLE 106 RUE NOËL 94600 CHOISY LE ROI Propriétaire : Mme LEGALL JOELLE 106 RUE NOËL 94600 CHOISY LE ROI

Le CREP suivant concerne :			
<input checked="" type="checkbox"/>	Les parties privatives	<input checked="" type="checkbox"/>	Avant la vente
<input type="checkbox"/>	Les parties occupées	<input type="checkbox"/>	Avant la mise en location
<input type="checkbox"/>	Les parties communes d'un immeuble	<input type="checkbox"/>	Avant travaux <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>
L'occupant est :		Le propriétaire	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total : Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

Société réalisant le constat	
Nom et prénom de l'auteur du constat	BAHRI Skender
N° de certificat de certification	C036-SE12-2018 le 13/02/2019
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	WI.CERT
Organisme d'assurance professionnelle	MAVIT
N° de contrat d'assurance	2008634
Date de validité :	31/12/2021

Appareil utilisé	
Nom du fabricant de l'appareil	Heuresis
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	Pb200i / 8232
Nature du radionucléide	57 Co
Date du dernier chargement de la source	02/12/2019
Activité à cette date et durée de vie de la source	185 MBq

Conclusion des mesures de concentration en plomb						
	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	147	41	101	5	0	0
%	100	28 %	69 %	3 %	0 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par BAHRI Skender le 22/04/2021 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Sommaire

1. Rappel de la commande et des références réglementaires	3
2. Renseignements complémentaires concernant la mission	3
2.1 L'appareil à fluorescence X	3
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel	4
2.3 Le bien objet de la mission	4
3. Méthodologie employée	4
3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X	5
3.2 Stratégie de mesurage	5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire	5
4. Présentation des résultats	5
5. Résultats des mesures	6
6. Conclusion	11
6.1 Classement des unités de diagnostic	11
6.2 Recommandations au propriétaire	11
6.3 Commentaires	11
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti	12
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé	12
7. Obligations d'informations pour les propriétaires	13
8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	13
8.1 Textes de référence	13
8.2 Ressources documentaires	14
9. Annexes	14
9.1 Notice d'Information	14
9.2 Illustrations	15
9.3 Analyses chimiques du laboratoire	15

Nombre de pages de rapport : 15**Liste des documents annexes :**

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 2

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R.1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	Heuresis	
Modèle de l'appareil	Pb200i	
N° de série de l'appareil	8232	
Nature du radionucléide	57 Co	
Date du dernier chargement de la source	02/12/2019	Activité à cette date et durée de vie : 185 MBq
Autorisation ASN (DGSNR)	N° T940796	Date d'autorisation 05/12/2018
	Date de fin de validité de l'autorisation 05/12/2023	
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	GHILOUFI Abderrahman	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	KLAI Jihad	

Étalon :

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm²)
Étalonnage entrée	1	22/04/2021	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	209	22/04/2021	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	106 RUE NOËL 94600 CHOISY LE ROI
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (maison individuelle)
Année de construction	< 1949
Localisation du bien objet de la mission	Section cadastrale AT, Parcelle numéro 79,
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	Mme LEGALL JOELLE 106 RUE NOËL 94600 CHOISY LE ROI
L'occupant est :	Le propriétaire
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	22/04/2021
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir partie « 5 Résultats des mesures »

Liste des locaux visités

**RdC - Entrée,
RdC - Cuisine,
RdC - Salon,
RdC - Salon / salle à manger,
RdC - Sde,
RdC - Wc,
RdC - Chambre 1,
RdC - Terrasse,**

**1er étage - Palier,
1er étage - Chambre 2,
1er étage - Sdb/wc,
1er étage - Chambre 3,
RdJ - Pièce,
RdJ - Garage,
RdJ - Chaufferie,
Extérieur - sous terrasse,
Extérieur - Toiture**

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

Néant

3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb). Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
RdC - Entrée	8	1 (12,5 %)	7 (87,5 %)	-	-	-
RdC - Cuisine	14	5 (36 %)	8 (57 %)	1 (7 %)	-	-
RdC - Salon	14	4 (29 %)	9 (64 %)	1 (7 %)	-	-
RdC - Salon / salle à manger	13	4 (31 %)	9 (69 %)	-	-	-
RdC - Sde	13	4 (31 %)	9 (69 %)	-	-	-
RdC - Wc	9	4 (44 %)	5 (56 %)	-	-	-
RdC - Chambre 1	14	-	13 (93 %)	1 (7 %)	-	-
RdC - Terrasse	1	-	1 (100 %)	-	-	-
1er étage - Palier	6	-	6 (100 %)	-	-	-
1er étage - Chambre 2	14	-	13 (93 %)	1 (7 %)	-	-
1er étage - Sdb/wc	12	4 (33 %)	8 (67 %)	-	-	-
1er étage - Chambre 3	14	-	13 (93 %)	1 (7 %)	-	-
RdJ - Pièce	5	5 (100 %)	-	-	-	-
RdJ - Garage	5	5 (100 %)	-	-	-	-
RdJ - Chaufferie	5	5 (100 %)	-	-	-	-
TOTAL	147	41 (28 %)	101 (69 %)	5 (3 %)	-	-

RdC - Entrée

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Support	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/m²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
2	A	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
3					partie haute (> 1m)	<0,7			
4	B	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
5					partie haute (> 1m)	<0,7			
6	C	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
7					partie haute (> 1m)	<0,7			
8	D	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
9					partie haute (> 1m)	<0,7			
10		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<0,7		0	
11					mesure 2	<0,7			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
12		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
13					partie haute (> 1m)	<0,7			
14		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
15					partie haute (> 1m)	<0,7			

RdC - Cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Support	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/m²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
16	A	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
17					partie haute (> 1m)	<0,7			
18	B	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
19					partie haute (> 1m)	<0,7			
20	C	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
21					partie haute (> 1m)	<0,7			
22	D	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
23					partie haute (> 1m)	<0,7			
24		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<0,7		0	
25					mesure 2	<0,7			
-		Plinthes	Carrelage		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre intérieure	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Fenêtre intérieure	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Fenêtre extérieure	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
26		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<0,7		0	

27					partie haute (> 1m)	<0,7			
28					partie basse (< 1m)	<0,7			
29		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
30					partie basse (< 1m)	0,04			
31		Volet	Métal	Peinture	partie haute (> 1m)	0,53		0	
32		Garde Corps	Métal	Peinture	mesure 1	7,39			

RdC - Salon

Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
33					partie basse (< 1m)	<0,7			
34	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
35					partie basse (< 1m)	<0,7			
36	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
37					partie basse (< 1m)	<0,7			
38	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
39					partie basse (< 1m)	<0,7			
40	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
41					mesure 1	<0,7			
42		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 2	<0,7		0	
43					mesure 1	<0,7			
44		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 2	<0,7		0	
-		Fenêtre intérieure	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Fenêtre intérieure	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Fenêtre extérieure	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
45					partie basse (< 1m)	<0,7			
46		Porte	Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
47					partie basse (< 1m)	<0,7			
48		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
49					partie basse	0,61			
50		Volet	Métal	Peinture	partie haute	0,44		0	
51		Garde Corps	Métal	Peinture	mesure 1	8,39			

RdC - Salon / salle à manger

Nombre d'unités de diagnostic : 13 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
52					partie basse (< 1m)	<0,7			
53	A	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
54					partie basse (< 1m)	<0,7			
55	B	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
56					partie basse (< 1m)	<0,7			
57	C	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
58					partie basse (< 1m)	<0,7			
59	D	Mur	Plâtre	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
60					mesure 1	<0,7			
61		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 2	<0,7		0	
62					mesure 1	<0,7			
63		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 2	<0,7		0	
-		Fenêtre intérieure	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Fenêtre intérieure	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Fenêtre extérieure	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Huisserie Fenêtre extérieure	Bois		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
64					partie basse (< 1m)	<0,7			
65		Porte	Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
66					partie basse (< 1m)	<0,7			
67		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
68					partie basse	0,58			
69		Volet	Métal	Peinture	partie haute	0,29		0	

RdC - Sde

Nombre d'unités de diagnostic : 13 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
70					mesure 1	<0,7			
71		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 2	<0,7		0	
72					mesure 1	<0,7			
73		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 2	<0,7		0	
74					partie basse	<0,7			
75		Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie haute	<0,7		0	
76					partie basse	<0,7			
77		Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie haute	<0,7		0	
78					partie basse	<0,7			
79		Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie haute	<0,7		0	
80					partie basse	<0,7			
81		Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie haute	<0,7		0	
82					partie basse (< 1m)	<0,7			
83		Porte	Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
84					partie basse (< 1m)	<0,7			
85		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7		0	
86					mesure 1	0,05			
87		Garde Corps	Métal	Peinture	mesure 2	0,56		0	

RdC - Wc

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation

Constat de risque d'exposition au plomb n°

LEGALL/43653/04/2021



-	C	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-	NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-	NM	Partie non visée par la réglementation
88					mesure 1	<0,7	0	
89		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 2	<0,7	0	
90					mesure 1	<0,7	0	
91		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 2	<0,7	0	
92					partie basse (< 1m)	<0,7	0	
93		Porte	Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7	0	
94					partie basse (< 1m)	<0,7	0	
95		Huissierie Porte	Bois	Peinture	partie haute (> 1m)	<0,7	0	
96					mesure 1	0,6	0	
97		Garde Corps	Métal	Peinture	mesure 2	0,44	0	

RdC - Chambre 1

Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Support	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
98	A	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
99					partie haute (> 1m)	<0,7			
100	B	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
101					partie haute (> 1m)	<0,7			
102	C	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
103					partie haute (> 1m)	<0,7			
104	D	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
105					partie haute (> 1m)	<0,7			
106		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<0,7		0	
107					mesure 2	<0,7			
108		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	<0,7		0	
109					mesure 2	<0,7			
110		Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
111					partie haute	<0,7			
112		Huissierie Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
113					partie haute	<0,7			
114		Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
115					partie haute	<0,7			
116		Huissierie Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
117					partie haute	<0,7			
118		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
119					partie haute (> 1m)	<0,7			
120		Huissierie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
121					partie haute (> 1m)	<0,7			
122		Volet	Métal	Peinture	partie basse	0,38		0	
123					partie haute	0,59			
124		Garde Corps	Métal	Peinture	mesure 1	5,78		1	

RdC - Terrasse

Nombre d'unités de diagnostic : 1 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Support	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
125		Garde Corps	Métal	Peinture	mesure 1	0,09		0	
126					mesure 2	0,39			

1er étage - Palier

Nombre d'unités de diagnostic : 6 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Support	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
127	A	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
128					partie haute (> 1m)	<0,7			
129	B	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
130					partie haute (> 1m)	<0,7			
131	C	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
132					partie haute (> 1m)	<0,7			
133	D	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
134					partie haute (> 1m)	<0,7			
135		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<0,7		0	
136					mesure 2	<0,7			
137		Garde Corps	Métal	Peinture	mesure 1	0,6		0	
138					mesure 2	0,7			

1er étage - Chambre 2

Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Support	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
139	A	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
140					partie haute (> 1m)	<0,7			
141	B	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
142					partie haute (> 1m)	<0,7			
143	C	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
144					partie haute (> 1m)	<0,7			
145	D	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
146					partie haute (> 1m)	<0,7			
147		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<0,7		0	
148					mesure 2	<0,7			
149		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	<0,7		0	
150					mesure 2	<0,7			
151		Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
152					partie haute	<0,7			
153		Huissierie Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
154					partie haute	<0,7			
155		Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
156					partie haute	<0,7			
157		Huissierie Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
158					partie haute	<0,7			
159		Porte	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
160					partie haute (> 1m)	<0,7			
161		Huissierie Porte	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
162					partie haute (> 1m)	<0,7			
163		Volet	Métal	Peinture	partie basse	0,19		0	
164					partie haute	0,64			

165		Garde Corps	Métal	Peinture	mesure 1	2,43			
-----	--	-------------	-------	----------	----------	------	--	--	--

1er étage - Sdb/wc

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/m²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
166		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<0,7		0	
167					mesure 2	<0,7			
168		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	<0,7		0	
169					mesure 2	<0,7			
170		Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
171					partie haute	<0,7			
172		Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
173					partie haute	<0,7			
174		Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
175					partie haute	<0,7			
176		Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
177					partie haute	<0,7			
178		Porte	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
179					partie haute (> 1m)	<0,7			
180		Huisserie Porte	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
181					partie haute (> 1m)	<0,7			

1er étage - Chambre 3

Nombre d'unités de diagnostic : 14 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/m²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
182	A	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
183					partie haute (> 1m)	<0,7			
184	B	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
185					partie haute (> 1m)	<0,7			
186	C	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
187					partie haute (> 1m)	<0,7			
188	D	Mur	Plâtre	papier peint	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
189					partie haute (> 1m)	<0,7			
190		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	<0,7		0	
191					mesure 2	<0,7			
192		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	<0,7		0	
193					mesure 2	<0,7			
194		Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
195					partie haute	<0,7			
196		Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
197					partie haute	<0,7			
198		Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
199					partie haute	<0,7			
200		Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Vernis	partie basse	<0,7		0	
201					partie haute	<0,7			
202		Porte	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
203					partie haute (> 1m)	<0,7			
204		Huisserie Porte	Bois	Vernis	partie basse (< 1m)	<0,7		0	
205					partie haute (> 1m)	<0,7			
206		Volet	Métal	Peinture	partie basse	0,51		0	
207					partie haute	0,18			
208		Garde Corps	Métal	Peinture	mesure 1	8,59			

RdJ - Pièce

Nombre d'unités de diagnostic : 5 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/m²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Brique		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Mur	Brique		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Mur	Brique		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Mur	Brique		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Plafond	briques		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

