

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, séant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et au dernier enchérisseur,

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIES IMMOBILIERES

EN L'AUDIENCIE DES SAISIES IMMOBILIERES DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY-COURCOURONNES (ESSONNE), au Palais de Justice de ladite ville, Rue des Mazières.

Aux requêtes, poursuites et diligences du **Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « LA BOISSEE »** sis 33 impasse des Journaliers 91080 EVRY-COURCOURONNES, représenté par son Syndic en exercice le **cabinet KALLIA IMMOBILIER**, société à responsabilité limitée, au capital social de 10 000,00 €, dont le siège social est situé au 8 Rue du Bois Sauvage – Villa C 91000 EVRY-COURCOURONNES, immatriculée au RCS d'Evry-Courcouronnes sous le numéro 893 667 659, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés ès qualité audit siège.

Laquelle élit domicile et constitution d'Avocat au Cabinet de **Maître Priscillia MIORINI**, Avocat au barreau de l'Essonne, domicilié Résidence Le Féray, 4 rue Féray, 91100 CORBEIL ☎ 01.60.90.13.13 ✉ email@miorini.com

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie EN VERTU

De la grosse en forme exécutoire du jugement rendu le 08 janvier 2024 par le Pôle proximité du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES et signifié en date du 25 juillet 2024 par acte de Maître Sabrina DE SOUSA COSTA, commissaire de justice à LE CONTROIS EN SOLOGNE (41), définitif.

Le Poursuivant, sus-dénotmé et domicilié, a suivant exploit de Maître Johann TORQUATO, Commissaire de Justice à ROMORANTIN-LANTHENAY (41), fait notifier Commandement avec Sommaton, suivant acte en date du 20/06/2025, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES (91) en date du 18/08/2025 sous la référence 9104P01 S00174, à :

Madame .

OBSERVATIONS :

L'acte a été signifié de la façon suivante :

La signification à personne et à domicile étant impossible, la copie du présent est déposée en mon étude sous enveloppe fermée, ne portant que d'un côté l'indication des nom et adresse du destinataire, et de l'autre le cachet de mon étude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant et le fait que la copie de l'acte doit être retirée dans les plus brefs délais en mon étude contre récépissé ou émargement, par le destinataire de l'acte ou par toute autre personne spécialement mandatée, a été laissé au domicile du signifié.

La lettre prévue à l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée ce jour ou le premier jour ouvrable suivant la date du présent, au domicile du destinataire ci-dessus, avec copie de l'acte. Le cachet de l'huissier est apposé sur l'enveloppe.

D'avoir, sous huit jours à payer au requérant ou à l'Huissier ayant charge et pouvoir de recevoir et donner quittance ou entre les mains de l'Avocat constitué la somme de 5 806,80€ suivant décompte ci-dessous :

Décompte :

CALCUL D'INTERETS

Affaire : 2025.027-SDC LA BOISSEE C/

Période : du 17/08/2023 Au 31/05/2025

Date ou la décision est rendue exécutoire : 19/02/2024

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date. (Art L.313-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Particuliers)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts	Versements Augmentations	Libellé
17/08/2023	0	0.00	0.000	4 805.96	0.00		
31/12/2023	137	123.02	6.820	4 805.96	123.02		
08/01/2024	7	7.38	8.010	5 305.96	130.40	500.00	Article 700 du CPC
19/04/2024	103	119.93	8.010	5 305.96	250.33		
30/06/2024	72	136.17	13.010	5 305.96	386.50		
15/10/2024	106	202.78	13.160	5 305.96	299.70	- 289.58	Règlement entre les mains de l'huissier
11/12/2024	57	109.04	13.160	5 214.70	0.00	- 500.00	Règlement entre les mains de l'huissier
31/12/2024	21	39.48	13.160	5 214.70	39.48		
29/01/2025	28	48.84	12.210	5 214.70	377.54	289.22	Dépens
31/05/2025	123	214.56	12.210	5 214.70	592.10		

Principal et annexe dus au 17/08/2023 : 4 805.96 EUR

Intérêts dus au 31/05/2025 : 1 001.20 EUR

Versements / augmentations : -0.36 EUR

TOTAL DU au	31/05/2025	:	5 806.80 EUR
--------------------	-------------------	----------	---------------------

Sous réserve et sans préjudices de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Leur précisant qu'à défaut de paiement de ces sommes dans le délai de 8 jours, la procédure afin de vente de l'immeuble ci-après désigné se poursuivra et qu'à cet effet, il serait assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

L'état sur publication du commandement est annexé ci-après

DESIGNATION

DESIGNATION DES BIENS :

Biens et droits immobiliers sis 33 impasse des Journaliers à EVRY-COURCOURONNES (91080), dénommé « les maisons de la Boissée », cadastré AN 345,

Adresse postale : 33 impasse des Journaliers à EVRY-COURCOURONNES (91080)

Lot 205 :

Dans le bâtiment A, au 2^{ème} étage, un appartement de 3 pièces principales comprenant : un couloir, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un WC, un rangement, un cellier, un balcon.

Et les 518/10 000èmes des parties communes générales

Et les 570/10 000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A

Lot 6 :

Dans le bâtiment A, un box à usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune.

Et les 35/10 000èmes des parties communes générales

Et les 39/10 000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS :

L'immeuble désigné fait l'objet d'un règlement de copropriété et un état descriptif de division établi suivant acte sous seing privé en date du 02/09/1987 à CORBEIL-ESSONNES (91) par Maître IMBAULT, notaire associé à CORBEIL-ESSONNES (91), publié au 1^{er} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES (91) le 10/12/1987 volume 1987P 9058

Ces biens sont la propriété de Madame [nom] est propriétaire en vertu d'un acte notarié établi par Maître Christian JESTIN, notaire à EVRY-COURCOURONNES (91), en date du 19/07/2003, publié au Service de la Publicité Foncière de Corbeil en date du 18/09/2003 sous la référence 2003P 8155.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du Chef de la partie saisie :

Madame , propriétaire en vertu d'un acte notarié établi par Maître Christian JESTIN, notaire à EVRY-COURCOURONNES (91), en date du 19/07/2003, publié au Service de la Publicité Foncière de Corbeil en date du 18/09/2003 sous la référence 2003P 8155.

Du Chef de Monsieur :

- Monsieur. Maître de conférence, demeu-
rant à
Monsieur déclare ne pas avoir contracté de Pacte Civil de Solidarité
Dont la dénomination sera ci-après "LE VENDEUR"

Origine antérieure :

Acquisition suivant acte reçu par Maître JESTIN, Notaire à EVRY (Essonne) le 7 juin 1999 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES le 23 juillet 1999, volume 1999P, numéro 5358. ✓ M

Il a été procédé à un Procès-Verbal de description établi par Maître Éric MARTINEZ, Commissaire de Justice à YERRES (91) Membre de CD JUSTITIA, en date du 05/08/2025, lequel est inséré au présent cahier des conditions de vente.

Le débiteur a alors été assigné à l'audience d'orientation du mercredi 19 novembre 2025 à 09 heures 30, selon acte dont la copie est donnée ci-après.

La mise à prix a été fixée à la somme de 25 000,00€uros

L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus, sans recours possible contre ce dernier.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12-05-2009 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré

par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité,

Le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

FAIT à CORBEIL-ESSONNES, le _____



Priscillia MIORINI

Suivent les documents suivants : L'état sur publication Le Procès Verbal de Description - Les diagnostics - Les renseignements d'urbanisme - Le Règlement de Copropriété

ETAT SUR PUBLICATION

Annexe 1

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
ESSONNE

Demande de renseignements n° 9104P01 2025F1034
déposée le 18/08/2025, par Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIES

Complémentaire de la demande initiale n° 2025H5576 portant sur les mêmes
immeubles. Réf. dossier : SAISIE /

CERTIFICAT

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

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

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 15/07/2025 au 18/08/2025 (date de dépôt de la demande)

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

A ESSONNE, le 19/08/2025

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Catherine LE THUAUT

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

CERTIFICAT DE DEPOT DU 15/07/2025 AU 18/08/2025

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"	Numéro d'archivage Provisoire
18/08/ 2025 D30946	COMMANDEMENT VALANT SAISIE TORQUATO BLOIS	20/06/2025	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LA BOISSEE	9104P01 S00174

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

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
ESSONNE
75-79 RUE FERAY
91107 CORBEIL-ESSONNES
Téléphone : 0160905149
Mél. : spf.essonne@dgifp.finances.gouv.fr**

**Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIES
4 RUE FERAY
RESIDENCE LE FERAY
91100 CORBEIL-ESSONNES**

Vous trouverez dans la présente transmission :

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

9104P01 2025F1034

Date : 19/08/2025

PERIODE DE CERTIFICATION : du 04/04/2025 au 18/08/2025

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE : 9104P01
2025H5576

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
228	EVRY-COURCOURONNES	182 AN 345 à 182 AN 346		(A)
228		182 AN 445		(A)
				6 (A)
				205 (A)

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

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Annexe 2



Éric MARTINEZ
Manon LONGUEVILLE

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

68 Rue Pierre Brossolette
91330 YERRES
Tél : 01.69.49.65.49
constat@cd-justitia.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE CINQ AOUT

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « LA BOISSEE » sis 33 Impasse des Journaliers 91080 EVRY COURCOURONNES, représenté par son syndic en exercice, le **Cabinet KALLIA IMMOBILIER**, société à responsabilité limitée, au capital social de 10 000 € dont le siège social est 8, rue du bois sauvage – villa C 91000 EVRY – COURCOURONNES, immatriculée au RCS d'EVRY COURCOURONNES sous le numéro 893 667 659, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés ès qualité audit siège.

Lequel élit domicile avec constitution d'Avocat au Cabinet de Maître Priscillia MIORINI membre de la SELAS Avocats associés MIORINI, avocat au barreau de l'ESSONNE domiciliée résidence « Le Feray » 4, rue Feray 91100 CORBEIL ESSONNES.

Laquelle se constitue et occupe sur les présentes poursuites de la saisie immobilière et de ses suites.

Et au cabinet de laquelle pourront être notifiés tous actes relatifs, offres réelles ou toutes significations à la présente procédure.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

*J'ai, **Éric MARTINEZ**, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à YERRES (Essonne), 68 rue Pierre Brossolette, soussigné,*

AGISSANT EN VERTU :

De la grosse en forme exécutoire d'un jugement rendu le 08 janvier 2024 par le Pole de Proximité du Tribunal Judiciaire d'EVRY COURCOURONNES signifié en date du 25 juillet 2024 par acte de Maître Sabrina DE SOUSA COSTA, Commissaire de Justice à LE CONTROIS EN SOLOGNE (41), définitif.