RdJ - Garage

Nombre d'unités de diagnostic : 5 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/m²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Brique		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Mur	Brique		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Mur	Brique		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Mur	Brique		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Plafond	briques		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

RdJ - Chaufferie

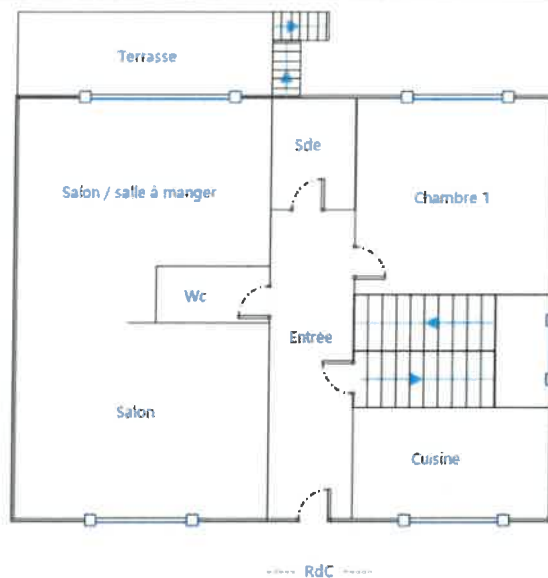
Nombre d'unités de diagnostic : 5 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/m²)	Etat de conservation	Classement UD	Observation
-	A	Mur	Brique		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	B	Mur	Brique		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	C	Mur	Brique		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-	D	Mur	Brique		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement
-		Plafond	briques		Non mesurée	-		NM	Absence de revêtement

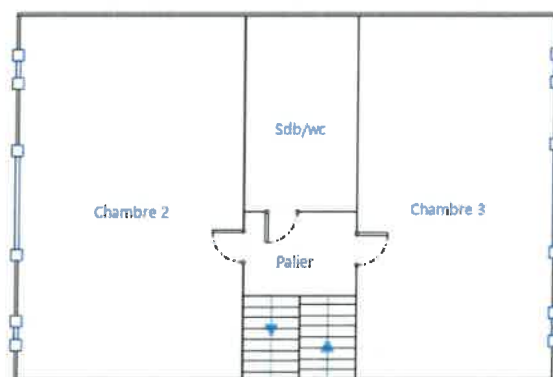
NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.

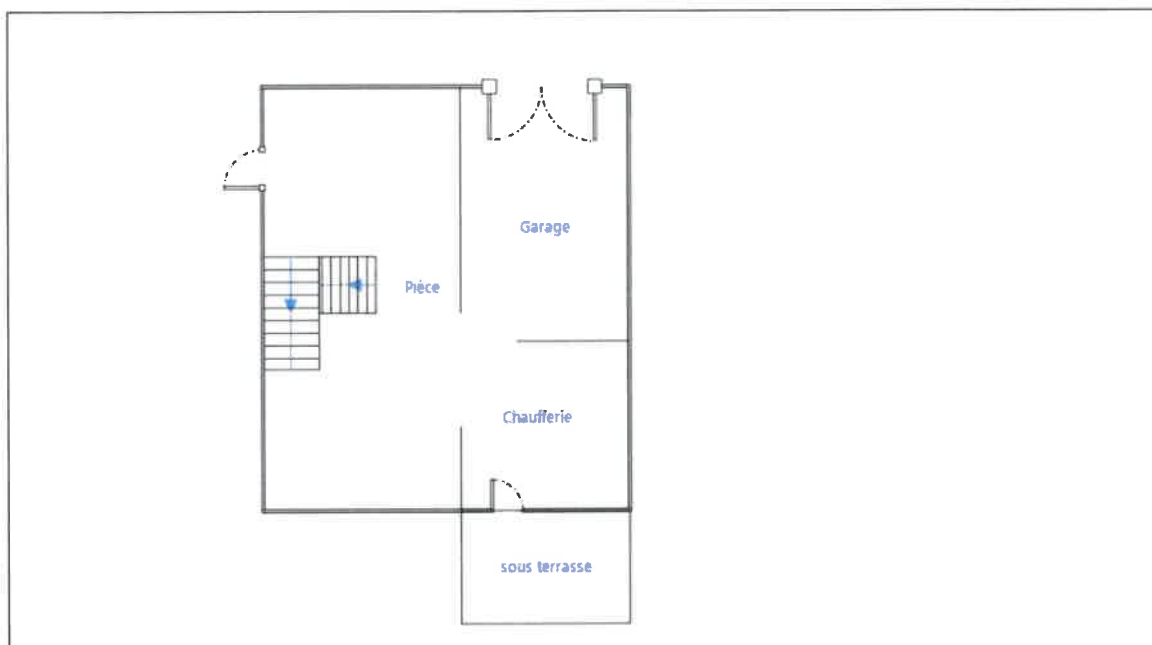
* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

Localisation des mesures sur croquis de repérage



----- 1er étage -----





6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

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

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	147	41	101	5	0	0
%	100	28 %	69 %	3 %	0 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé, non visible, état d'usage) sur certaines unités de diagnostic, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

6.3 Commentaires

Constatations diverses :

Néant

Validité du constat :

☛ Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le présent constat a une durée de validité de 1 an (jusqu'au 21/04/2022).

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

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Propriétaire : Mme LEGALL JOELLE

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)***

Fait à **CHOISY LE ROI**, le **22/04/2021**

Par : **BAHRI Skender**

7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 07 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement*, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) :
<http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** :
<http://www.logement.gouv.fr>
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** :
<http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** :
<http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9. Annexes

9.1 Notice d'Information

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

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus

tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

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

Si vous êtes enceinte :

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

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

9.2 Illustrations

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

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

Numéro de dossier : **LEGAL/43653/04/2021**
 Date du repérage : **22/04/2021**

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 106 RUE NOËL Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Code postal, ville : 94600 CHOISY LE ROI Section cadastrale AT, Parcelle numéro 79,
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement :	..... Pavillon individuel - T5
Fonction principale du bâtiment :	..... Habitation (maison individuelle)
Date de construction :	..... < 1949

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... Mme LEGALL JOELLE Adresse : 106 RUE NOËL 94600 CHOISY LE ROI
Le commanditaire	Nom et prénom : ... Mme LEGALL JOELLE Adresse : 106 RUE NOËL 94600 CHOISY LE ROI

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	BAHRI Skender	Opérateur de repérage	WI.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE	Obtention : 13/02/2019 Échéance : 12/02/2024 N° de certification : C036-SE12-2018
Raison sociale de l'entreprise : SARL DIAGMANIA (Numéro SIRET : 50332104400029) Adresse : 15 RUE DU DOCTEUR ROUX, 94600 CHOISY LE ROI Désignation de la compagnie d'assurance : MAVIT Numéro de police et date de validité : 2008634 / 31/12/2021				

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 23/04/2021, remis au propriétaire le 23/04/2021
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages, la conclusion est située en page 2.

Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A susceptibles de contenir de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur :
Conduit en fibres-ciment (Extérieur - sous terrasse) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*
Conduit en fibres-ciment (Extérieur - Toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*
Conduit en fibres-ciment (Extérieur - Toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des

investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

Adresse : -

Numéro de l'accréditation Cofrac : -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

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

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

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

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

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

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

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de

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

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

l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

Descriptif des pièces visitées

RdC - Entrée,
RdC - Cuisine,
RdC - Salon,
RdC - Salon / salle à manger,
RdC - Sde,
RdC - Wc,
RdC - Chambre 1,
RdC - Terrasse,

1er étage - Palier,
1er étage - Chambre 2,
1er étage - Sdb/wc,
1er étage - Chambre 3,
RdJ - Pièce,
RdJ - Garage,
RdJ - Chaufferie,
Extérieur - sous terrasse,
Extérieur - Toiture

Localisation	Description
RdC - Entrée	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et papier peint Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte : Bois et Peinture
RdC - Cuisine	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et papier peint Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre : Bois Porte : Bois et Peinture Volet : Métal et Peinture Garde Corps : Métal et Peinture
RdC - Salon	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois Porte : Bois et Peinture Volet : Métal et Peinture Garde Corps : Métal et Peinture
RdC - Salon / salle à manger	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois Porte : Bois et Peinture Volet : Métal et Peinture
RdC - Chambre 1	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et papier peint Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Vernis Porte : Bois et Peinture Volet : Métal et Peinture Garde Corps : Métal et Peinture
RdC - Sde	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Vernis Porte : Bois et Peinture Garde Corps : Métal et Peinture

Localisation	Description
RdC - Wc	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture Garde Corps : Métal et Peinture
RdC - Terrasse	Sol : Carrelage Garde Corps : Métal et Peinture
1er étage - Palier	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et papier peint Plafond : Plâtre et Peinture Garde Corps : Métal et Peinture
1er étage - Chambre 2	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et papier peint Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Vernis Porte : Bois et Vernis Volet : Métal et Peinture Garde Corps : Métal et Peinture
1er étage - Chambre 3	Sol : Parquet Mur A, B, C, D : Plâtre et papier peint Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Vernis Porte : Bois et Vernis Volet : Métal et Peinture Garde Corps : Métal et Peinture
1er étage - Sdb/wc	Sol : Carrelage Mur A, B, C, D : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Vernis Porte : Bois et Vernis
RdJ - Pièce	Sol : Béton Mur A, B, C, D : Brique Plafond : briques
RdJ - Garage	Sol : Béton Mur A, B, C, D : Brique Plafond : briques
RdJ - Chaufferie	Sol : Béton Mur A, B, C, D : Brique Plafond : briques

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 19/04/2021

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 22/04/2021

Heure d'arrivée : 12 h 30

Durée du repérage : 03 h 40

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Propriétaire : Mme LEGALL JOELLE

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

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

4.4 Plan et procédures de prélèvements

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

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6




5.0.2 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Extérieur - sous terrasse	Identifiant: M001 Description: Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	EP (Z-III-RF)	
Extérieur - Toiture	Identifiant: M002 Description: Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	EP (Z-PE)	
	Identifiant: M003 Description: Conduit en fibres-ciment	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	EP (Z-PE)	

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*	Photo
Extérieur - sous terrasse	Identifiant: M001 Description: Conduit en fibres-ciment Liste selon annexe.13-9 du CSP: B	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	Matériau non dégradé Résultat EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	
Extérieur - Toiture	Identifiant: M002 Description: Conduit en fibres-ciment Liste selon annexe.13-9 du CSP: B	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	Matériau non accessible (Protection étanche) Résultat EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	
	Identifiant: M003 Description: Conduit en fibres-ciment Liste selon annexe.13-9 du CSP: B	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	Matériau non accessible (Protection étanche) Résultat EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	

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

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

Nota : il est mentionné la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT**
16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Fait à **CHOISY LE ROI**, le **22/04/2021**

Par : **BAHRI Skender**



Signature du représentant :

--

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° LEGALL/43653/04/2021****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

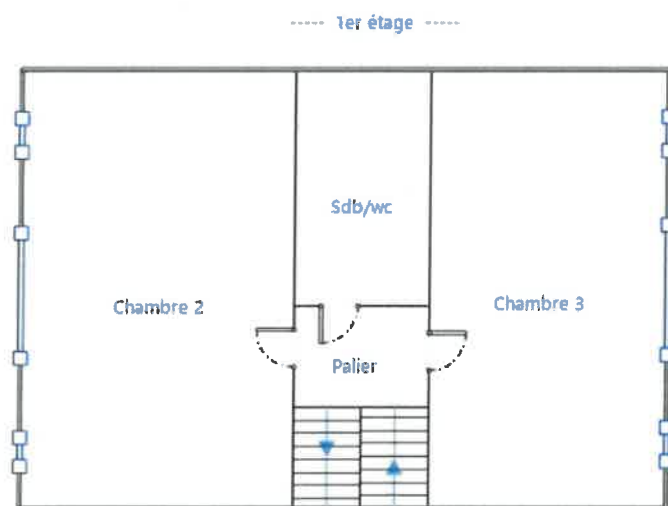
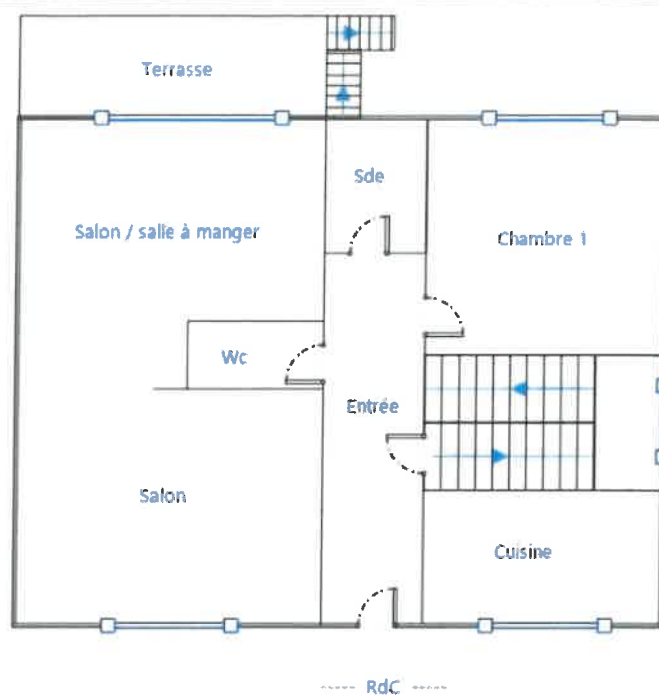
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

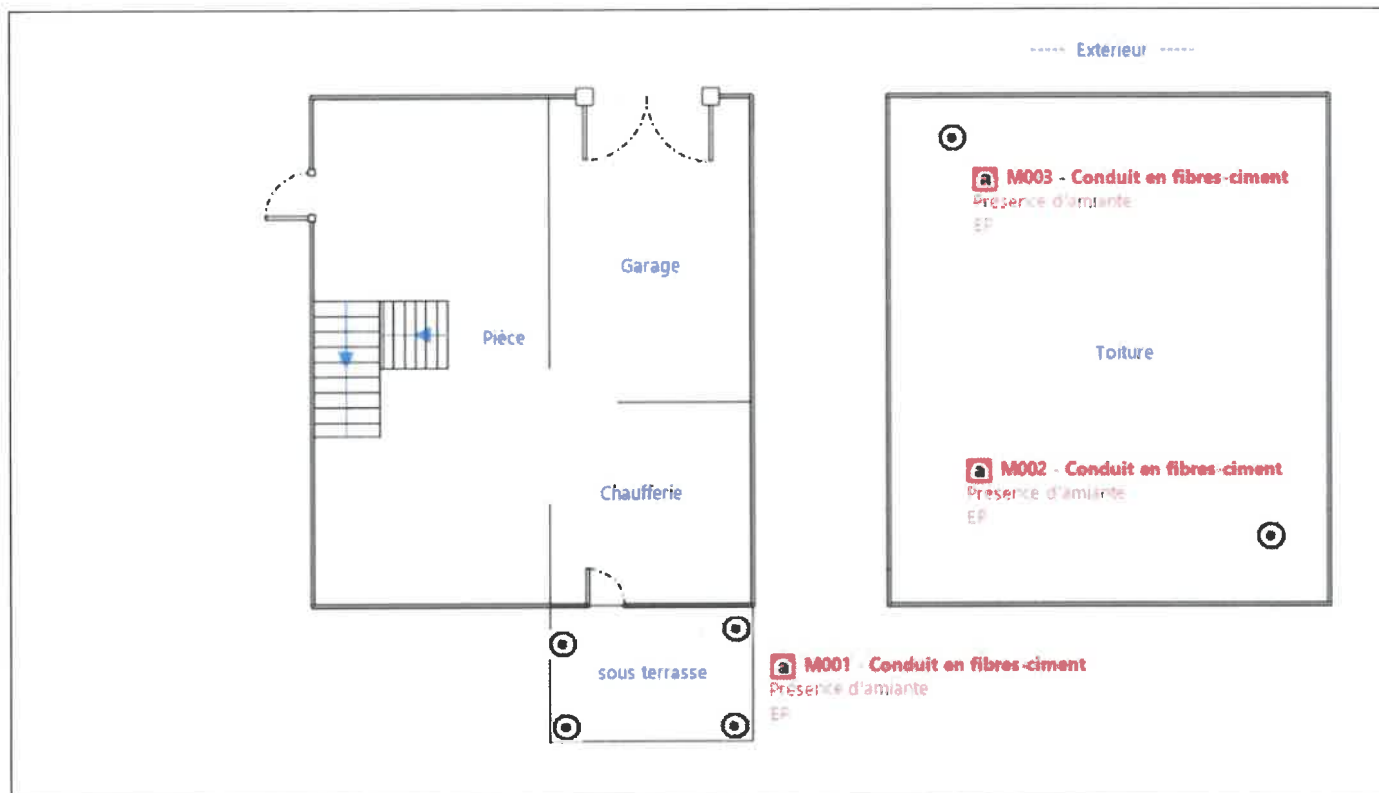
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

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













Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage





Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : Mme LEGALL JOELLE Adresse du bien : 106 RUE NOËL 94600 CHOISY LE ROI</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Photos



Photo n° PhA001
Localisation : Extérieur - sous terrasse
Ouvrage : 6 - Conduits et accessoires intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, vapeur, fumée, échappement, autres fluides)
Partie d'ouvrage : Conduit en fibres-ciment
Description : Conduit en fibres-ciment
Localisation sur croquis : M001



Photo n° PhA002
Localisation : Extérieur - Toiture
Ouvrage : 6 - Conduits et accessoires intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, vapeur, fumée, échappement, autres fluides)
Partie d'ouvrage : Conduit en fibres-ciment
Description : Conduit en fibres-ciment
Localisation sur croquis : M002



Photo n° PhA003
Localisation : Extérieur - Toiture
Ouvrage : 6 - Conduits et accessoires intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, vapeur, fumée, échappement, autres fluides)
Partie d'ouvrage : Conduit en fibres-ciment
Description : Conduit en fibres-ciment
Localisation sur croquis : M003

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

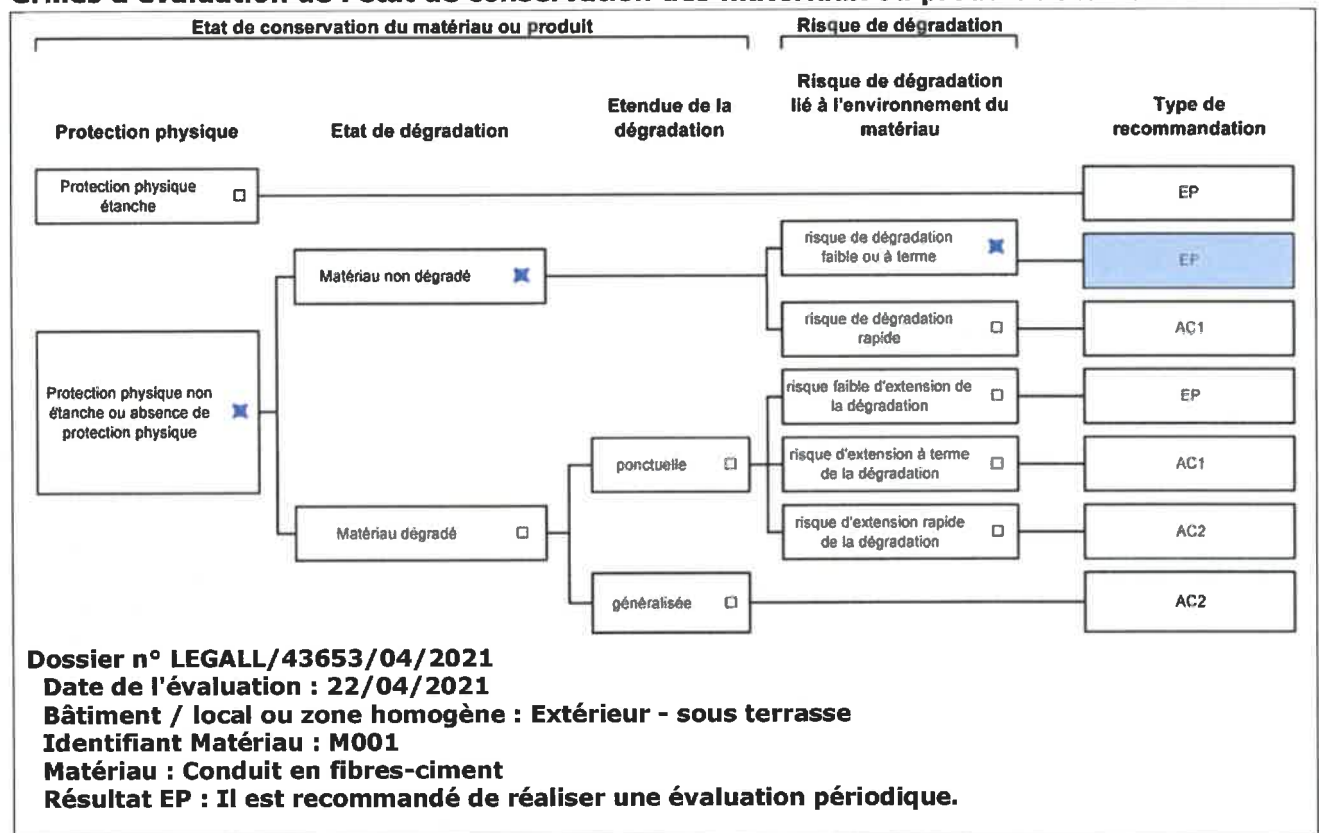
Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante,	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée,

<p>qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou</p> <p>3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.</p>	<p>ou</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

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

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



Etat de conservation du matériau ou produit			Risque de dégradation	
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
Protection physique étanche <input checked="" type="checkbox"/>				EP
Protection physique non étanche ou absence de protection physique <input type="checkbox"/>	Matériau non dégradé <input type="checkbox"/>		risque de dégradation faible ou à terme <input type="checkbox"/>	EP
			risque de dégradation rapide <input type="checkbox"/>	AC1
	Matériau dégradé <input type="checkbox"/>	ponctuelle <input type="checkbox"/>	risque faible d'extension de la dégradation <input type="checkbox"/>	EP
			risque d'extension à terme de la dégradation <input type="checkbox"/>	AC1
		généralisée <input type="checkbox"/>	risque d'extension rapide de la dégradation <input type="checkbox"/>	AC2
				AC2

Dossier n° LEGALL/43653/04/2021
Date de l'évaluation : 22/04/2021
Bâtiment / local ou zone homogène : Extérieur - Toiture
Identifiant Matériau : M002
Matériau : Conduit en fibres-ciment
Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Etat de conservation du matériau ou produit			Risque de dégradation	
Protection physique	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
Protection physique étanche <input checked="" type="checkbox"/>				EP
Protection physique non étanche ou absence de protection physique <input type="checkbox"/>	Matériau non dégradé <input type="checkbox"/>		risque de dégradation faible ou à terme <input type="checkbox"/>	EP
			risque de dégradation rapide <input type="checkbox"/>	AC1
	Matériau dégradé <input type="checkbox"/>	ponctuelle <input type="checkbox"/>	risque faible d'extension de la dégradation <input type="checkbox"/>	EP
			risque d'extension à terme de la dégradation <input type="checkbox"/>	AC1
		généralisée <input type="checkbox"/>	risque d'extension rapide de la dégradation <input type="checkbox"/>	AC2
				AC2

Dossier n° LEGALL/43653/04/2021
Date de l'évaluation : 22/04/2021
Bâtiment / local ou zone homogène : Extérieur - Toiture
Identifiant Matériau : M003
Matériau : Conduit en fibres-ciment
Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

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

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

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

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

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

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

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

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

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

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

7.5 - Annexe - Autres documents

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : LEGALL/43653/04/2021
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
 Date du repérage : 27/04/2021
 Heure d'arrivée : 13 h 30
 Temps passé sur site : 00 h 30

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Val-de-Marne**
 Adresse : **106 RUE NOËL**
 Commune : **94600 CHOISY LE ROI**
 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Section cadastrale AT, Parcelle numéro 79,

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- ☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**
☐ **Présence de termites dans le bâtiment**
☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006**

Documents fournis:

..... **Néant**
 Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
 **Habitation (maison individuelle)**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :
 **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mme LEGALL JOELLE**
 Adresse : **106 RUE NOËL 94600 CHOISY LE ROI**
 Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
 Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Propriétaire**
 Nom et prénom : **Mme LEGALL JOELLE**
 Adresse : **106 RUE NOËL**
 **94600 CHOISY LE ROI**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **BAHRI Skender**
 Raison sociale et nom de l'entreprise : **SARL DIAGMANIA**
 Adresse : **15 RUE DU DOCTEUR ROUX**
 **94600 CHOISY LE ROI**
 Numéro SIRET : **50332104400029**
 Désignation de la compagnie d'assurance : ... **MAVIT**
 Numéro de police et date de validité : **2008634 / 31/12/2021**
 Certification de compétence **C036-SE12-2018** délivrée par : **WI.CERT**, le **13/02/2019**

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

RdC - Entrée,
RdC - Cuisine,
RdC - Salon,
RdC - Salon / salle à manger,
RdC - Sde,
RdC - Wc,
RdC - Chambre 1,
RdC - Terrasse,

1er étage - Palier,
1er étage - Chambre 2,
1er étage - Sdb/wc,
1er étage - Chambre 3,
RdJ - Pièce,
RdJ - Garage,
RdJ - Chaufferie,
Extérieur - sous terrasse,
Extérieur - Toiture

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	RdC	
Entrée	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Garde Corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salon	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Garde Corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salon / salle à manger	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Sde	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Garde Corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Wc	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Chambre 1	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Garde Corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Terrasse	Garde Corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
1er étage		
Palier	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Garde Corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 2	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Garde Corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Sdb/wc	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 3	Sol - Parquet	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et papier peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Volet - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Garde Corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RdJ		
Pièce	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Brique	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - briques	Absence d'indices d'infestation de termites
Garage	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Brique	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - briques	Absence d'indices d'infestation de termites
Chaufferie	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Brique	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - briques	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiserie, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),
- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.
- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 133-5 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

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

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature,

le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L.133-5, L.133-6, L.271-4 à 6, R.133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Propriétaire : Mme LEGALL JOELLE

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. - VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a 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 lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)***

Visite effectuée le **27/04/2021**.