SAS CD JUSTITIA

E.MARTINEZ
M.LONGUEVILLE

Commissaires de Justice Associés

68 rue Pierre BROSSOLETTE

91330 YERRES

Tél : 01.69.49.65.49

Fax : 01.69.49.65.40

contact@cd-justitia.fr

www.cd-justitia.fr



Compte bancaire

IBAN : FR76 3009 4015 2100 0107 6713 472

BIC ADRESSE SWIFT : BNPAFRPPXXX

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE EXPEDITION

COUT ACTE

EMOLUMENT R444-3	221,36
TRANSPORT	9,40
VAC A444-24	300,60
HT	531,36
TVA 20,00 %	106,27
TAXE FORFAITAIRE Art 302 bis Y CGI	
TTC	637,63



D'un commandement de payer valant saisie signifié par acte de la SCP TORQUATO – CACHOT, Huissiers de Justice Associés à la Résidence de BLOIS (41000) en date du 20 juin 2025 et demeuré à ce jour infructueux.

Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Me suis transporté ce jour sur la commune d'EVRY COURCOURONNES (91000) 33, Impasse des Journaliers, à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif du dit bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :

Madame

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, avec le concours de

- La société SMART SUPPLY, représentée par Monsieur Jean Marie SOLIDAS dont le siège social est 3, rue Paul Vaillant Couturier 18400 SAINT FLORENT SUR CHER,
- Monsieur locataire en titre,

Les opérations de description ont débuté à 08h30 pour se terminer à 11h15.

I. DESIGNATION GENERALE :

1. Présentation du bien :

Les biens et droits immobilier ci-après désignés dépendent d'un ensemble immobilier situé à EVRY COURCOURONNES (91080) 33, Impasse des Journaliers dénommé « Les Maisons de la Boissée » cadastrés AN 345.

Adresse postale : 33 Impasse des Journaliers à EVRY COURCOURONNES (91080).

Lot 205 : dans le bâtiment A, au 2ème étage, un appartement de 3 pièces principales comprenant : un couloir, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bain, un WC, un rangement, un cellier, un balcon.

Et les 518/10 000èmes des parties communes générales.

Et les 570/10 000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot 6 : dans le bâtiment A, un box à usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune.

Et les 35/10 000èmes des parties communes générales.

Et les 39/10 000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

L'immeuble désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et un état descriptif de division établis suivant acte sous seing privé en date du 02/09/1987 à CORBEIL ESSONNES (91) par Maître IMBAULT, Notaire Associé à CORBEIL ESSONNES (91), publié au 1^{er} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES (91) le 10/12/1987, volume 1987P 9058.

Est tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent existent, s'étendent, poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances dépendances et immeuble par destination, servitudes et mitoyennetés qui pourront être faites sans aucune exception, ni réserve.

2. Origine de Propriété :

Madame est propriétaire en vertu d'un acte notarié établi par Maître Christian JESTIN, Notaire à EVRY COURCOURONNES (91) en date du 19/07/2003 publié aux services de la publicité foncière de CORBEIL en date du 18/09/2003 sous la référence 2003P 8155.

3. Conditions d'occupation :

Le bien est actuellement occupé par Monsieur , son épouse et ses 3 enfants.

Ce dernier n'est pas en mesure de me communiquer un contrat de location mais m'indique payer 850,00 € par mois tous les 10 du mois.

Le syndic de copropriété est le Cabinet CARLE, Administrateur d'Immeubles domicilié 35, avenue de PARIS 95605 EAUBONNE.

4. Situation géographique :

La ville d'EVRY se situe à proximité de l'Autoroute A6, de la nationale 104 et de l'aéroport d'Orly.

Cette dernière dispose de toutes les commodités possibles s'agissant des transports, de distribution, de commerces et de services médicaux (avec notamment un grand centre hospitalier).

II- DESCRIPTION DETAILLEE :



L'appartement dont s'agit comprend depuis la porte palière :

Hall – couloir (côté gauche) :

Sol : parquet et plinthes en bois.

Devant la porte palière, je note une découpe du parquet dont la périphérie est assurée par des quarts

de rond permettant la pose d'un tapis d'entrée.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ces pièces sont équipées de :

Une porte palière en état correct.

2 coffrages renfermant respectivement tableau de fusibles et disjoncteur.

Un interphone.

Un interrupteur.

Une prise électrique.

Un point lumineux en plafond.

Dans la longueur du couloir : un placard mural fermant par 2 portes coulissantes.

A l'intérieur duquel se trouvent tringles et étagères.



Dressing (à droite) :

Sol : parquet et plinthes et quarts de rond en bois.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Un encadrement démuné de porte de communication.

Un interrupteur.

Un point lumineux.



Pièce principale (face à la porte palière) :

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Une porte de communication en bois permet d'accéder directement dans la cuisine condamnée aujourd'hui par un canapé d'angle.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision.

Un radiateur électrique.

Une baie vitrée composée d'une vitre et d'une porte fenêtre, encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage donnant sur un balcon.

A noter la présence de traces d'infiltrations en partie basse.





Cuisine (dans la continuité du couloir) :

Sol : carrelage et plinthes en bois.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, en état.

Côté gauche de la cuisine : un équipement recevant en partie basse 2 portes de placard et un tiroir + un lave-linge.

En partie haute : une paillasse en résine mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

En périphérie de paillasse et de plaque électrique : une crédence.

Une plaque électrique.

Une hotte aspirante au-dessus de la plaque électrique.

Au-dessus de la paillasse : 2 placards muraux.

Une grille d'aération en cueillie de plafond de type VMC.

Côté droit : des placards muraux en partie haute.

Au-dessous : un espace suffisant permettant de recevoir un petit réfrigérateur.

Un four.

Dans la continuité : un grand réfrigérateur, congélateur.

En extrémité de pièce, en façade : présence de tiroirs de rangement et de four.

Au-dessus : un plan de travail.

Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage donnant sur l'extrémité gauche du même balcon que précédemment cité.

A droite du plan de travail : un meuble vertical recevant 2 portes.





Cellier (en extrémité gauche de la cuisine) :

Sol : carrelage et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : bruts.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Une arrivée d'eau + une évacuation d'eau permettant de recevoir 2 lave-linge.

Un ballon d'eau chaude.

Des jours constitués de pavés de verre.

Des grilles d'aération.

Un interrupteur.

Un point lumineux.



Cabinet d'aisance (dans la continuité) :

Sol : carrelage et plinthes faïencées.

Parois murales : tapissées.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Une trappe donnant accès sur les colonnes.

Un interrupteur.

Un point lumineux.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Petit espace situé en extrémité de couloir :

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois permet de séparer cet espace du reste du couloir.



Salle d'eau (à droite depuis cet espace) :

Sol : carrelage.

Parois murales : carrelées.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un meuble recevant 2 tiroirs.

Une vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Un miroir.

Un plafonnier en guise d'éclairage.

3 spots dans un coffrage.

Un meuble de salle de bain vertical.

Un bac de douche fermant par 2 portes coulissantes, alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie.

Le pommeau et le flexible sont en état correct.

Une grille d'aération de type VMC.



Chambre 1 (fond droite) :

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Deux radiateurs électriques.

Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant électrique.



Chambre 2 (fond gauche) :

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales : tapissées.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

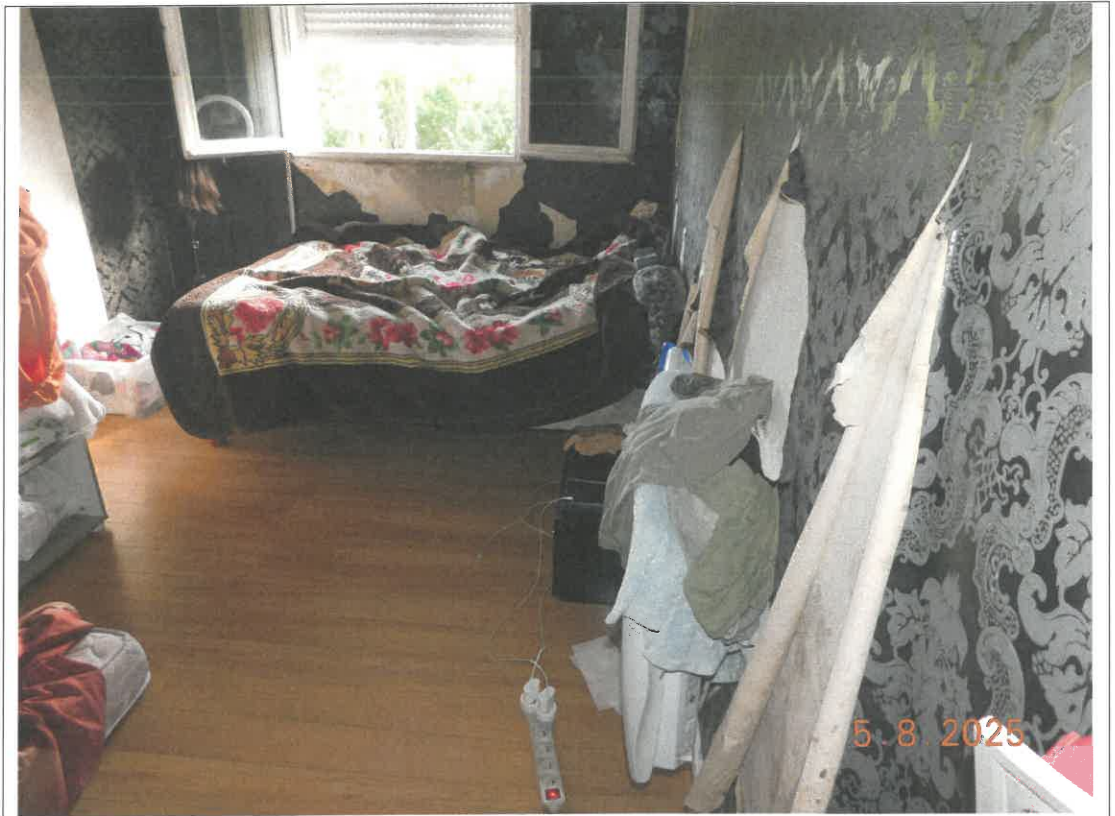
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision.

Deux radiateurs électriques.

Un placard mural fermant par 2 portes coulissantes dont 1 porte est glacée.

A l'intérieur : tringles et étagères.

Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant électrique.





III- RAPPORTS D'EXPERTISES :

Les rapports sont annexés au présent procès-verbal de description.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT
POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 16 pages.

Éric MARTINEZ

Commissaire de justice



DIAGNOSTICS

Annexe 3

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **25/SS/IMMO/0402** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 33 Impasse des Journaliers (N°205 appartement et 6 box) 91080 EVRY-COURCOURONNES (France).