Fait à **CHOISY LE ROI**, le **27/04/2021**

Par : **BAHRI Skender**



Signature du représentant :

--

Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier :	LEGALL/43653/04/2021
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 45-500 (Janvier 2013)
Date du repérage :	22/04/2021
Heure d'arrivée :	12 h 30
Durée du repérage :	03 h 40

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

A. Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Département : **Val-de-Marne**
Adresse : **106 RUE NOËL**
Commune : **94600 CHOISY LE ROI**
Section cadastrale AT, Parcelle numéro 79,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Type de bâtiment : **Habitation (maison individuelle)**
 Nature du gaz distribué : **Gaz naturel**
 Distributeur de gaz : **Engie**
 Installation alimentée en gaz : **OUI**

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom : Mme LEGALL JOELLE
Adresse : 106 RUE NOËL
94600 CHOISY LE ROI

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Nom et prénom : **Propriétaire**
 Adresse : **Mme LEGALL JOELLE**
 **106 RUE NOËL**
 **94600 CHOISY LE ROI**

Titulaire du contrat de fourniture de gaz :

Nom et prénom :

Adresse :

N° de téléphone :

Références :

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **BAHRI Skender**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **SARL DIAGMANIA**
Adresse : **15 RUE DU DOCTEUR ROUX**
..... **94600 CHOISY LE ROI**
Numéro SIRET : **50332104400029**
Désignation de la compagnie d'assurance : **MAVIT**
Numéro de police et date de validité : **2008634 / 31/12/2021**

Certification de compétence **C036-SE12-2018** délivrée par : **WI.CERT**, le **13/02/2019**
Norme méthodologique employée :..... **NF P 45-500 (Janvier 2013)**

D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre ⁽¹⁾ , marque, modèle)	Type ⁽²⁾	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Chaudière ATLANTIC GUILLOT	Étanche	Non Visible	RdJ - Chaufferie	-

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur, ...

(2) Non raccordé — Raccordé — Étanche.

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

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

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

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle ⁽³⁾ (selon la norme)	Anomalies observées (A1 ⁽⁴⁾ , A2 ⁽⁵⁾ , DGI ⁽⁶⁾ , 32c ⁽⁷⁾)	Libellé des anomalies et recommandations
Néant	-	-

(3) Point de contrôle selon la norme utilisée.

(4) A1 : L'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation

(5) A2 : L'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.

(6) DGI : (Danger Grave et Immédiat) L'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.

(7) 32c : la chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndic ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

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

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

Néant

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

G. - Constatations diverses

Commentaires :

- ☐ Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée
- ☐ Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté
- ☐ Le conduit de raccordement n'est pas visitable

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

Néant

Observations complémentaires :

Néant

Conclusion :

- ☒ L'installation ne comporte aucune anomalie.
- ☐ L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.
- ☐ L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
- ☐ L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.
- ☐ L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

H. - Actions de l'opérateur de diagnostic en cas de DGI

- ☐ Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz
ou
- ☐ Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation
- ☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivantes :
 - référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
 - codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).
- ☐ Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

I. - Actions de l'opérateur de diagnostic en cas d'anomalie 32c

- ☐ Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
- ☐ Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie. ;

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT**
- 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

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

Visite effectuée le **22/04/2021**.

Fait à **CHOISY LE ROI**, le **22/04/2021**

Par : **BAHRI Skender**



Signature du représentant :

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

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

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

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

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

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

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

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

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

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

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

Etat de l'Installation Interieure d'Electricité

Numéro de dossier : LEGALL/43653/04/2021
 Date du repérage : 22/04/2021
 Heure d'arrivée : 12 h 30
 Durée du repérage : 03 h 40

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

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

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Maison individuelle**

Adresse : **106 RUE NOËL**

Commune : **94600 CHOISY LE ROI**

Département : **Val-de-Marne**

Référence cadastrale : **Section cadastrale AT, Parcelle numéro 79,,** identifiant fiscal : **NC**

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

Périmètre de repérage :

Année de construction : **< 1949**

Année de l'installation : **< 1949**

Distributeur d'électricité : **Engie**

Parties du bien non visitées : **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **Mme LEGALL JOELLE**

Adresse : **106 RUE NOËL**
94600 CHOISY LE ROI

Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Propriétaire**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **Mme LEGALL JOELLE**

Adresse : **106 RUE NOËL**
94600 CHOISY LE ROI

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

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **BAHRI Skender**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **SARL DIAGMANIA**

Adresse : **15 RUE DU DOCTEUR ROUX**
94600 CHOISY LE ROI

Numéro SIRET : **50332104400029**

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

Numéro de police et date de validité : **2008634 / 31/12/2021**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT** le **13/02/2019** jusqu'au **12/02/2024**. (Certification de compétence **C036-SE12-2018**)

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

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

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

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


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




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

- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- ☒ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☒ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☒ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- ☒ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies	Photo
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.	
	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.	
	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	
	Au moins un élément conducteur tel que canalisations métalliques de liquides, de gaz ou de conditionnement d'air est utilisé comme conducteur de protection.	
	La section du conducteur de protection, d'au moins un circuit est insuffisante.	

Domaines	Anomalies	Photo
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Le type d'au moins un fusible ou un disjoncteur n'est plus autorisé (fusible à tabatière, à broches rechargeables, coupe-circuit à fusible de type industriel, disjoncteur réglable en courant protégeant des circuits terminaux).	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension	
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste. Remarques : Présence de matériel électrique vétuste (douilles, interrupteurs, socles de prise...) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels électriques vétustes	

Anomalies relatives aux installations particulières :

- ☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Domaines	Anomalies relatives aux installations particulières
Néant	-

Informations complémentaires :

- ☒ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité = 30 mA
	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur
	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
Néant	-

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

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

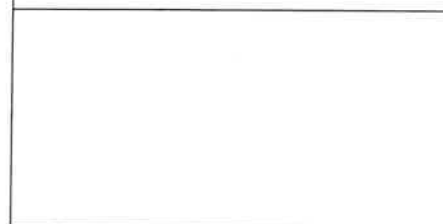
Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

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

Visite effectuée le : **22/04/2021**Etat rédigé à **CHOISY LE ROI**, le **22/04/2021**Par : **BAHRI Skender**

Signature du représentant :



8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

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

Informations complémentaires

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

Annexe - Photos

	<p>Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B4.3 b Le type d'au moins un fusible ou un disjoncteur n'est plus autorisé (fusible à tabatière, à broches rechargeables, coupe-circuit à fusible de type industriel, disjoncteur réglable en courant protégeant des circuits terminaux).</p>
	<p>Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : B7.3 d L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension</p>
	<p>Photo PhEle003 Libellé de l'anomalie : B8.3 a L'installation comporte au moins un matériel électrique vétuste. Remarques : Présence de matériel électrique vétuste (douilles, interrupteurs, socles de prise...) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels électriques vétustes</p>
	<p>Photo PhEle004 Libellé de l'anomalie : B3.3.6 a1 Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.</p>

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

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

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

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides

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

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

N° : LEGALL/43653/04/2021
 Valable jusqu'au : 22/04/2031
 Type de bâtiment : Habitation (en maison individuelle)
 Année de construction : Avant 1948
 Surface habitable : 100 m²
 Adresse : 106 RUE NOËL
 94600 CHOISY LE ROI

Date (visite) : 22/04/2021
 Diagnostiqueur : BAHRI Skender
 Certification : WI.CERT n°C036-SE12-2018 obtenue le 13/02/2019
 Signature :

Propriétaire :
 Nom : Mme LEGALL JOELLE
 Adresse : 106 RUE NOËL
 94600 CHOISY LE ROI

Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
 Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles par énergie

Obtenues au moyen des factures d'énergie du logement des années 2018, prix des énergies indexés au 15 Août 2015

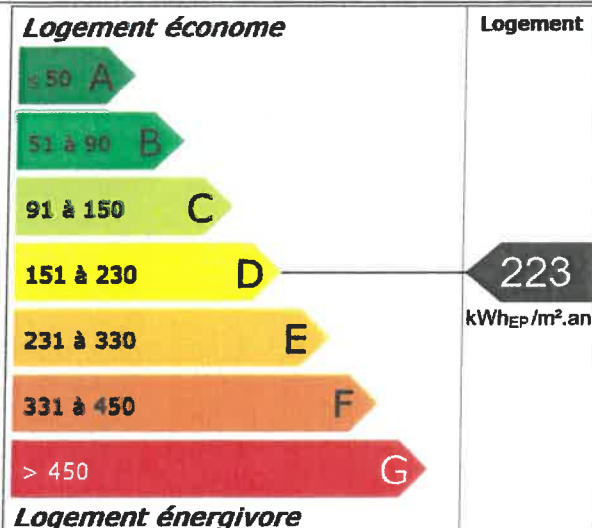
	Moyenne annuelle des consommations	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie dans l'unité d'origine	détail par énergie et par usage en kWh _{EF}	détail par usage en kWh _{EP}	
Chauffage et Eau chaude sanitaire	Facture Gaz Naturel kWh PCI: 22314	Gaz Naturel : 22 314 kWh _{EF}	22 314 kWh _{EP}	1 305 €
CONSUMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS		Gaz Naturel : 22 314 kWh _{EF}	22 314 kWh _{EP}	1 539 € (abonnement de 234 € inclus)

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation réelle : 223 kWh_{EP}/m².an

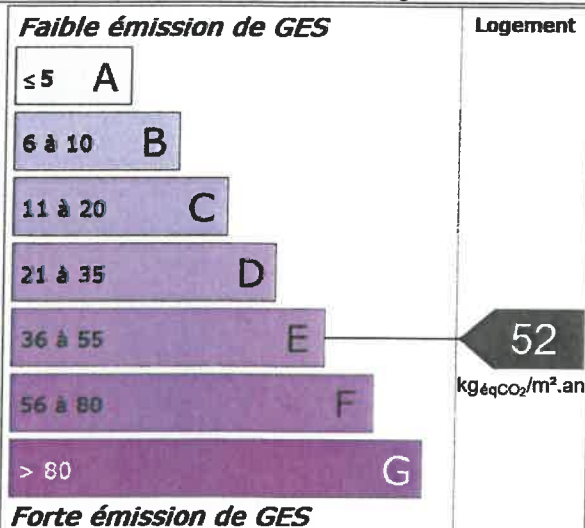


Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 52 kg_{éqCO₂}/m².an



Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Mur en moellons et remplissage non isolé donnant sur l'extérieur Bloc béton creux non isolé donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : Chaudière individuelle Gaz Naturel installée après 2000	Système de production d'ECS : Chaudière individuelle installée après 2000
Toiture : Plafond inconnu (sous combles perdus) donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée avant 1948) en combles aménagés		
Menuiseries : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes bois double vitrage	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Naturelle par conduit
Plancher bas : Poutrelles béton et entrevous isolants non isolé donnant sur un garage	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Énergies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Pourquoi un diagnostic

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

Usages recensés

Le diagnostic ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquées par les compteurs ou les relevés.

Énergie finale et énergie primaire

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

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

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

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêt en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

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

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergies renouvelables produites par les équipements installés à demeure.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Conseils pour un bon usage

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

Chauffage

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

Eau chaude sanitaire

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

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

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

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

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

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

Autres usages

Eclairage :

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

Bureautique/audiovisuel :

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

Electroménager (cuisson, réfrigération,...) :

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

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires	Crédit d'impôt
Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.		

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 12 octobre 2020, arrêtés du 8 février 2012, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Le décret 2020-1610 du 17 décembre 2020 introduit, après sa date d'entrée en vigueur fixée au 1er juillet 2021, une modification de la date de validité des diagnostics de performance énergétique (réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021) au 31 décembre 2024. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

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

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

www.impots.gouv.fr

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

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Diagnostic du raccordement au réseau d'assainissement collectif

Numéro de dossier : LEGALL/43653/04/2021

Date du repérage : 22/04/2021

Heure d'arrivée : 12 h 30

Durée du repérage : 03 h 40

Objet de la mission :

- Vérifier l'existence et l'implantation d'un dispositif d'assainissement,
- Recueillir ou réaliser une description de l'installation,

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Val-de-Marne**

Adresse : **106 RUE NOËL**

Commune : **94600 CHOISY LE ROI**

Section cadastrale AT, Parcelle numéro 79,

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

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mme LEGALL JOELLE**

Adresse : **106 RUE NOËL**
94600 CHOISY LE ROI

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

Nom et prénom : **Mme LEGALL JOELLE**

Adresse : **106 RUE NOËL**
94600 CHOISY LE ROI

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **BAHRI Skender**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **SARL DIAGMANIA**

Adresse : **15 RUE DU DOCTEUR ROUX, 94600 CHOISY LE ROI**

Numéro SIRET : **503321044**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **MAVIT**

Conclusion eaux pluviales :

Eau de pluie indéterminé. Exutoire non trouvé.

Conclusion eaux usées :

Eaux usées séparées reliées à un réseau public.

Observations :

Constatations diverses :

**Repérage:**

Date du repérage : 22/04/2021
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Propriétaire : Mme LEGALL JOELLE

Liste des pièces visitées :

RdC - Entrée,	1er étage - Palier,
RdC - Cuisine,	1er étage - Chambre 2,
RdC - Salon,	1er étage - Sdb/wc,
RdC - Salon / salle à manger,	1er étage - Chambre 3,
RdC - Sde,	RdJ - Pièce,
RdC - Wc,	RdJ - Garage,
RdC - Chambre 1,	RdJ - Chauffage,
RdC - Terrasse,	Extérieur - sous terrasse,
	Extérieur - Toiture

Pièces ou parties de l'immeuble non visitées :
Néant

Principaux points examinés :

- Existence, localisation et description de la filière

Plans / croquis :

Sont précisées sur le plan ou croquis les informations suivantes :

- l'habitation
- la sortie des eaux usées de l'habitation
- le pré traitement (fosse toutes eaux, ...), et la ventilation associée
- le traitement (épandage, filtre, ...)
- le cas échéant, le rejet des eaux traitées
- les arbres, arbustes, haies, jardin potager
- les surfaces imperméabilisées (terrasses, allées, ...)
- les voies de passage de véhicules
- les bâtiments annexes (garage, piscine...)
- les puits, captages ou forages utilisés pour l'alimentation en eau potable, à proximité de la parcelle ou sur la parcelle
- les cours d'eau, fossé, mare, etc.
- le système d'évacuation des eaux de pluie

CARACTERISTIQUES DE L'HABITATION :

Type de bâtiment : Habitation maison

Existe-t-il des documents permettant de déterminer les caractéristiques du système?