Je soussigné, **SOLINAS Jean-Marie**, technicien diagnostiqueur pour la société **SMART-SUPPLY** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

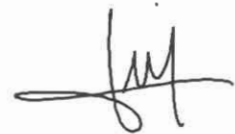
- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	SOLINAS Jean-Marie	ABCIDIA CERTIFICATION	22-1853	13/12/2029 (Date d'obtention : 14/12/2022)
Amiante TVX	SOLINAS Jean-Marie	ABCIDIA CERTIFICATION	22-1853	13/12/2029 (Date d'obtention : 14/12/2022)
DPE	SOLINAS Jean-Marie	ABCIDIA CERTIFICATION	22-1853	22/11/2029 (Date d'obtention : 23/11/2022)
Electricité	SOLINAS Jean-Marie	ABCIDIA CERTIFICATION	22-1853	22/11/2029 (Date d'obtention : 23/11/2022)
Gaz	SOLINAS Jean-Marie	ABCIDIA CERTIFICATION	22-1853	13/10/2029 (Date d'obtention : 14/10/2022)
Loi Carrez	SOLINAS Jean-Marie	ABCIDIA CERTIFICATION	22-1853	13/10/2029 (Date d'obtention : 14/10/2022)
Plomb	SOLINAS Jean-Marie	ABCIDIA CERTIFICATION	22-1853	13/10/2029 (Date d'obtention : 14/10/2022)
Plomb ApTvx	SOLINAS Jean-Marie	ABCIDIA CERTIFICATION	22-1853	13/10/2029 (Date d'obtention : 14/10/2022)
Termites	SOLINAS Jean-Marie	ABCIDIA CERTIFICATION	22-1853	13/10/2029 (Date d'obtention : 14/10/2022)
Audit Energetique	SOLINAS Jean-Marie	ABCIDIA CERTIFICATION	22-1853	22/11/2029 (Date d'obtention : 14/01/2025)

- Avoir souscrit à une assurance (KLARITY ASSURANCE n° POLICE N° CDIAGK000597 valable jusqu'au 31/12/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **EVRY-COURCOURONNES**, le **05/08/2025**

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. »

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 : 25/SS/IMMO/0402
Date du repérage : 05/08/2025

Références réglementaires et normatives

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

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 33 Impasse des Journaliers (N°205 appartement et 6 box) Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Bat. A; Etage 2, Lot numéro N°205 appartement et 6 box Code postal, ville : . 91080 EVRY-COURCOURONNES (France) Section cadastrale AN, Parcelle(s) n° 345
Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Type de logement : Appartement - T3
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction : Date du permis de construire non connue

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : Mme Adresse :
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : CD JUSTITIA - Maître MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE Manon Adresse : 68 Rue Pierre Brossolette 91330 YERRES

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	SOLINAS Jean-Marie	Opérateur de repérage	ABCIDIA CERTIFICATION Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint- Rémy-lès-Chevreuse	Obtention : 14/12/2022 Échéance : 13/12/2029 N° de certification : 22-1853

Raison sociale de l'entreprise : **SMART-SUPPLY** (Numéro SIRET : **90759265300022**)
Adresse : **3, Rue Paul Vaillant-Couturier, 18400 SAINT FLORENT SUR CHER**
Désignation de la compagnie d'assurance : **KLARITY ASSURANCE**
Numéro de police et date de validité : **POLICE N° CDIAGK000597 - 31/12/2025**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 08/08/2025, remis au propriétaire le 08/08/2025
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 18 pages

Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. – Les conclusions

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

- 1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant 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
Rez de chaussée - Garage	Toutes	Impossibilité d'entrer

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante. Les obligations réglementaires du (des) propriétaire(s) prévues aux articles R.1334-15 à R.1334-18 du Code de la Santé Publique, ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12 Décembre 2012 (Listes "A" et "B"). De ce fait le vendeur reste responsable au titre des vices cachés en cas de présence d'Amiante. En cas de présence d'Amiante, et si il y a obligation de retrait, ce dernier sera à la charge du vendeur.

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 dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages 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
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (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 - Entrée,
2ème étage - Placard,
2ème étage - Dgt,
2ème étage - Chambre N°1,
2ème étage - Chambre N°2,**

**2ème étage - Salle d'eau,
2ème étage - Cellier,
2ème étage - Wc,
2ème étage - Cuisine,
2ème étage - Salon salle à manger,
2ème étage - Dressing**

Localisation	Description
2ème étage - Entrée	Sol Substrat : Béton Revêtement : Parquet Plinthes A, B, C, D, E Substrat : Plâtre Revêtement : Bois Mur A, B, C, D, E Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture Porte (P1) A Substrat : Métal Revêtement : Peinture Porte (P2) C Substrat : Bois Revêtement : Peinture Porte (P3) D Substrat : Bois Revêtement : Peinture Porte (P4) E Substrat : Bois Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture
2ème étage - Placard	Sol Substrat : béton Revêtement : Parquet Mur A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : Peinture Porte (P1) A Substrat : Métal Revêtement : Peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
2ème étage - Dgt	Sol Substrat : béton Revêtement : Parquet Plinthes A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : Bois Plinthes A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : Peinture Porte (P1) A Substrat : bois Revêtement : Peinture Porte (P2) B Substrat : bois Revêtement : Peinture Porte (P3) C Substrat : bois Revêtement : Peinture Porte (P4) D Substrat : bois Revêtement : Peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
2ème étage - Chambre N°1	Sol Substrat : béton Revêtement : Parquet Plinthes A, B, C, D, E, F Substrat : bois Revêtement : Peinture Mur A, B, C, D, E, F Substrat : plâtre Revêtement : Peinture Fenêtre (F2) C Substrat : bois Revêtement : Peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
2ème étage - Chambre N°2	Sol Substrat : béton Revêtement : Parquet Plinthes A, B, C, D Substrat : bois Revêtement : Peinture Mur A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : Papier peint Fenêtre (F1) D Substrat : bois Revêtement : peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
2ème étage - Salle d'eau	Plafond Substrat : béton Revêtement : Carrelage Plinthes A, B, C, D Substrat : Plâtre Revêtement : carrelage Mur A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : Carrelage Porte (P1) A Substrat : bois Revêtement : peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
2ème étage - Cellier	Sol Substrat : béton Revêtement : carrelage Plinthes A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : carrelage Mur A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : Peinture Porte (P1) A Substrat : bois Revêtement : peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
2ème étage - Wc	Sol Substrat : béton Revêtement : carrelage Plinthes A, B, C, D, A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : carrelage Mur A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : Papier peint Porte (P1) A Substrat : bois Revêtement : peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
2ème étage - Cuisine	Sol Substrat : béton Revêtement : Parquet Plinthes A, B, C, D, E, F, G, H Substrat : Bois Revêtement : Peinture Mur A, B, C, D, E, F, G, H Substrat : plâtre Revêtement : peinture Porte (P1) A Substrat : bois Revêtement : peinture Fenêtre (F1) G Substrat : bois Revêtement : peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
2ème étage - Salon salle à manger	Sol Substrat : béton Revêtement : Parquet Plinthes A, B, C, D Substrat : bois Mur A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : peinture Porte (P1) A Substrat : bois Revêtement : peinture Fenêtre (F1) C Substrat : bois Revêtement : peinture Plafond Substrat : plâtre Revêtement : Peinture
2ème étage - Dressing	Sol Substrat : béton Revêtement : Parquet Plinthes A, B, C, D Substrat : Bois Revêtement : Peinture Mur A, B, C, D Substrat : plâtre Revêtement : Peinture Plafond Substrat : Plâtre Revêtement : Peinture

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	Non
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	Non
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	Non

Observations :

Nous n'avons pas pu sondé et ou prelever derriere les grilles d'ération sans detruire celle ci. si travaux faire réaliser un diagnostic destructif pour vérifier.

Etant donné l'épaisseur des doublages nous n'avons pas réalisé des sondages destructif pour savoir si derriere ceux-ci il y avait présence d'amiante.

aucun documents n'a été remis avant de faire la mission de repérage

en présence de nombreuses pièce très encombrées nous n'avons pas pu tout examiner

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 08/08/2025

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 05/08/2025

Heure d'arrivée : 09 h 00

Durée du repérage : 03 h 45

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Locataire : Mr OUMAR

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

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

Remarques :

Nous n'avons pas pu sondé et ou prelever derriere les grilles d'ération sans detruire celle ci. si travaux faire réaliser un diagnostic destructif pour vérifier.

En présence de nombreuses pièce très encombrées nous n'avons pas pu tout examiner

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

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
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	-

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

Localisation	Identifiant + Description
--------------	---------------------------

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **ABCIDIA CERTIFICATION** Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à **EVRY-COURCOURONNES**, le **05/08/2025**

Par : **SOLINAS Jean-Marie**



Signature du représentant :

--

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 25/SS/IMMO/0402****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

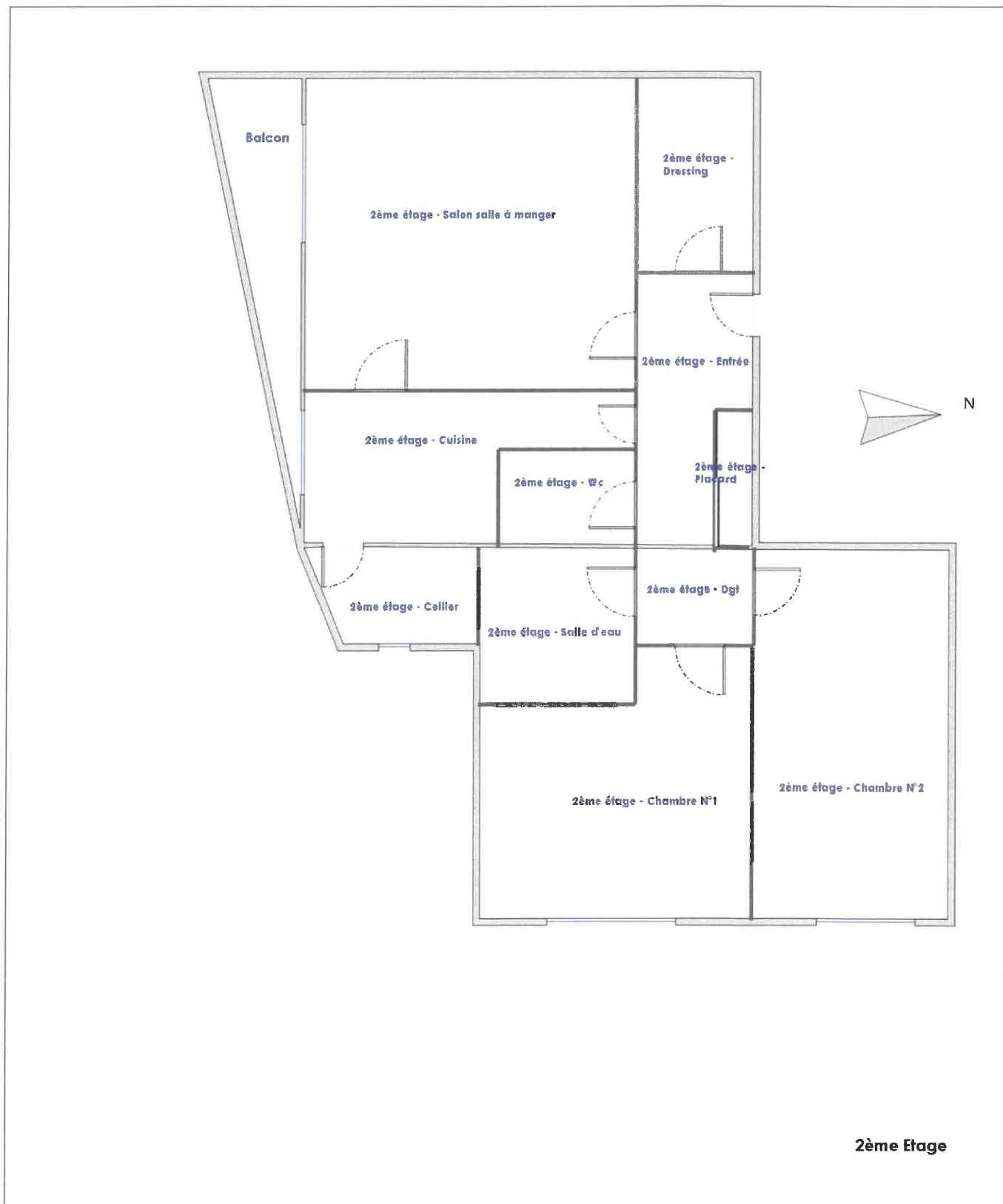
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

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

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

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité****7.6 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : Mme Adresse du bien : 33 Impasse des Journaliers (N°205 appartement et 6 box) 91080 EVRY-COURCOURONNES (France)
	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	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou	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 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	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, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

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.