Non

Existe-t-il des documents permettant de déterminer l'implantation du système ?

Non

Le système est-il alimenté en eau lors de l'intervention ?

Oui

Le terrain est-il desservi par un réseau public d'eau potable ?

Oui

Existe-t-il un captage d'eau ? Non

L'accès est-il visitable en limite de propriété ? Oui

Existe-t-il un clapet anti-retour en contrebas ? Non

Existe-t-il un poste de refoulement ? Non

Les réseaux ont-ils plus de deux ans ? Oui



Méthode de contrôle employée ? Colorant

Type de réseau : Eaux usées et pluviales

**RACCORDEMENT DES EAUX USEES :**

Type de raccordement : Regard
Diamètre du branchement (mm) :
Matériau du branchement : Plastique
Raccordement des eaux-vannes : Branchement EU
Raccordement des eaux ménagères : Branchement EU
Etat du raccordement : Existant bon état
Présence et état d'une fosse : Absente
L'écoulement est-il correct ? : Ecoulement correct
Présence d'une ventilation générale ? :

Détails des éléments contrôlés pour les eaux usées :

Pièce concernée	Elément contrôlé	Nombre	Spécifique	Conforme	Observation

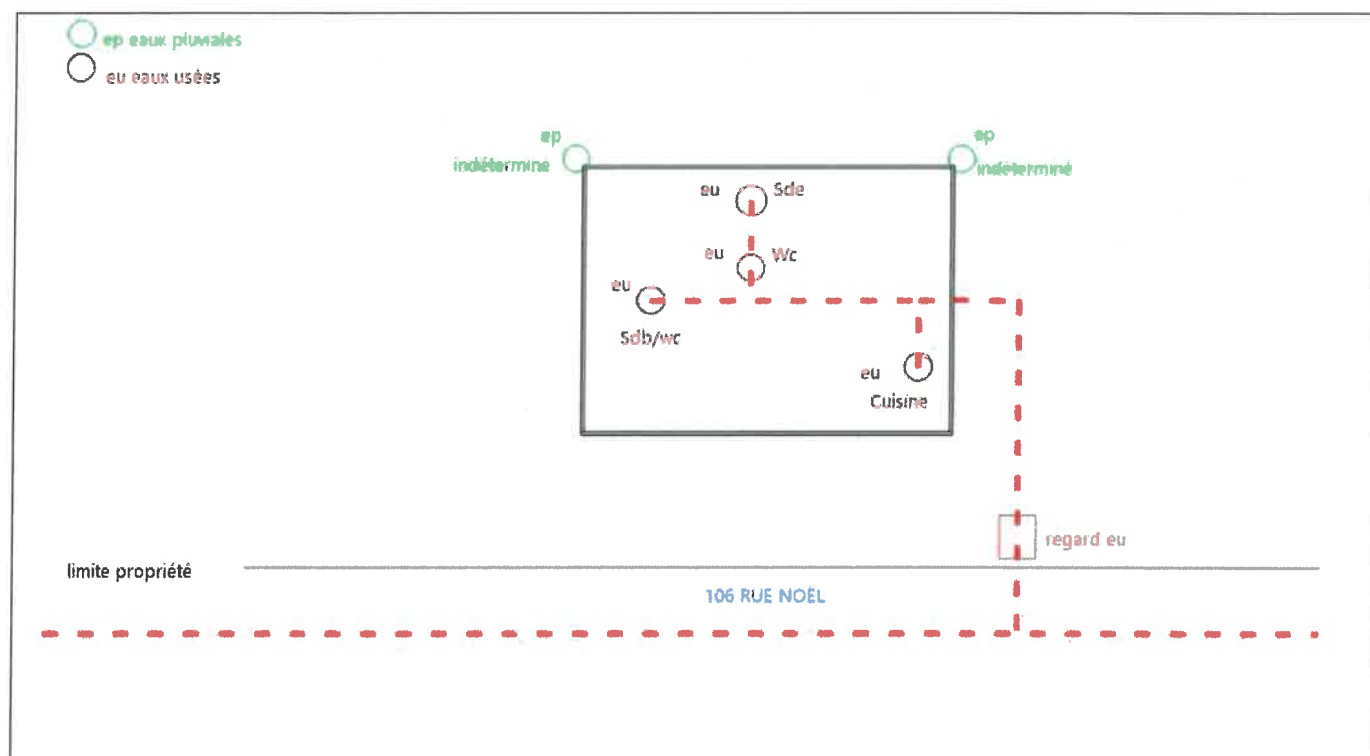

RACCORDEMENT DES EAUX PLUVIALES:

Type de raccordement :	Tronçon
Diamètre du branchement (mm) :	
Matériau du branchement :	Plastique
Etat du raccordement :	Existant bon état
Séparation des eaux usées et pluviales :	Non visible
Présence d'un récupérateur d'eau de pluie :	Inexistant

Détails des éléments contrôlés pour les eaux pluviales :

Pièce concernée	Élément contrôlé	Nombre	Spécifique	Conforme	Observation

 Fait à **CHOISY LE ROI**, le **22/04/2021**

 Par : **BAHRI Skender**


Photos :



--	--

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Date d'édition : 21/04/2021

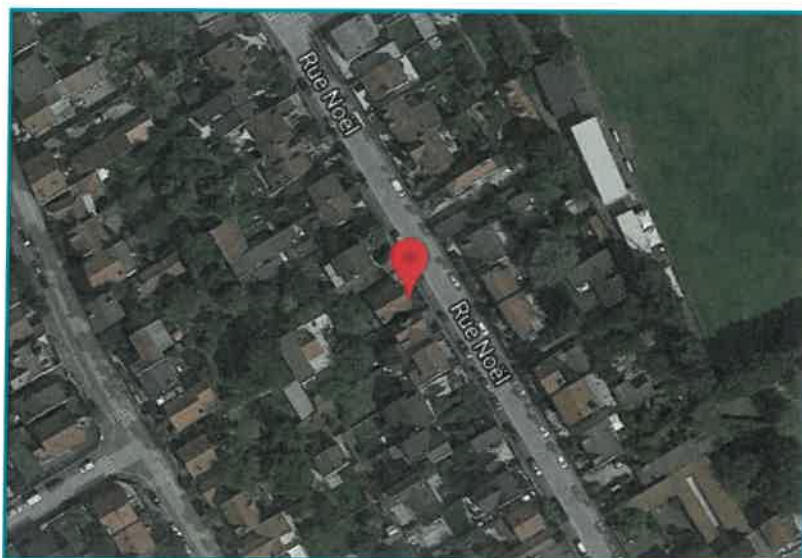
Adresse du bien :

106 Rue Noël, 94600 Choisy-le-Roi, France
94600 CHOISY LE ROI

Type de transaction : Vente

Nom du vendeur :

LEGALL JOELLE



Plan de prévention des risques	Etat	Date	Exposition
Inondation de la Marne et de la Seine	Approuvé	12/11/2007	oui
Zonage sismique : Zone 1 - Très faible	-	-	oui
Potentiel radon : Catégorie 1 - Faible	-	-	oui
Plan d'Exposition au Bruit	-	-	non

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

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

n° 2015/2374

du

31/07/2015

mis à jour le

Adresse de l'immeuble

106 Rue Noël, 94600 Choisy-le-Roi, France

94600 - CHOISY LE ROI

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

oui **X** non

prescrit

anticipé

approuvé

X

date

12/11/2007

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

Cyclone
Crue torrentielle
Autres

Inondation **X**
Avalanche

Mouvement de terrain
Sécheresse géotechnique

Ramparts de nappe
Feux de forêt

Séisme
Volcan

> 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

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

oui

non

X

prescrit

anticipé

approuvé

date

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

Mouvement de terrain

Autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers

oui

non

X

Si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

oui

non

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

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

oui

non

X

effet toxique

effet thermique

effet de surpression

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

oui

non

X

> 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

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone 1
très faible

X

zone 2
faible

zone 3
modérée

zone 4
moyenne

zone 5
forte

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

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

oui

non

X

Information relative à la pollution des sols

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

oui

non

X

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

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

non

X

zone D
faible

zone C
modérée

zone B
forte

zone A
très forte

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe Naturelle/Minière/Technologique

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

oui

X

non

Documents/dossiers de référence

Localisation de l'immeuble

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

Extrait cartographique du PPR : Inondation de la Marne et de la Seine

Extrait cartographique du Plan d'Exposition au Bruit

Vendeur / Bailleur

LEGALL JOELLE

Date / Lieu

21/04/2021

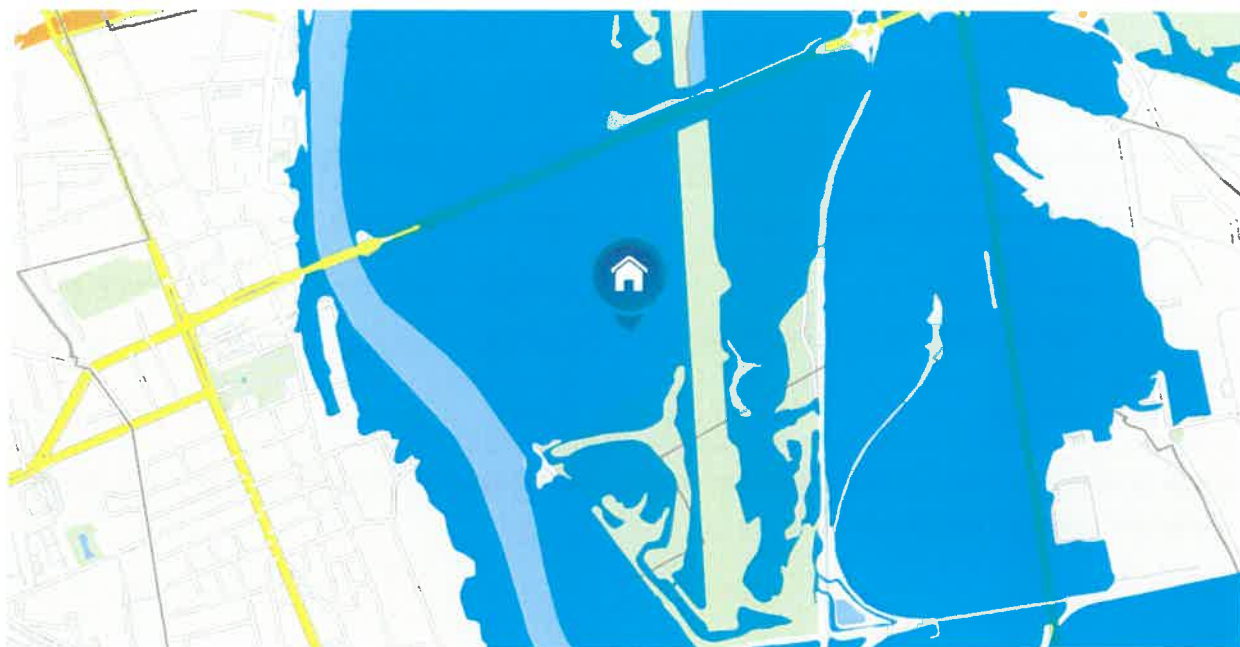
CHOISY LE ROI

Acquéreur / Locataire

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

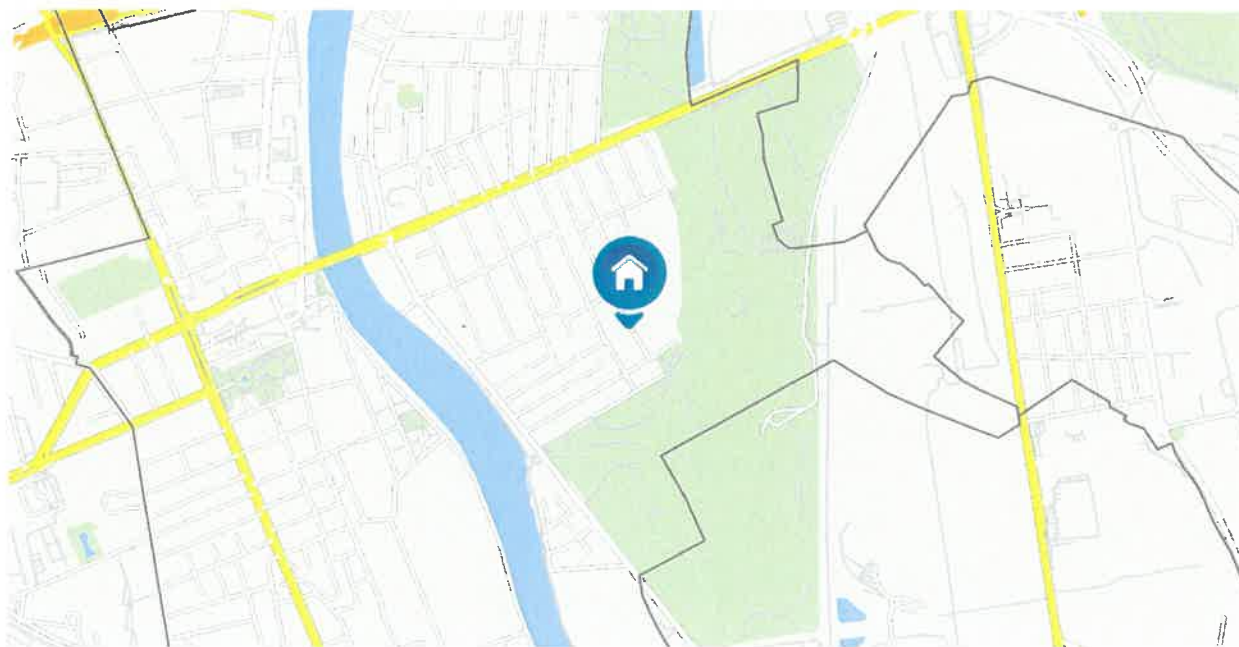
Extrait cartographique du PPR : Inondation de la Marne et de la Seine

Le bien immobilier est situé à l'intérieur d'une zone à risques



Extrait cartographique du Plan d'Exposition au Bruit

Zone A Zone B Zone C Zone D



Déclaration des sinistres indemnisés

en date du 21/04/2021 sur la commune de CHOISY LE ROI

Type de catastrophe	Début	Fin	Publication	J.O.	Indemnisation
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001	18/01/2002	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	28/06/2010	28/06/2010	30/11/2010	03/12/2010	<input type="checkbox"/>

Cochez la case si,    votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'indemnisations suite    des dommages consécutifs    chacun des   v  nements

Etabli le : 21/04/2021

Nom et visa du vendeur :

LEGALL JOELLE

Nom et visa de l'acquereur :

Arrêté n°2015/2394 du 31 juillet 2015
Relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens
immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la
commune de Choisy-le-Roi

LE PREFET DU VAL DE MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;
- VU l'article R. 563-1 du code de l'environnement ;
- VU le décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007 portant approbation de la révision du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2008/704 du 13 février 2008 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Choisy-le-Roi ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2015/2362 du 31 juillet 2015, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Val-de-Marne ;
- SUR la proposition du secrétaire général de la Préfecture ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique à la commune de Choisy-le-Roi, en raison de son exposition aux risques naturels prévisibles suivants :

- Inondation de la plaine sur les vallées de la Marne et de la Seine

ARTICLE 2 : Les documents de référence aux risques naturels auxquels la commune est exposée sont :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007

ARTICLE 3 : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté. Ce dossier comporte :

- une fiche synthétique sur laquelle sont recensés les risques sur le territoire de la commune ainsi que les documents de référence correspondants. Ce document donne également toute indication sur la nature et sur l'intensité de ces risques,
- une cartographie délimitant, pour chaque risque, les zones exposées sur le territoire de la commune.

Lorsqu'un plan de prévention est prescrit, les cartographies sont fournies à titre indicatif en fonction des connaissances : le périmètre à considérer pour l'information des acquéreurs et des locataires est, jusqu'à l'approbation du plan, le périmètre délimité dans l'arrêté préfectoral qui a prescrit l'élaboration de ce plan.

ARTICLE 4 : Les présentes dispositions sont systématiquement mises à jour lors de l'entrée en vigueur, pour la commune de Choisy-le-Roi, de tout arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans, ou lorsque des informations nouvelles permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie de la commune faisant l'objet d'un de ces plans.

ARTICLE 5 : Copie conforme du présent arrêté ainsi que le dossier d'information et les documents de référence qui s'y rattachent seront adressés au Maire de Choisy-le-Roi, aux fins d'affichage en mairie ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires. Ils pourront être consultés, sur demande, en mairie, en préfecture ainsi que dans les sous-préfectures de Nogent-sur-Marne et de l'Hay-les-Roses.

Ils seront mis en ligne sur le site Internet de la préfecture du Val de Marne : <http://www.val-de-marne.pref.gouv.fr>.

Mention de la publication du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera insérée dans un journal diffusé dans le département du Val de Marne.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°2008/704 du 13 février 2008, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Choisy-le-Roi.

ARTICLE 7 : Le Sous-Préfet, Directeur de cabinet, le Secrétaire général de la préfecture du Val de Marne, les Sous-Préfets de Nogent-sur-Marne et de l'Hay-les-Roses, le Maire de Choisy-le-Roi, le Président de la Chambre interdépartementale des notaires pour Paris, la Seine Saint Denis et le Val de Marne, et le Directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie Ile-de-France, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Créteil, le **31 JUL 2015**

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-préfet,
Secrétaire général adjoint,



Signé : Denis DECLERCK



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture du Val-de-Marne

Commune de Choisy-le-Roi

Informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 2015/2374

du

31 juillet 2015 mis à jour le

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

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

oui ☒ non ☐

approuvé

date

12 novembre 2007

aléa

Inondation de plaine

Les documents de référence sont :

- Notice et règlement PPRI de la Marne et de la Seine du 12 novembre 2007

Consultable sur Internet ☒

- Arrêté d'approbation du PPRI de la Marne et de la Seine du 12 novembre 2007

☒

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

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

oui ☐ non ☒

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

4. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

forte
zone 5 ☐

moyenne
zone 4 ☐

modérée
zone 3 ☐

faible
zone 2 ☐

Très faible
zone 1 ☒

pièces jointes

5. Cartographie

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

- Copie de la carte des aléas du PPRI de la Marne et de la Seine approuvé le 12 novembre 2007 (la crue de référence est la crue de 1910) - 2 planches A4 (échelle 1/15 000)

- Extrait de la carte des vitesses de l'étude SAFEGE (PPRI de la Marne et de la Seine) - 1 planche A3 (échelle 1/10 000)

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'Etat de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « ma commune face aux risques »

7. Le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions obligations

Les règlements sont consultables sur le site internet de la préfecture du Val-de-Marne www.val-de-marne.pref.gouv.fr dans la rubrique « Les actions de l'Etat / Environnement et prévention des risques »

Date

Le Préfet de département

Sites internet : www.val-de-marne.pref.gouv.fr

Mise à jour : août 2015

CHOISY-LE-ROI

Aleas



Point d'Observation

N° du point d'Observation

Niveau Merside

Cote de la crue de 1974

Cote de la crue de 1970

Aleas

Submerses complètes entre 0 m et 5 m

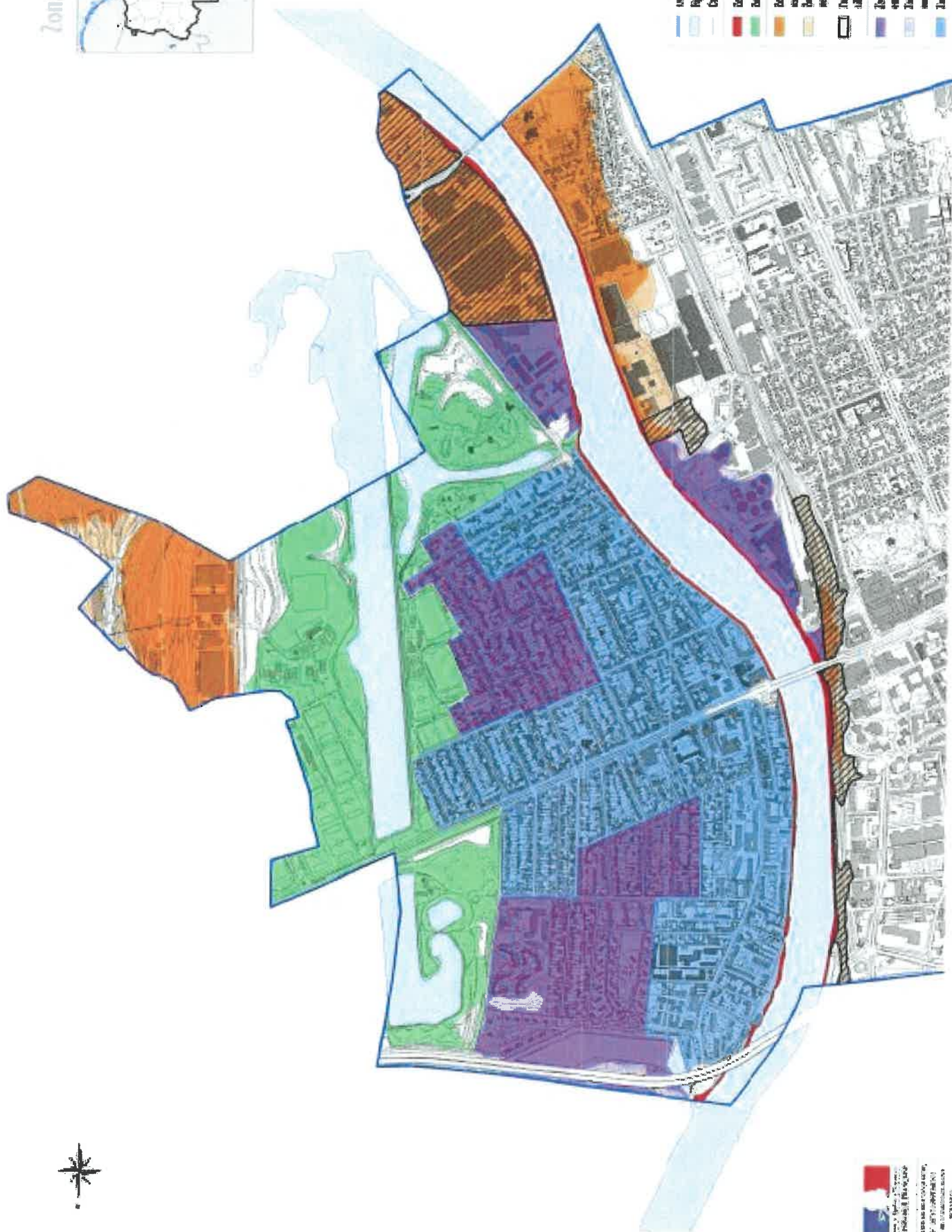
Submerses complètes entre 1 m et 2 m

Submerses supérieures à 2 m

Echelle : 1/10000

CHOSYI-POI

Zonage réglementaire



Date: 1/1/2004

CHOISY-LE-ROI

Carte des vitesses

DDE du Val de Marne
Cartographie SAFEGE / Février 2002

LEGENDE

- Vitesse inférieure à 0,3 m/s
- Vitesse comprise entre 0,3 m/s et 0,5 m/s
- Vitesse comprise entre 0,5 m/s et 0,8 m/s
- Vitesse supérieure à 0,8 m/s
- Étiage - plan de crues, vitesse forte
- Zone de qualification
- Limite communale

Échelle: 1/25 000

ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Etabli selon les informations mises à disposition par les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE

N° ERPS : 4626444

Date de création : 29 avril 2021

Réf interne : 968_094006_21800261

RÉFÉRENCES DU BIEN

Vendeur : LEGALL

Acquéreur : - PLANCHOT

Adresse du bien :

106 Rue Noël
94600 Choisy-le-Roi

Latitude : 48.76432°

Longitude : 2.42505°

Références cadastrales

Section	Numéro	Surface
AT	0079	267 m²
	Total	267 m²



SYNTHÈSE

Sites	Périmètres	100 m autour de l'immeuble	Entre 100m et 500m autour de l'immeuble
Nombre de Sites BASOL*		0	0
Nombre de Sites BASIAS**		0	8
Nombre de Sites ICPE***		0	0
Total		0	8

* BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

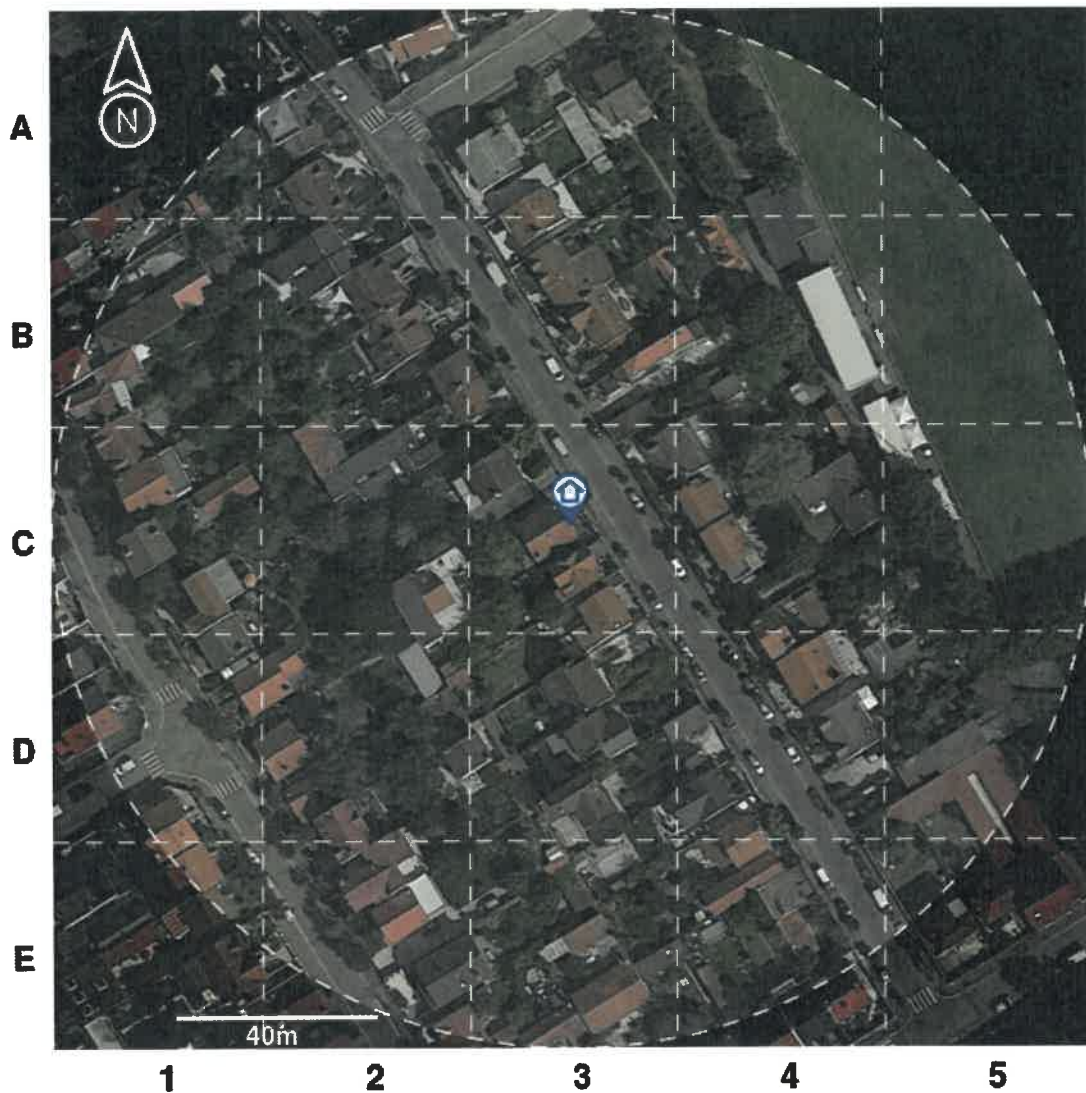
** BASIAS : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

*** ICPE : Base de données des installations classées soumises à autorisation ou enregistrement et/ou régime particulier (SEVESO, IED ...).