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

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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 :
 - 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 ;
 - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- 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 :
 - Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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.
- 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 :
 - 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 ;
 - 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 ;
 - Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l’analyse de risque ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l’évaluation de l’état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d’être apportées.

7:5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

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

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention

des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

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

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

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

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

a. Conditionnement des déchets

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

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

b. Apport en déchèterie

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

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

c. Filières d'élimination des déchets

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

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

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

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

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

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

e. Traçabilité

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

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

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

7.6 - Annexe - Autres documents



**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**
Valable du 01/01/2025 au 01/01/2026

Nous soussignés **Klarity Assurance** SAS - Courtage en Assurance - dont le centre de gestion est au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

Smart-Supply

Représenté par : SOLINAS Jean-Marie
3 Rue Paul Vaillant Couturier
18400 SAINT-FLORENT-SUR-CHER
N° SIREN : 907592653
Date de création : 27-11-2021
Téléphone : 0601005415
Email : jmsolinas@smartsupply.fr

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnosticteur Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine sous le n°**CDIAGK000597** souscrit à effet du 01/01/2024.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Les activités de diagnostiqueur immobilier résultant des obligations visées aux articles L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation que ce soit dans le cadre de la vente d'un bien ou en dehors de la vente.

Les diagnostics assurés au titre des présentes sont exclusivement les suivants :

Énergie, polluants, assainissement, immobilier, air

- Audit énergétique réglementaire **(C)**
- Attestation de fin de travaux (RT 2012 et RE 2020)
- Constat de risque exposition au plomb (CREP) **(C sans mention)**
- Contrôle des certificats d'économie d'énergie
- Contrôle des travaux d'isolation des combles
- Diagnostic amiante avant-vente **(C mention)**
- Diagnostic contrôle de système de ventilation (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic d'infiltrométrie et de perméabilité (RT 2012 et RE 2020) **(AF)**
- Diagnostic déchets / PEMD
- Diagnostic thermographique (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C sans mention)**
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C avec mention)**

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orfas : 22004261 (www.orfas.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des ASSUREURS (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) - 4 Place de Budapest - 75436 Paris

Klarity.

- Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic sécurité piscine **(AF)**
- Diagnostic Technique Global (DTG) **(AF et niveau bac+3 bâtiment)**
- Diagnostic Amiante avant-vente **(C sans mention)**
- Dossier Technique Amiante (DTA) **(C sans mention max ERP <300 PERS, CAT 5)**
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) **(C sans mention)**
- Diagnostic accessibilité aux personnes handicapées **(AF)**
- Diagnostic du risque de plomb dans l'eau **(AC prélèvement)**
- Diagnostic sécurité incendie (périmètres arrêté 2013 et détecteurs de fumée) **(AF)**
- Établissement d'états descriptifs de division (calcul millième de copropriété) **(AF)**
- Estimation de mise en valeur vénale
- Etat de l'installation d'assainissement non-collectif **(AF)**
- Etat de l'installation d'assainissement collectif
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité **(C sans mention)**
- Etat de l'installation intérieure du gaz **(C sans mention)**
- Etat des lieux dans le cadre de l'établissement d'un prêt **(AF PTZ)**
- Etat des lieux locatifs **(AF)**
- Etat des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- Etat des nuisances sonores aériennes
- Etat des risques et pollution (ERP) **(AF)**
- Évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site)
- Expertise amiable
- Formateur et examinateur pour le compte d'organismes de certification
- Mesurage de concentration en radon **(AF)**
- Mesurage "loi Carrez" **(AF)**
- Mesurage surface habitable (dont Boutin) **(AF)**
- Plan Pluriannuel des Travaux du bâtiment **(BAC+3 dans le domaine Technique du Bâtiment ou VAE équivalente)**
- Qualité de l'air intérieur : hors accréditation
- Qualité de l'air intérieur : sous accréditation

Diagnostiques complémentaires

Amiante et plomb avant travaux

- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante **(AC)**
- Diagnostic amiante sur enrobés, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C **(C mention)** ou F SS4 **(C sans mention)**
- Examen visuel après travaux **(C mention)**
- Mesures d'empoussièrement en fibre d'amiante dans l'air **(AC prélèvement)**
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition **(C mention)**
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à une activité **(C mention)**
- Repérage amiante sur navires battant pavillon français **(C mention)**
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site **(C mention)**
- Diagnostic Plomb avant travaux

L'activité "Amiante avant travaux" n'est pas couverte pour les surfaces diagnostiquées supérieures à 1500m²

État parasitaire

- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis sur les ouvrages (dont mérules) **(AF)**

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris

Klarity.

- Diagnostic agents d'infestation xylophage (autres que termites) ou lignivore dont méréule
- Diagnostic légionnelle (**AC prélèvement**)
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment (**C sans mention**)

Prérequis par activité :

C : certification

AF : formation

AC : accréditation COFFRAC

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 010 088 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris



Les montants des garanties et des franchises :

La Responsabilité Civile Professionnelle :

Intitulé des garanties	Montant de Garantie*	Franchise*
<i>Domages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs ou non</i>	Tous dommages confondus : 300 000 € par sinistre 500 000 € par année d'assurance	Socle : 3 000 € par sinistre État parasitaire, Amiante avant travaux, Audit Energétique, Loi Carrez : 5 000 € par sinistre

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à CHAMBOURCY,
le 26 mars 2025

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 810 088 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudential et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris



La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro 22-1853

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante** sans mention Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante** avec mention Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE** individuel Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE** Tous types de bâtiments Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termiles Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint-Paul - Bat. AG - 4e étage - BAL N° 00011
102 route de Lamourg - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 95 25 71
www.abcidia-certification.fr - contact@abcidia-certification.fr

ENR20 V10 du 02 décembre 2011

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 25/SS/IMMO/0402
 Date du repérage : 05/08/2025
 Heure d'arrivée : 09 h 00
 Durée du repérage : 03 h 45

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 4-1.

<p>Désignation du ou des bâtiments</p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : 33 Impasse des Journaliers (N°205 appartement et 6 box) Commune : 91080 EVRY-COURCOURONNES (France) Section cadastrale AN, Parcelle(s) n° 345 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. A; Etage 2, Lot numéro N°205 appartement et 6 box</p>	<p>Désignation du propriétaire</p> <p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Mme Adresse :</p>
<p>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</p> <p>Nom et prénom : CD JUSTITIA - Maître MARTINEZ Eric et LONGUEVILLE Manon Adresse : 68 Rue Pierre Brossolette 91330 YERRES</p>	<p>Repérage</p> <p>Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</p>
<p>Désignation de l'opérateur de diagnostic</p> <p>Nom et prénom : SOLINAS Jean-Marie Raison sociale et nom de l'entreprise : SMART-SUPPLY Adresse : 3, Rue Paul Vaillant-Couturier 18400 SAINT FLORENT SUR CHER Numéro SIRET : 90759265300022 Désignation de la compagnie d'assurance : ... KLARITY ASSURANCE Numéro de police et date de validité : POLICE N° CDIAGK000597 - 31/12/2025</p>	
<p>Superficie privative en m² du ou des lot(s)</p> <p style="text-align: center;">Surface loi Carrez totale : 74,58 m² (soixante-quatorze mètres carrés cinquante-huit) Surface au sol totale : 74,58 m² (soixante-quatorze mètres carrés cinquante-huit)</p>	

Résultat du repérage.Date du repérage : **05/08/2025**

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

**Commandement de payer Valant Saisie Immobilière
Aucun documents n'a été remis par le donneur d'ordre**

Liste des pièces non visitées :

Rez de chaussée - Garage (Impossibilité d'entrer)