SOMMAIRE

Localisation des sites situés à moins de 100m de l'immeuble	2
Inventaire historique des sites BASOL situés à moins de 100m de l'immeuble	3
Inventaire historique des sites BASIAS situés à moins de 100m de l'immeuble	3
Inventaire historique des sites ICPE situés à moins de 100m de l'immeuble	3
Localisation des sites situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble	4
Inventaire historique des sites BASOL situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble	5
Inventaire historique des sites BASIAS situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble	5
Inventaire historique des sites ICPE situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble	5
Sites non localisables	7
Conclusions	7
Notice complémentaire	8








LOCALISATION DES SITES SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



Légende :



Localisation de l'immeuble

Type de site	Etat du site		
	En activité	Cessation	Inconnu
Basias (Ancien site industriel ou activité de service)			
ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)			
Basol (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)			

Notice de lecture :

Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.

INVENTAIRE HISTORIQUE DES SITES BASOL SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



Tous les sites

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

INVENTAIRE HISTORIQUE DES SITES BASIAS SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

INVENTAIRE HISTORIQUE DES SITES ICPE SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

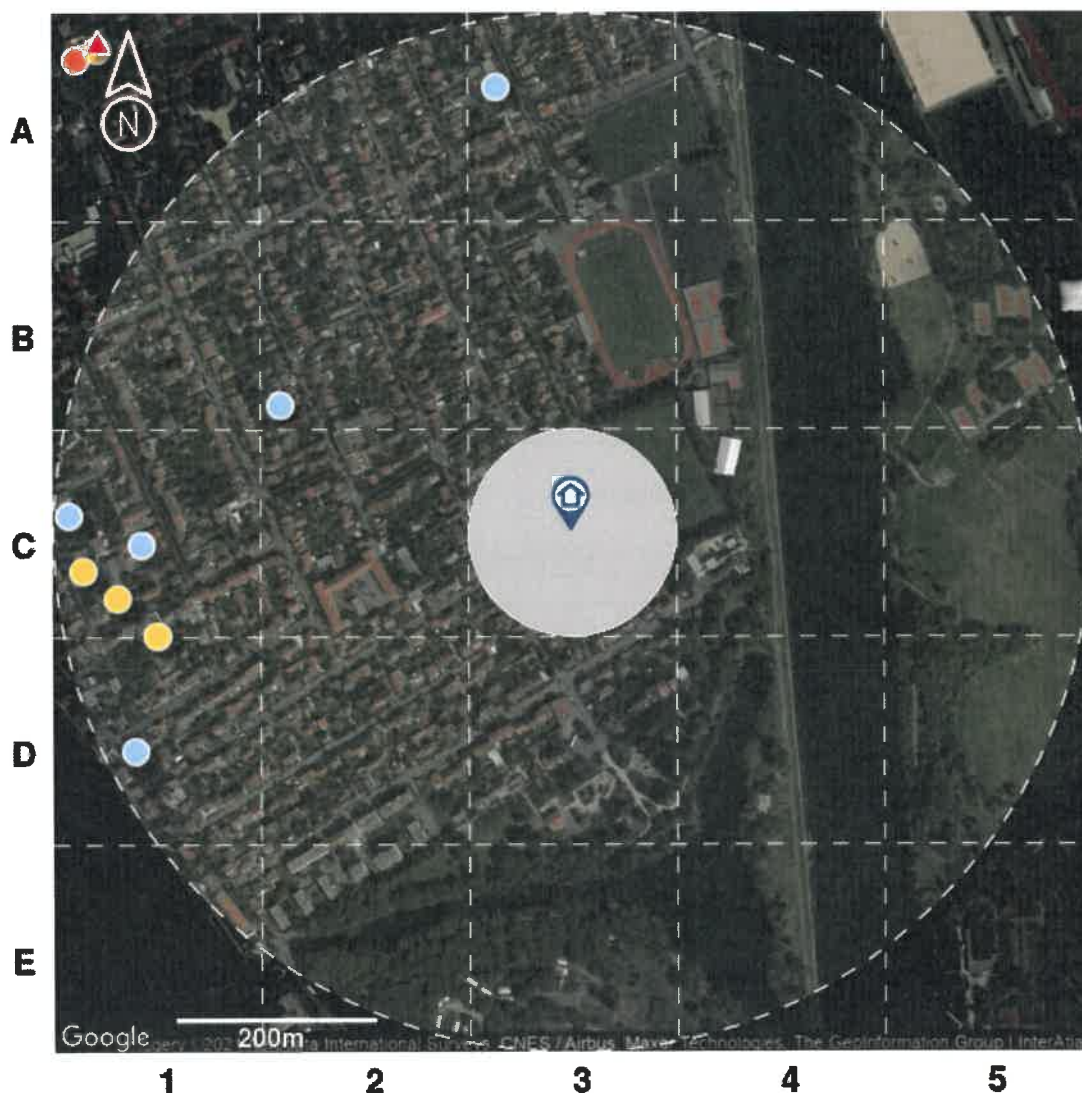


Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Pour chaque tableau, les sites sont classés selon leur distance à l'immeuble du plus proche au plus lointain.








LOCALISATION DES SITES SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



Légende :



Localisation de l'immeuble

Type de site	Etat du site		
	En activité	Cessation	Inconnu
Basias (Ancien site industriel ou activité de service)			
ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)			
Basol (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)			

Notice de lecture :

Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.

INVENTAIRE HISTORIQUE DE SITES BASOL SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE

Tous les sites

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

INVENTAIRE HISTORIQUE DE SITES BASIAS SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE

Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
D1	Sedip Industrie	Fabrication de savons, détergents et produits d'entretien (C20.41Z), Fabrication de produits chimiques et azotés, d'engrais, de plastiques, ... (C20.1)	24 Rue Camille Desmoulins 94600 Choisy-le-Roi
C1	Fonderie Mécanique de la Seine	Métallurgie (C24)	15 Rue Camille Desmoulins 94600 Choisy-le-Roi
C1	Fonderie	Fonderie (C24.5)	51 Rue Chevreul 94600 Choisy-le-Roi

Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
B2	Prometal	Traitement et revêtement des métaux (C25.61Z)	54 Rue de la Paix 94600 Choisy-le-Roi
C1	Imprimerie	Imprimerie et services annexes (y compris reliure, photogravure,...) (C18.1)	66 Rue Pasteur 94600 Choisy-le-Roi
A3	Leroy, Ets	Carrosserie, peinture (G45.21B)	28 Avenue Jean-Bouin 94600 Choisy-le-Roi
D1	Virelec, Sarl	Fabrication et préparation d'abrasifs et minéraux non métalliques (C23.9), Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, ...) (V89.01Z), Fabrication de verre et d'articles en verre et atelier d'argenture (C23.1), Taille, façonnage et finissage de pierres (concassage, criblage, polissage) (C23.7)	91 Av de Villeneuve Saint Georges 94600 Choisy-le-Roi
C1	Tannerie de Choisy	Apprêt et tannage des cuirs, préparation et teinture des fourrures (C15.11Z)	45 Rue Chevreul 94600 Choisy-le-Roi

INVENTAIRE HISTORIQUE DE SITES ICPE SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE

Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

**Sites dont l'état d'occupation est inconnu**

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

**Sites dont l'activité est terminée**

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Pour chaque tableau le classement est établi du plus proche au plus lointain de l'immeuble.

SITES NON LOCALISABLES

Il est important de savoir que les bases de données utilisées ne sont pas exhaustives, il s'agit d'un inventaire historique de sites pouvant dater pour certains de plusieurs dizaines d'années. Les informations de localisation ne sont pas toujours fournies, il n'est donc pas possible de savoir si ces sites sont à proximité de l'immeuble.

Pour votre information, les sites dont la localisation est inconnue à ce jour pour la commune « Choisy-le-Roi » sont dénombrés ci-après :

- 0 site BASOL;
- 1 site BASIAS en activité ;
- 3 sites BASIAS dont l'activité est terminée ;
- 13 sites BASIAS dont l'état d'occupation est inconnu ;
- 0 site ICPE en fonctionnement ;
- 0 site ICPE en construction ;
- 0 site ICPE en cessation d'activité ;

CONCLUSIONS

Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 29 avril 2021, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

La consultation de la base de données BASIAS, le 29 avril 2021, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 8 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 17 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 29 avril 2021, n'a pas permis d'identifier d'installation classée pour la protection de l'environnement dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

Le présent Etat des Risques de Pollution des Sols fait uniquement référence à des renseignements connus à ce jour. Il constitue un document d'information sur la proximité d'activités actuelles ou passées polluantes ou potentiellement polluantes et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque. Il n'a pas pour objet d'établir un constat de la pollution avérée des sols, de sa nature, de sa dangerosité et des conséquences réglementaires qui en découlent. Par ailleurs, il convient de préciser que les bases de données BASOL et BASIAS ne prétendent pas à l'exhaustivité. Cet état des risques ne constitue en aucun cas un diagnostic de pollution des sols. Seule une visite du site, accompagnée de sondages ou de prélèvements, permet à un expert du domaine d'établir ce diagnostic et de satisfaire, entre autres, au contexte réglementaire des articles L.511-1, L.512-12-1, L.514-20 et L.512-6-1 du code de l'environnement.

Sophia Antipolis, le 29 avril 2021,


Kinaxia
80 Route des Lucioles
Espaces de Sophia Antipolis
Bât C
06500 VALBONNE
SIRET : 614 061 738 0005
contact@kinaxia.fr
Tél : 04 23 35 36 00 - Fax : 04 24 25 27 40

NOTICE COMPLEMENTAIRE

Que faire en cas de vente d'un terrain concerné par un site BASOL BASIAS ou ICPE ?

L'information de l'acquéreur est une obligation tant au regard du Code Civil (vice caché) qu'au regard, anciennement de l'article 8.1 de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qu'au regard de l'actuel Code de L'environnement (partie Législative), Livre 5 : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances, Chapitre IV : Contrôle et contentieux des installations classées, Section 3 : Protection des tiers : Article L514-20 : "Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Les notaires doivent veiller à ce que cette information soit respectée. Les conditions de vente sont ensuite librement débattues entre vendeur et acquéreur.

Par ailleurs, il est important de rappeler que depuis le 1er janvier 2018, une nouvelle information a été rendue obligatoire dans les ERP. Ainsi, si l'immeuble est situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS), celle-ci est notifiée dans l'ERP. Pour en savoir plus, rdv sur www.preventimmo.fr/erp.

Quelles sont les conséquences si le site est considéré comme potentiellement pollué ?

Les risques varient avec la nature et la concentration des polluants présents, la géologie, l'hydrogéologie et surtout avec le type d'usage du sol. La présence d'un polluant dans un sol n'induit pas nécessairement un risque pour les personnes vivant sur le site ou à proximité. Sans changement d'usage, les risques ne peuvent guère aller qu'en décroissant avec le temps en raison de la dilution, de la dégradation physico-chimique ou biologique et de la fixation des polluants dans certaines phases du sol. Ce phénomène est dénommé : atténuation naturelle. Pour un site vieux de plus de vingt ans, les impacts ne sont en général plus susceptibles d'apparaître qu'à l'occasion d'un changement d'usage tel que construction d'une nouvelle usine, d'une école ou d'un lotissement sur un ancien site industriel ou une ancienne décharge. **Ainsi, s'il y a changement d'usage ou projet de construction sur un terrain nu concerné par un risque de pollution des sols, il convient de réaliser un diagnostic de pollution des sols.**

Lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies par l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude de sols comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté.

Qui peut faire ces évaluations de risques ?

Il existe en France de nombreux bureaux d'études et de sociétés susceptibles de réaliser de telles études. Ils sont réunis, pour une majorité d'entre eux, dans une union professionnelle, l'Union Professionnelle des Entreprises de Dépollution de Sites (UPDS).