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

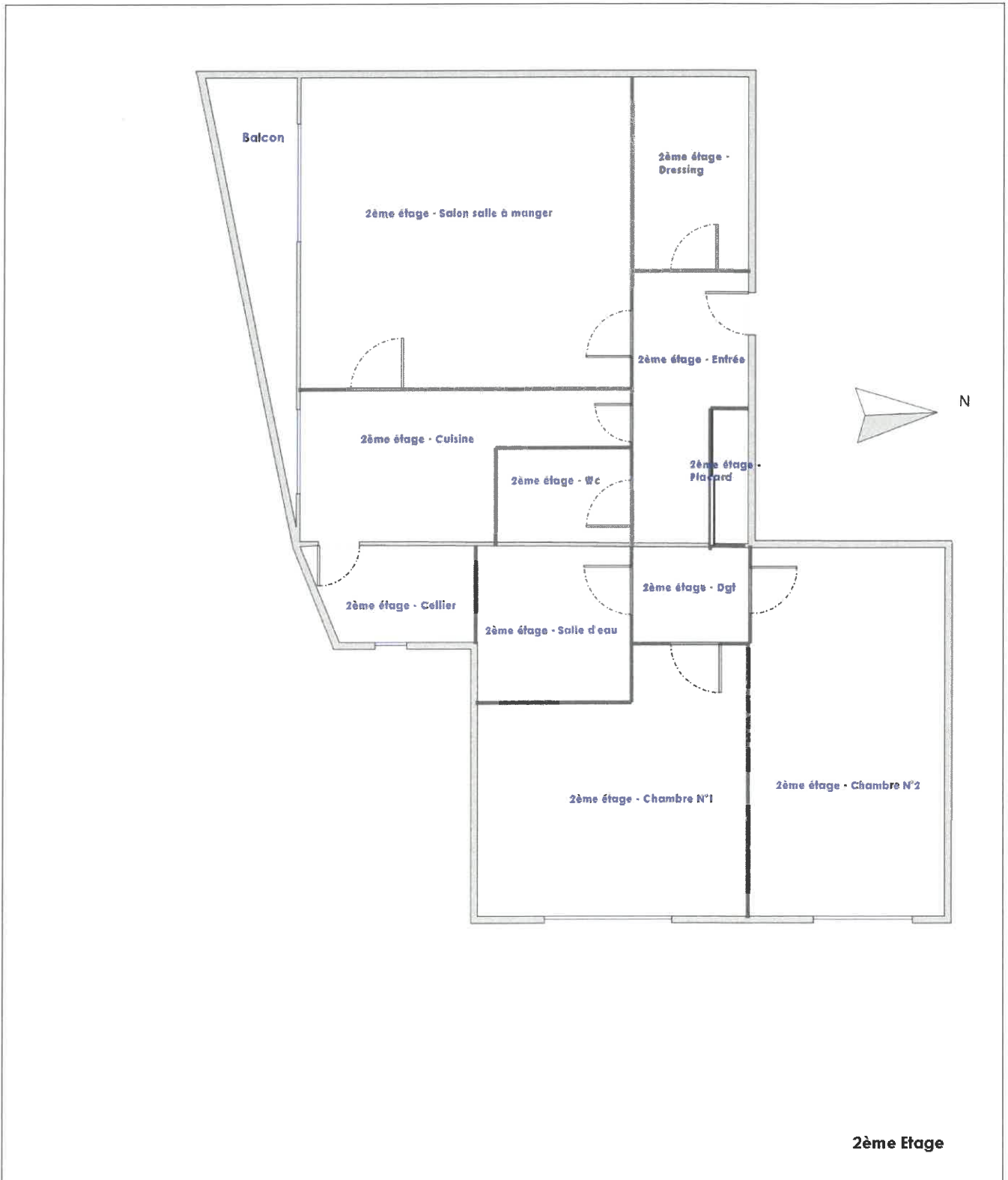
Locataire : Mr

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage - Entrée	N°205	4,37	4,37	
2ème étage - Placard	N°205	1,09	1,09	
2ème étage - Dgt	N°205	2,02	2,02	
2ème étage - Chambre N°1	N°205	9,78	9,78	
2ème étage - Chambre N°2	N°205	13,6	13,6	
2ème étage - Salle d'eau	N°205	3,38	3,38	
2ème étage - Cellier	N°205	5,72	5,72	
2ème étage - Wc	N°205	1,44	1,44	
2ème étage - Cuisine	N°205	8,14	8,14	
2ème étage - Salon salle à manger	N°205	22,12	22,12	
2ème étage - Dressing	N°205	2,92	2,92	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 74,58 m² (soixante-quatorze mètres carrés cinquante-huit)****Surface au sol totale : 74,58 m² (soixante-quatorze mètres carrés cinquante-huit)**Fait à **EVRY-COURCOURONNES**, le
05/08/2025Par : **SOLINAS Jean-Marie**

Aucun document n'a été mis en annexe





La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro 22-1853

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante** sans mention Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante** avec mention Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE** individuel Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE** Tous types de bâtiments Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Métropole
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bât. A6 - 4e étage - BAL N° 60011
102, route de Limours - 37470 Saint-Rémy-la-Chèvreuse - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr contact@abcidia-certification.fr

ENR20 V4 (v. 02 décembre 2021)

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	<p>La connexion à la liaison équipotentielle principale d'au moins une canalisation métallique de gaz, d'eau, de chauffage central de conditionnement d'air, ou d'un élément conducteur de la structure porteuse du bâtiment n'est pas assurée (résistance de continuité > 2 ohms).</p> <p>Remarques : Présence d'éléments conducteurs non reliés à la LEP (Liaison Equipotentielle Principale) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de relier tout les éléments conducteurs à la LEP (2ème étage - Chambre N°1, 2ème étage - Chambre N°2, 2ème étage - Cellier, 2ème étage - Salon salle à manger 2ème étage - Salle d'eau)</p>	

Domaines	Anomalies	Photo
	<p>La valeur mesurée de la résistance de continuité du conducteur principal de protection, entre la borne ou barrette principale de terre et son point de connexion au niveau de la barrette de terre du tableau de répartition est supérieure à 2 ohms. Remarques : Conducteur principal de protection non visible ou partiellement visible ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de contrôler le conducteur principal de protection existant et le remplacer si besoin par un conducteur de section satisfaisante</p> <p>Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. (Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique) Remarques : Présence de circuits électriques non équipés de conducteurs de protection ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des conducteurs de protection sur les circuits qui n'en sont pas équipés (2ème étage - Chambre N°1, 2ème étage - Chambre N°2, 2ème étage - Salon salle à manger)</p> <p>Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. (Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)</p>	
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	<p>Des conducteurs ou des appareillages présentent des traces d'échauffement. Remarques : Présence d'appareillage présentant des traces d'échauffement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les appareils présentant des traces d'échauffement (2ème étage - Dressing)</p>	
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	<p>Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). (Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique) Remarques : La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) est incomplète ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de compléter la LES (2ème étage - Salle d'eau)</p>	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	<p>L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations (2ème étage - Chambre N°1)</p> <p>L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de dispositif de protection 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 (2ème étage - Chambre N°1, 2ème étage - Chambre N°2, 2ème étage - Salon salle à manger, 2ème étage - Dressing)</p>	
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	<p>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 (2ème étage - Dressing)</p>	

Domaines	Anomalies	Photo
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés (2ème étage - Chambre N°1)	

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

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	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

6. - Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire
	Mise en œuvre Point à vérifier : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et masses
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Aucunes parties actives accessibles alimentés sous une tension > 25 VAC ou > 60 VDC ou non TBTS

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Rez de chaussée - Garage (Impossibilité d'entrer)

7. - Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées. Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Constatations supplémentaires :

Faire venir un professionnel afin de corriger les anomalies détectées

Etant donné l'état d'emcombrement des pièces non n'avons pas pu vérifier toutes les prises et cheminements électrique, plusieurs rallonges branchées qui pourraient augmenter la charge électrique.

la présence de conducteurs nu et d'enfants en bas ages nécessite une intervention en urgence d'un professionnel pour lever les anomalies constatées.

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)***

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

Visite effectuée le : **05/08/2025**

Etat rédigé à **EVRY-COURCOURONNES**, le **05/08/2025**

Par : **SOLINAS Jean-Marie**



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

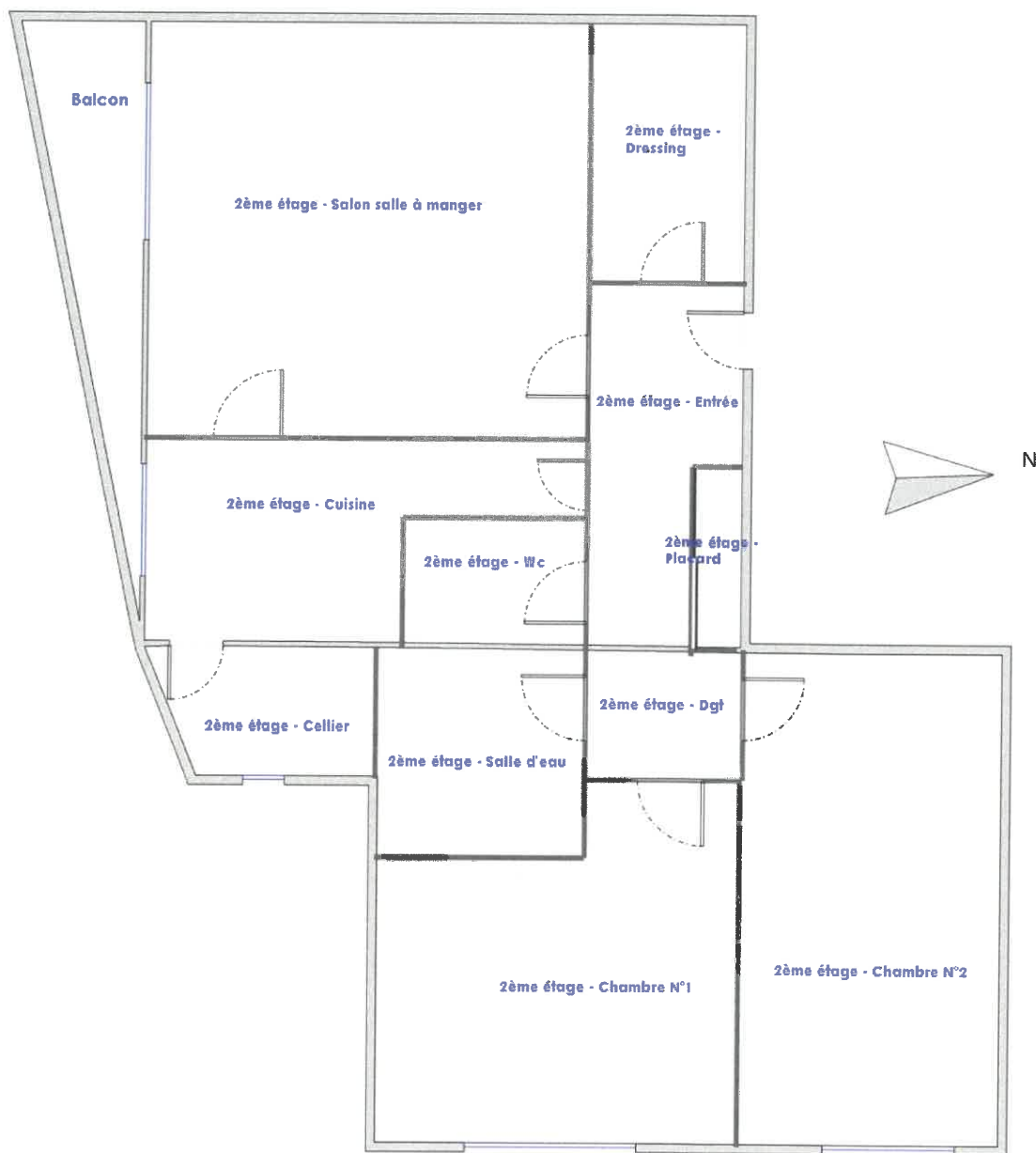
Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation

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.