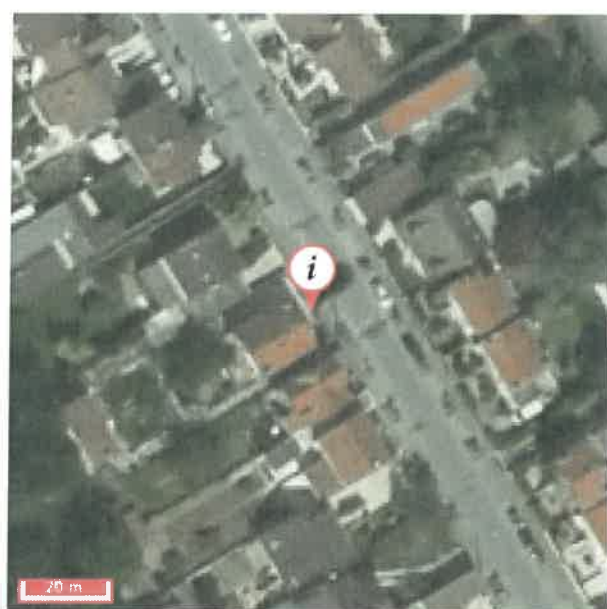
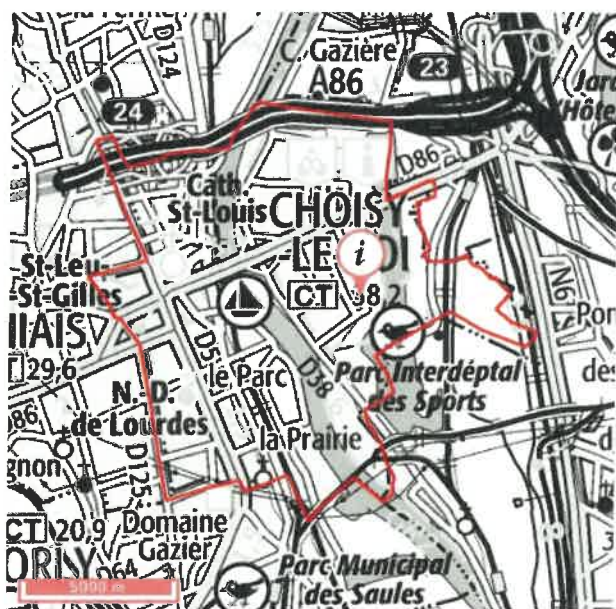
Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation



Adresse :

106 Rue Noël, 94600 Choisy-le-Roi



Informations sur la commune

Nom : CHOISY-LE-ROI

Code Postal : 94600

Département : VAL-DE-MARNE

Région : Ile-De-France

Code INSEE : 94022

Commune dotée d'un DICRIM : Oui, publié en 1997

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 8 (*détails en annexe*)

Population à la date du 15/12/2020 : 40905

Quels risques peuvent impacter la localisation ?



Inondation



Retrait-gonflements des sols
Aléa moyen



Séismes
1 - TRES FAIBLE



Installations industrielles



Sites inventaire BASIAS



Canalisations m. dangereuses



Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : **Oui**

Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondations passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : événement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



Source: BRGM

Nom du TRI	Aléa	Cours d'eau	Arrêté du préfet coordonnateur de bassin	Arrête stratégie locale	Arrêté préfet / parties prenantes	Arrêté d'approbation de la partie locale	Arrêté TRI national
TRI Métropole Francilienne	Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau		27/11/2012				

Informations historiques sur les inondations

Evènements historiques d'inondation dans le département : 3

		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
07/04/1983 - 12/04/1983	Crue nivale, Crue pluviale (temps montée indéterminé), rupture d'ouvrage de défense, Ruissellement rural, Nappe affleurante, Barrage	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu
09/01/1955 - 30/01/1955	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures), Nappe affleurante	de 1 à 9 morts ou disparus	30M-300M
31/12/1909 - 27/01/1910	Crue nivale, Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures), Ruissellement rural, Nappe affleurante, Mer/Marée, rupture d'ouvrage de défense	de 10 à 99 morts ou disparus	300M-3G

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : Oui

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Source: BRGM

PPR	Aléa	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Déprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
94DDT200900 02 - PPRI Marne et Seine	Par une crue à débordement lent de cours d'eau	04/04/2003	23/02/2007	12/11/2007			- / - / -	

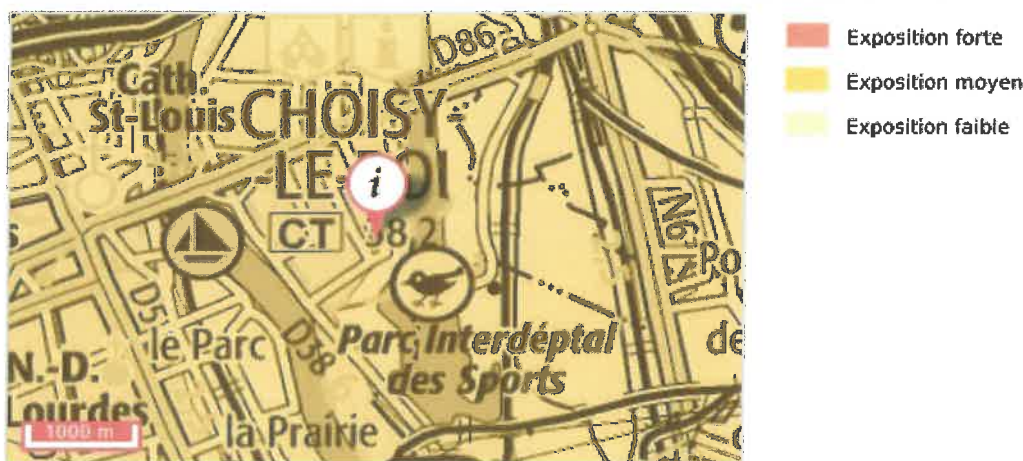
La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétraction ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Oui

Type d'exposition de la localisation : Aléa moyen

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).



LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : Non

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Informations non connues

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : **1 - TRES FAIBLE**

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : **Non**

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : **Non**

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (BASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : **Oui**

Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales.... La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



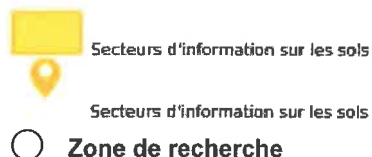
Source: BRGM

- Sites Basias (XY du centre du site)
- Sites Basias (XY de l'adresse du site)
- Zone de recherche

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS (SIS) ?

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Oui

Sur cette carte sont indiqués les Secteurs d'information sur les sols (SIS) publiés par l'Etat. La carte représente les SIS dans un rayon de 1000 m autour de votre localisation. Les SIS recensent les terrains où la pollution avérée du sol justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et sa prise en compte dans les projets d'aménagement.



Source: MTES, DREAL/DRIEE

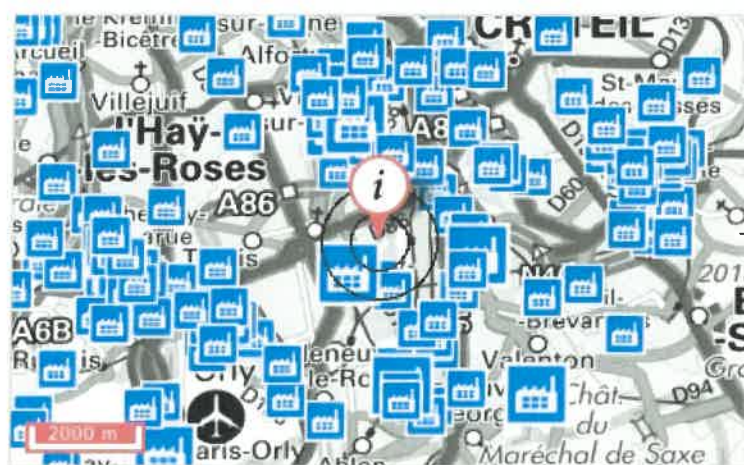
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?








Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 2

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 2.0 km : 16

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



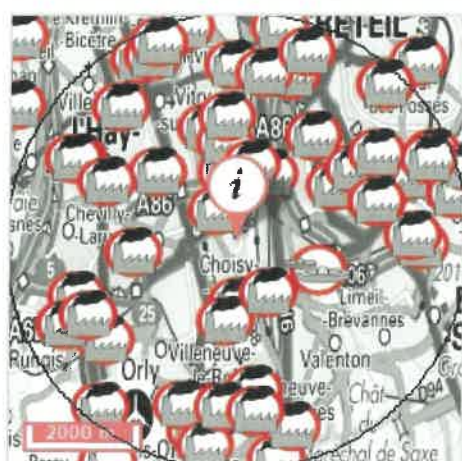
Source: BRGM

- Installations classées (Grande échelle)
-  Usine Seveso
 -  Usine non Seveso
 -  Elevage de bovin
 -  Elevage de volaille
 -  Elevage de porc
 -  Carrière
 -  Zone de recherche

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5.0 km : 45

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Source: BRGM

-  Stations d'épuration
-  Elevage
-  Industries
-  Zone de recherche

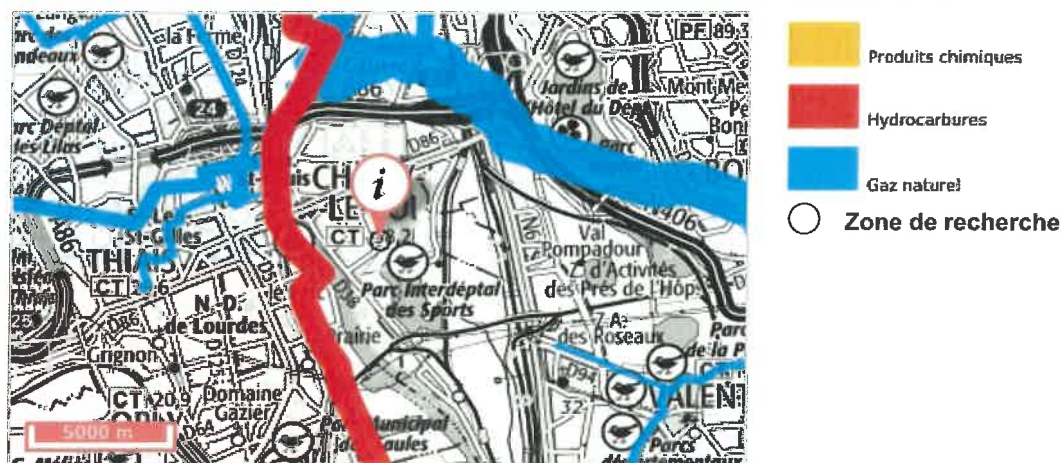
La commune de votre localisation est soumise à un PPRT Installations industrielles : Non

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales, de sites de stockage ou de chargement.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 1000 m : Oui

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Source: BRGM

Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLÉAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10.0 km : Non

Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20.0 km : Non

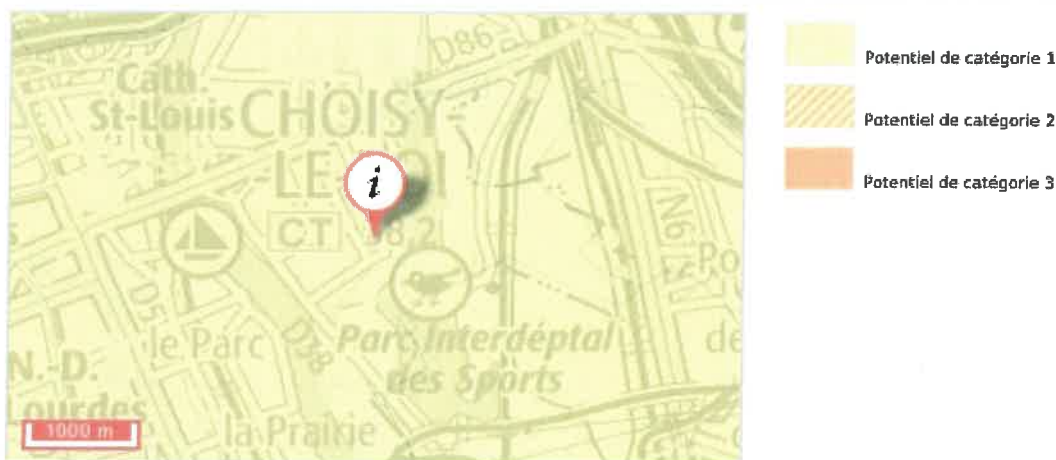
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?

Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : **Faible**

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Source: IRSN

Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.

Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

Catastrophe naturelle

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

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

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.

Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.

Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.

Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).

Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire disponible en ligne à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/glossaire/>.

Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 8

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
94PREF19990022	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
94PREF20180009	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018
94PREF20170003	16/06/2016	16/06/2016	26/09/2017	27/10/2017
94PREF20160058	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
94PREF20100003	28/06/2010	28/06/2010	30/11/2010	03/12/2010
94PREF20010018	27/07/2001	27/07/2001	27/12/2001	18/01/2002
94PREF19880012	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
94PREF20050025	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

Description des données

Le site georisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apportent aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée au cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR et le BRGM utilisent les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercient par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantissent pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peuvent modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

Droits d'auteur

Le «Producteur» garantit au «Réutilisateur» le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de «l'Information» soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous. Vous êtes Libre de réutiliser «L'information» :

- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer «l'Information» ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de «l'Information», notamment pour créer des «Informations dérivées» ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres «Informations», ou en l'incluant dans votre propre produit ou application. sous réserve de mentionner la paternité de «l'Information» :
sa source (a minima le nom du «Producteur») et la date de sa dernière mise à jour.

Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information», ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le «Producteur», ou par toute autre entité publique, du «Ré-utilisateur» ou de sa réutilisation.

Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

Liste des annexes :

- AAE PLAN CADASTRAL
- AAE MAIL DESIGNATION MAISON + DT
- AAE COMPROMIS
- AAE EH
- AAE RESUME DIAGS + ATTESTATIONS DIAGNOSTIQUEUR
- AAE DIAG PLOMB
- AAE DIAG AMIANTE
- AAE DIAG TERMITES
- AAE GAZ
- AAE DIAG ELECTRICITE
- AAE DPE
- AAE DIAG ASSAINISSEMENT
- AAE ERP
- AAE ERPS
- AAE GEORISQUES