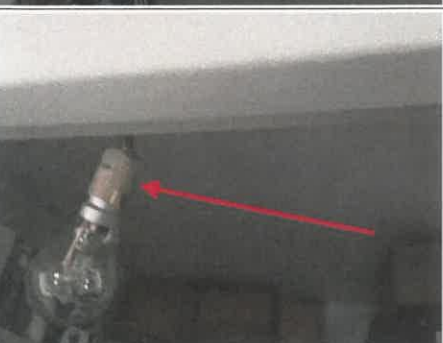
Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Croquis de repérage:



2ème Etage

Annexe - Photos

	<p>Photo du Compteur électrique</p>
	<p>Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B7.3 a L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations (2ème étage - Chambre N°1)</p>
	<p>Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : B8.3 e Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés (2ème étage - Chambre N°1)</p>
	<p>Photo PhEle003 Libellé de l'anomalie : B4.3 h Des conducteurs ou des appareillages présentent des traces d'échauffement. Remarques : Présence d'appareillage présentant des traces d'échauffement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les appareils présentant des traces d'échauffement (2ème étage - Dressing)</p>
	<p>Photo PhEle004 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 (2ème étage - Dressing)</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



La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro **22-1853**

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Amiante sans mention | Prise d'effet : 14/12/2022 | Validité : 13/12/2029 |
| | Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Amiante avec mention | Prise d'effet : 14/12/2022 | Validité : 13/12/2029 |
| | Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | DPE individuel | Prise d'effet : 23/11/2022 | Validité : 22/11/2029 |
| | Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | DPE Tous types de bâtiments | Prise d'effet : 24/01/2023 | Validité : 22/11/2029 |
| | Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gaz | Prise d'effet : 14/10/2022 | Validité : 13/10/2029 |
| | Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | CREP | Prise d'effet : 14/10/2022 | Validité : 13/10/2029 |
| | Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Termites
Métropole | Prise d'effet : 14/10/2022 | Validité : 13/10/2029 |
| | <i>Zone d'intervention : France métropolitaine</i> | | |
| | Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Electricité | Prise d'effet : 23/11/2022 | Validité : 22/11/2029 |
| | Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. | | |

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat. A6 - 4e étage - BAL N° 60011
102, route de Limours - 71470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr - contact@abcidia-certification.fr

ENR20 V10 du 02 décembre 2021

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	La connexion à la liaison équipotentielle principale d'au moins une canalisation métallique de gaz, d'eau, de chauffage central de conditionnement d'air, ou d'un élément conducteur de la structure porteuse du bâtiment n'est pas assurée (résistance de continuité > 2 ohms). Remarques : Présence d'éléments conducteurs non reliés à la LEP (Liaison Equipotentielle Principale) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de relier tout les éléments conducteurs à la LEP (2ème étage - Chambre N°1, 2ème étage - Chambre N°2, 2ème étage - Cellier, 2ème étage - Salon salle à manger 2ème étage - Salle d'eau)	

Domaines	Anomalies	Photo
	<p>La valeur mesurée de la résistance de continuité du conducteur principal de protection, entre la borne ou barrette principale de terre et son point de connexion au niveau de la barrette de terre du tableau de répartition est supérieure à 2 ohms. Remarques : Conducteur principal de protection non visible ou partiellement visible ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de contrôler le conducteur principal de protection existant et le remplacer si besoin par un conducteur de section satisfaisante</p>	
	<p>Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. (Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique) Remarques : Présence de circuits électriques non équipés de conducteurs de protection ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des conducteurs de protection sur les circuits qui n'en sont pas équipés (2ème étage - Chambre N°1, 2ème étage - Chambre N°2, 2ème étage - Salon salle à manger)</p>	
	<p>Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. (Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique)</p>	
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	<p>Des conducteurs ou des appareillages présentent des traces d'échauffement. Remarques : Présence d'appareillage présentant des traces d'échauffement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les appareils présentant des traces d'échauffement (2ème étage - Dressing)</p>	
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	<p>Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). (Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique) Remarques : La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) est incomplète ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de compléter la LES (2ème étage - Salle d'eau)</p>	
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	<p>L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations (2ème étage - Chambre N°1)</p>	
	<p>L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de dispositif de protection 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 (2ème étage - Chambre N°1, 2ème étage - Chambre N°2, 2ème étage - Salon salle à manger, 2ème étage - Dressing)</p>	
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	<p>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 (2ème étage - Dressing)</p>	

Domaines	Anomalies	Photo
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés (2ème étage - Chambre N°1)	

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

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	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

6.. - Avertissement particulier**Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés**

Domaines	Points de contrôle
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire
	Mise en œuvre Point à vérifier : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et masses
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Aucunes parties actives accessibles alimentés sous une tension > 25 VAC ou > 60 VDC ou non TBTS

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Rez de chaussée - Garage (Impossibilité d'entrer)

7.. - Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

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

Constatations supplémentaires :

Faire venir un professionnel afin de corriger les anomalies détectées

Etant donné l'état d'emcombrement des pièces non n'avons pas pu vérifier toutes les prises et cheminements électrique, plusieurs rallonges branchées qui pourraient augmenter la charge électrique.

la présence de conducteurs nu et d'enfants en bas ages nécessite une intervention en urgence d'un professionnel pour lever les anomalies constatées.

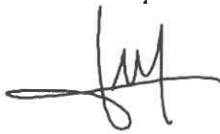
*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)***

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

Visite effectuée le : **05/08/2025**

Etat rédigé à **EVRY-COURCOURONNES**, le **05/08/2025**

Par : SOLINAS Jean-Marie



Signature du représentant :

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 inexistance 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

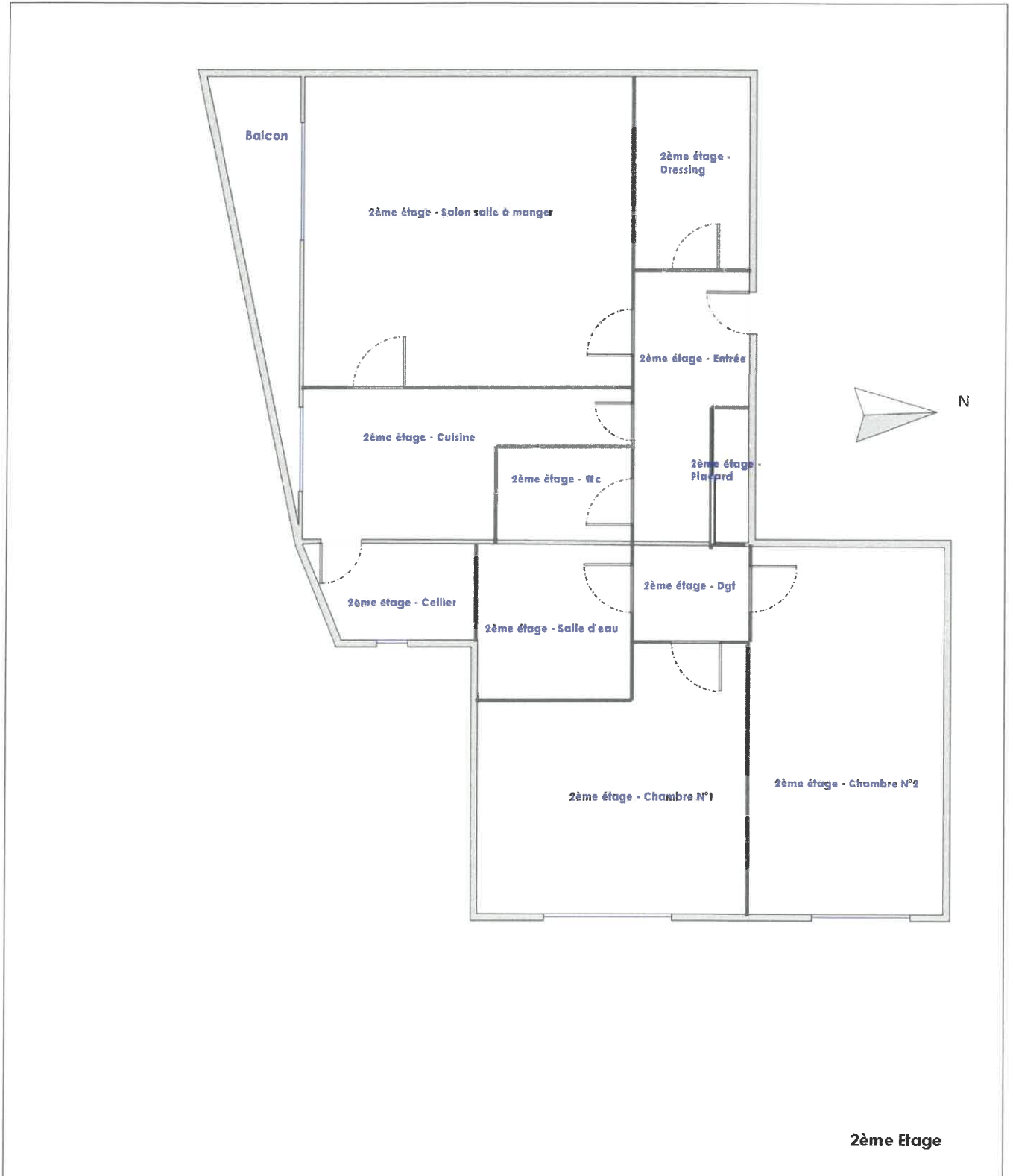
Objectif des dispositions et description des risques encourus

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 - Croquis de repérage



Annexe - Photos

	<p>Photo du Compteur électrique</p>
	<p>Photo PhEle001 Libellé de l'anomalie : B7.3 a L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations (2ème étage - Chambre N°1)</p>
	<p>Photo PhEle002 Libellé de l'anomalie : B8.3 e Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés (2ème étage - Chambre N°1)</p>
	<p>Photo PhEle003 Libellé de l'anomalie : B4.3 h Des conducteurs ou des appareillages présentent des traces d'échauffement. Remarques : Présence d'appareillage présentant des traces d'échauffement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les appareils présentant des traces d'échauffement (2ème étage - Dressing)</p>
	<p>Photo PhEle004 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 (2ème étage - Dressing)</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



La certification de compétence de personnes physiques est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

SOLINAS Jean-Marie
sous le numéro **22-1853**

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- Amiante** sans mention Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Amiante** avec mention Prise d'effet : 14/12/2022 Validité : 13/12/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE** individuel Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- DPE** Tous types de bâtiments Prise d'effet : 24/01/2023 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Gaz** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- CREP** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Termites Métropole** Prise d'effet : 14/10/2022 Validité : 13/10/2029
Zone d'intervention : France métropolitaine
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.
- Electricité** Prise d'effet : 23/11/2022 Validité : 22/11/2029
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.

22-1853 - v4 - 31/01/2023



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Ba. A0 - 4e étage - BAL N° 60011
102, route de Linours - 78470 Saint-Rémy-les-Chevreuse - 01 30 85 25 71
www.abcidia-certification.fr - contact@abcidia-certification.fr

ENR20 V10 du 02 décembre 2021

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Annexe 4

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° CU 091 228 25 00478, déposé le 03/07/2025

Délivré par le Maire au nom de l'Etat

DUREE DE VALIDITE

Lorsqu'une demande d'autorisation ou de déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'il existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...)

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre recommandée accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit déposée contre décharge à la mairie.
- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal.

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
Adresse terrain	33 Impasse des Journaliers (cette information tient lieu de certificat de numérotage)
Propriétaire	LES COPROPRIETAIRES RUE DU PONT AMAR 91080 EVRY COURCOURONNES
Parcelles	182 AN 345, 182 AN 346, 182 AN 445
Demandeur	GEXALLIANCE - CONSEILS 25 RUE DE PARIS 77220 TOURNAN EN BRIE

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE
Surface du terrain: 1521 m ²

Cadre 3: DROIT DE PREEMPTION
<i>Droit de préemption affecté au dossier</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain Renforcé. <input type="checkbox"/> Le terrain est soumis au Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.
Bénéficiaire du Droit de Préemption : Commune d'EVRY-COURCOURONNES.
<input type="checkbox"/> Le terrain n'est pas soumis au Droit de Préemption Urbain.
Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration,

Cadre 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Cadre 5: CONTRAINTES APPLICABLES AU TERRAIN
<input type="checkbox"/> Site potentiellement pollué, parcelle référencée dans la base de données BASIAS, fiches n° IDF xxx Pour tout projet de construction, un diagnostic de pollution devra être réalisé par un bureau d'études agréé

<input type="checkbox"/> ZAC Aunettes	<input type="checkbox"/> ZAC Canal Europe
<input type="checkbox"/> ZAC Parc aux Lièvres	

Cadre 6 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Ensemble immobilier situé dans le périmètre d'Opérations d'Intérêt National dit de la Porte Sud du Grand Paris créée par décret n° 2017-560 du 14/04/2017.

Suite au classement du réseau de chaleur de Grand Paris Sud Energie Positive, un périmètre de raccordement obligatoire pour tous les nouveaux projets a été annexé au Plan Local d'Urbanisme de la commune le 21 août 2019. La présente emprise foncière est intégrée dans ledit périmètre.

Ensemble immobilier situé dans le périmètre de prise en considération dit des "Meulières/le Républicain, créé par arrêté préfectoral n° 2019-DDT-STP-253 en date du 22 juillet 2019 qui permet de recourir à la procédure de sursis à statuer.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 février 2005, révisé le 22 juin 2017 et modifié en dernier lieu le 12 décembre 2019 sur le secteur de Courcouronnes,

Vu la délibération n°CM20220217_030 prescrivant la révision des PLU – création du PLU d'Évry-Courcouronnes.

Vu la délibération n° CM 20231214-182 relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme en date du 14 décembre 2023, il pourra être opposé un sursis à statuer sur toutes les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU, conformément aux articles L 153-11 et L 424-1 du code de l'urbanisme.

Zonage : UB1, UG

Ensemble immobilier identifié dans une OAP sectorielle

- RN 7
 Centre Urbain
 Aunettes
 Centre ville
(Courcouronnes)

- Canal Europe
 Evry Sud
 Evry Village

Ensemble immobilier identifié dans une OAP thématique

- Trame verte et bleue
 Patrimoine

Cadre 7 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L 332-6 ET L 520-1 DU CODE DE L'URBANISME)**TAXES D'AMENAGEMENT**

Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

Commune. Taux : 5 %

Département. Taux : 2,50 %

Région. Taux : 1 %

Base forfaitaire stationnement extérieur : 3052 Euros

Valeur forfaitaire des piscines : 262 €/m²

Bureaux : 58,03 €/m² - Commerces : 37,16 €/m² - Stockage : 16,28 €/m²

Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :

- * par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux ;
- * par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8).

Participations préalablement instaurées par délibération.

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif

Taxe Locale sur la Publicité Extérieure

Cadre 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Le terrain n'est pas concerné par un arrêté d'alignement. Il ne se trouve pas à l'intérieur d'un périmètre

de restauration urbaine ou immobilière. Ce n'est pas un habitat insalubre. Il n'est pas situé en zone de carrière, de péril ou de termites et autres insectes xylophages. La zone n'est pas exposée au risque de présence de mérules, de plomb et n'est pas en zone inondable.

La commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Les constructeurs et maîtres d'ouvrages s'informeront du niveau d'aléa du risque retrait-gonflement sur le site internet du Bureau de Recherche Géologiques et Minières (www.georisques.gouv.fr). Ils veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru.

Il est rappelé que les articles en « RNU » suivants s'appliquent sur le territoire de la commune : L.111-6 à L.111-10, R.111-2, R.111-4, R.111-26 à R.111-27

La procédure de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location d'un bien est obligatoire sur la commune (secteur d'Evry) depuis le 1er janvier 2019. Pour toute précision, contacter prevention.hygiene@evrycourcouronnes.fr

Le 6 février 2020, le Conseil municipal a instauré par délibération une autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un bien immobilier existant dite « permis de diviser ». L'instauration de ce régime d'autorisation est entré en vigueur à compter du 1er avril 2020. La délibération et son périmètre annexé sont consultables sur le site internet de la Ville d'Evry-Courcouronnes. Périmètre modifié par délibération le 11 février 2021.

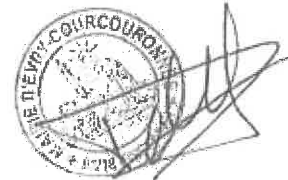
La commune est en partie concernée par l'arrêté n°2023-DDT-SE-88 du 08/03/2023 portant approbation des cartes de bruit stratégiques aux grandes infrastructures routières communales, départementales, nationales et autoroutières non concédées dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de passages de véhicules dans le département de l'Essonne.

La commune est en partie concernée par l'arrêté n°2023-DDT-SE-89 du 08/03/2023 portant approbation des cartes de bruit des infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains par an, dans le département de l'Essonne.

Ensemble immobilier situé dans un périmètre de plan de sauvegarde (P.D.S.)

Ensemble immobilier situé dans un périmètre d'opération de l'habitat (O.P.A.H.)

Fait à Evry-Courcouronnes, le 17 III 2025



Pour le Maire
Et par délégation
La Directrice Générale Adjointe
Développement Territorial et Urbain
Perrine PASSOT

DELAYS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à : Veronique PEUGNIEZ tél. 01 74 57 53 23.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

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

Établi le 29 août 2025

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

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

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

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

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

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

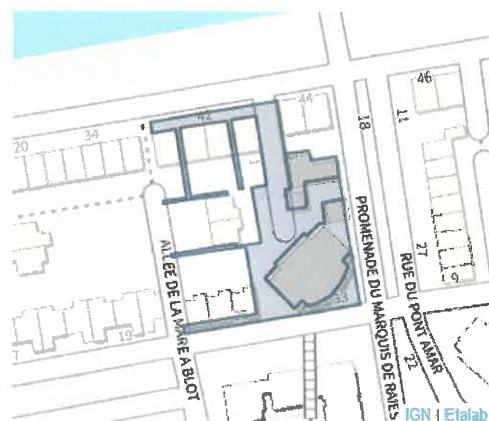
Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

91080 EVRY-COURCOURONNES

Code parcelle :

182-AN-445, 182-AN-345, 182-AN-346



Parcelle(s) : 182-AN-445, 182-AN-345, 182-AN-346, 91080 EVRY-COURCOURONNES

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

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

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

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

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

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



ARGILE : 2/3

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

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

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

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

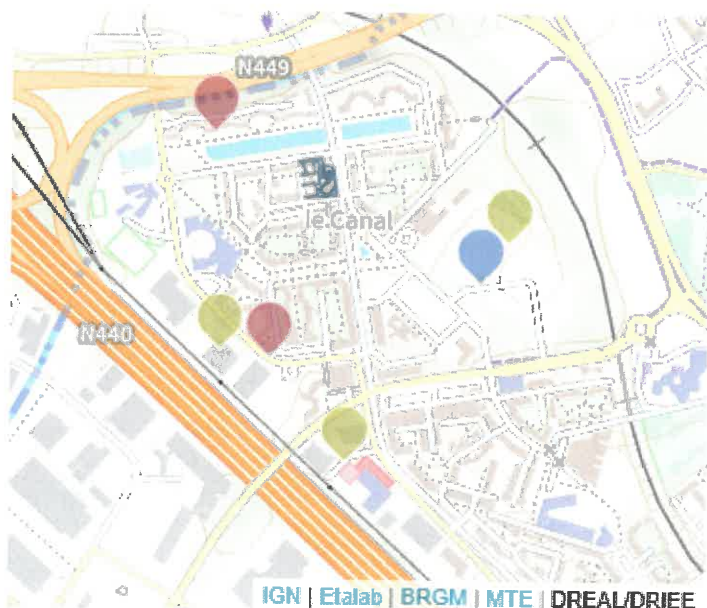


POLLUTION DES SOLS (500 m)

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

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

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



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

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

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 25

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 15

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
ECO8800084A	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE0000522A	11/05/2000	11/05/2000	25/09/2000	07/10/2000
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1806551A	15/01/2018	05/02/2018	09/03/2018	10/03/2018
INTE2119792A	19/06/2021	20/06/2021	30/06/2021	02/07/2021
INTE9700555A	07/08/1997	07/08/1997	17/12/1997	30/12/1997
INTE9800067A	01/01/1990	30/04/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9800067A	05/08/1997	06/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
NOR19830621	09/04/1983	18/04/1983	21/06/1983	24/06/1983
NOR19831115	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19831115	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19831115	31/08/1983	31/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19831115	31/08/1983	31/08/1983	15/11/1983	18/11/1983

Sécheresse : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0500808A	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005
INTE1920338A	01/07/2018	31/12/2018	16/07/2019	09/08/2019
INTE9800067A	01/01/1990	30/04/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9800067A	05/08/1997	06/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9900304A	01/05/1997	31/12/1998	22/06/1999	14/07/1999

Mouvement de Terrain : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831115	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19831115	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19831115	31/08/1983	31/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19831115	31/08/1983	31/08/1983	15/11/1983	18/11/1983

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

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
CENTRE HOSPITALIER - LOUISE MICHEL	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006504018
ACM AUTO	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100286501

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3881796
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3881784
Hôpital	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3881798

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

Nom du site	Fiche détaillée
Centre hospitalier Louise Michel	https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00050230101

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

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

n° **PREF/DCSIPC/SIDPC 168** du **26/06/2007** mis à jour le
Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
33, impasse des Journaliers **91 660** **EVRY-COURCOURONNES**

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
prescrit anticipé approuvé ¹ oui non
date
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ² oui non
oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
prescrit anticipé approuvé ¹ oui non
date
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ² oui non
oui non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
prescrit anticipé approuvé ³ oui non
date
- ³ 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 PPRM
⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ⁴ oui non
oui non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé
⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à
effet toxique effet thermique effet de surpression ⁵ oui non
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui non
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non
- > L'immeuble est situé en zone de prescription
⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
⁶ 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
très faible

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

Information relative à la pollution des sols

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

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

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Cartographie mise à disposition en PJ

vendeur / bailleur

date / Lieu

acquéreur / locataire

12/09/2025/ **TOURNAN EN BRIE**

SDC LA BOISSEE C

GEXALLIANCE - CONSEILS

M. Loïc ZETTOR géomètre-expert d.p.l.g.

membre de l'ordre n°6886

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

Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n° **NEANT** du mis à jour le | |
Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
33, impasse des Journaliers **91 660** **EVRY-COURCOURONNES**

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB ¹ **oui** **non X**
révisé approuvé date | |

¹ Si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation ² **oui** **non**
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB ¹ **oui** **non**
révisé approuvé | | date | |

¹ Si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
zone A¹ **zone B²** **zone C³** **zone D⁴**
forte forte modérée

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts, (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de
peut être consulté à la mairie de la commune de
où est sis l'immeuble.

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

12/09/2025/ TOURNAN EN BRIE

SDC LA BOISSEE C

GEOALLIANCE -
M. Loïc ZETTOR géomètre-expert d.p.l.g.
membre de l'ordre n°6886

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de l'Essonne

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT DE L'ESSONNE**

Service des Actions Juridiques, de l'Urbanisme, et de l'Environnement
Bureau des Risques Naturels et Police de l'Eau

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PREF/DCSIPC/SIDPC n° 0042 EN DATE DU 03/02/2006
RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS
IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
SUR LA COMMUNE D'EVRY**

LE PRÉFET DE L'ESSONNE,
Chevalier de la Légion d'Honneur

- 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** le décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique
- Vu** l'arrêté préfectoral PREF/DCSIPC/SIDPC n° 0009 en date du 03/02/2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de l'Essonne ;
- Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- Vu** le décret du 9 juillet 2004 portant nomination de M. Bernard FRAGNEAU, Préfet, en qualité de préfet de l'Essonne ;

Sur proposition du Sous-Préfet, directeur de Cabinet :

ARRÊTE

Article 1

La commune d'Evry est exposée aux risques naturels d'inondation par débordement de la Seine,

Article 2

Les documents de référence relatifs aux risques naturels auxquels la commune est exposée sont :

- le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Seine approuvé le 20 octobre 2003 par arrêté préfectoral n° 2003-PREF.DCL/0375.

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 d'information comprend :

- une fiche synthétique listant les risques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés, et donnant des indications sur la nature et dans la mesure du possible, l'intensité des risques recensés,
- pour le risque inondation par débordement de la Seine, la délimitation au 1/15000 des zones exposées sur le territoire de la commune.

Le dossier d'information et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture de l'Essonne, et en mairie d'Évry aux jours et heures habituels de réception du public.

Article 4

Le dossier d'information et les documents de référence attachés sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation de la commune d'Évry au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du code de l'environnement.

Article 5

La liste des arrêtés portant reconnaissance de catastrophe naturelle est consultable en préfecture et sur le site Internet www.prim.net.

Article 6

Le présent arrêté est notifié au maire de la commune d'Évry.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes est adressé à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie d'Évry et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département. Il est également accessible sur le site Internet de la Préfecture (www.essonne.pref.gouv.fr).

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'un avis de publication dans le journal le Parisien.

Article 7

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune d'Évry sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Évry, le

Le Préfet



Bernard FRAGNEAU

Commune d'Évry

Dossier d'informations sur les risques naturels et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° PREF/DCSIPC/SIDPC n° 0042

du 03/02/2006

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 PPRn

OUI

Approuvé

en date du 20/10/2003

Aléa Inondation par la Seine

Les documents de référence sont :

PPRi de la Seine approuvé

consultable

sur Internet

en mairie et en préfecture

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologique (PPRt)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt

NON

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité

Zone Ia

Zone Ib

Zone II

Zone III

Non

5. Description succincte de l'intensité du risque

La commune est soumise à l'aléa

Inondation par la Seine

d'intensité

Faible

Moyenne

Forte

Très forte

Observation

Pièces jointes

6. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques en cours

Délimitation de la zone de risque inondation par débordement de la Seine au 1/15000

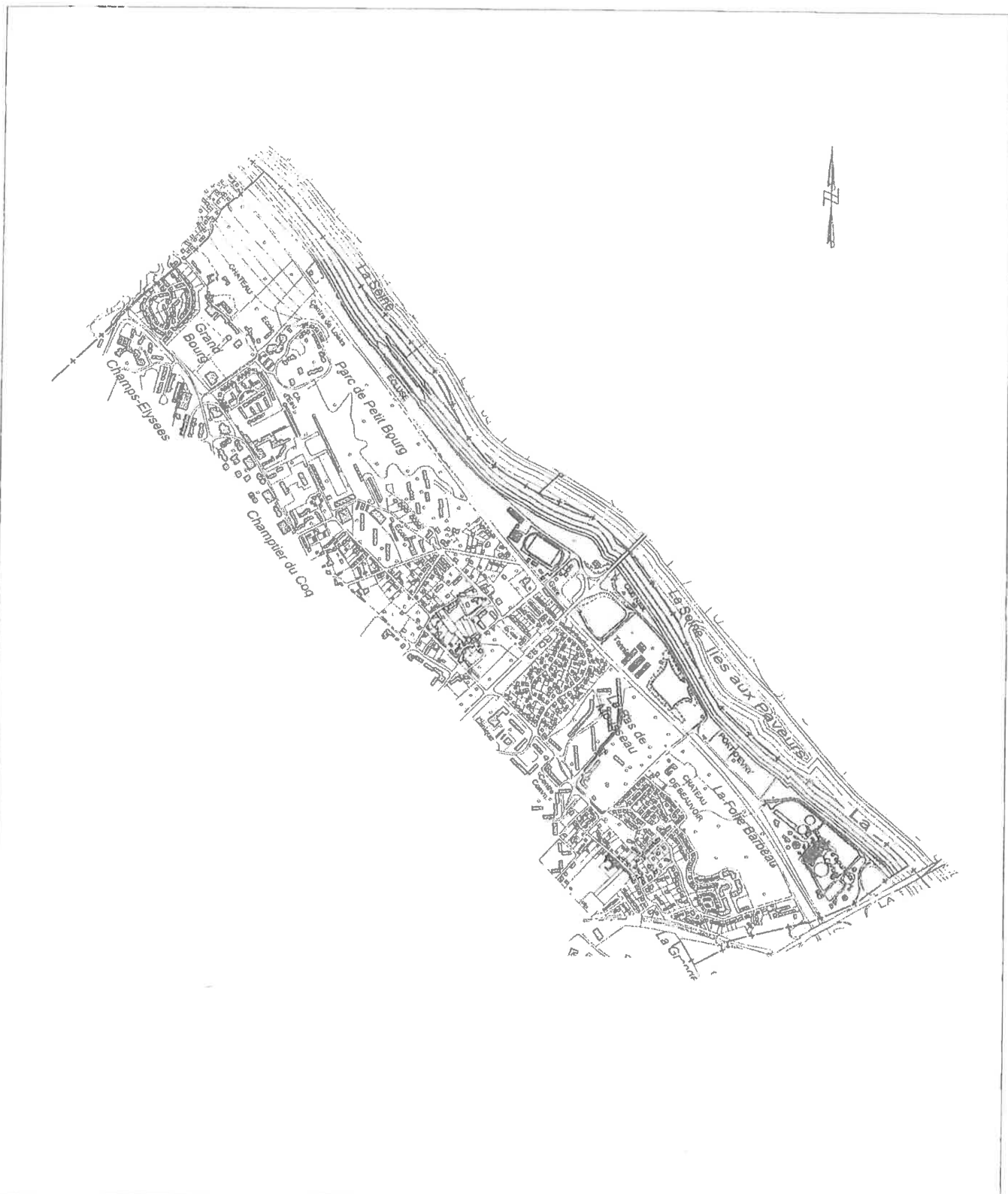


Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE
L'ESSONNE
direction départementale
de l'équipement

Carte relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

EN DEHORS du PPR1



LEGENDE

Zone de risques inondation de la Seine

Source : PPR1 Seine approuvé le
20 octobre 2003

Réalisation : décembre 2005

Echelle : 1/15000

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance technique du SPDC
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 01/08/2025
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : GEOALLIANCE

SF2519601624

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 091				Commune : 228			EVRY-COURCOURONNES			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
182 AN	0345			20 RUE DU PONT AMAR	0ha04a38ca					
182 AN	0346			31 IMP DES JOURNALIERS	0ha01a46ca					
182 AN	0445			33 IMP DES JOURNALIERS	0ha09a37ca					
182 AN	0345	001	6	35/10000						
182 AN	0345	001	205	518/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

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



REGLEMENT DE COPROPRIETE
SDC LA BOISSEE

Annexe 5

COURCOURONNES (Ville Nouvelle d'Évry)

ZAC DU CANAL LOT 14 - ILOT PARTIEL

COPROPRIETE IMMEUBLE LA BOISSEE

DESIGNATION GENERALE

L'immeuble dont l'état descriptif de division suit est situé à COURCOURONNES (Essonne). Il est délimité au Nord par la Rue de la Boissée, à l'Est par la rue du Pont Amar, au Sud par l'Impasse des Journaliers et à l'Ouest par divers propriétaires, de l'ilot A.

L'assiette foncière de la copropriété fait l'objet d'un document d'arpentage pour création de la ou des parcelles attribuées à la copropriété.

Cet immeuble se compose de quatre bâtiments numérotés A,B,C, et D pour les besoins de la copropriété. Les accès à ces bâtiments se font à partir des rues extérieures et de la voie commune (espace de circulation) située entre la partie lotie et la présente copropriété.

La numérotation des lots est la suivante :

Bâtiment A = rez de chaussée ; lot 1 (Cabinet Médical de Groupe)
lot 2 à 10 boîtes à usage de garage

1er Etage ; lots 101 à 106 (habitations)

2° Etage ; lots 201 à 206 (habitations)

3° Etage ; lots 301 à 306 (habitations)

Bâtiment B = rez de chaussée ; lots 401 à 405 (boîtes à usage de garage)

1er étage ; lot 406 (habitation en duplex) - Lot 407 (boîte)

Bâtiment C = rez de chaussée ; lots 501 et 502 (boîtes à usage de garage)

Bâtiment D = rez de chaussée ; lots 601 et 602 (boîtes à usage de garage)

Sont également partie communes générales de la copropriété, tous les réseaux visibles ou invisibles (non mentionnés aux plans) et traversant les parties communes teintées en jaune sur les plans. Elles s'étendent donc à toute nature de canalisation, aérienne ou souterraine, quelque soit la matière ou l'énergie transportée.

Les plans annexés à la copropriété sont les suivants :

- le plan de masse à 1/200°
- le plan des intérieurs (plan architecte)

A CORBEIL ESSONNES, le 02 NOVEMBRE 1987

COURCOURONNES
ZAC DU CANAL LOT 14 ILOT A (partiel)
COPROPRIETE : IMMEUBLE LA BOISSEE

BATIMENT : A

LOT No	DESCRIPTION	1/10000es GENERAUX	1/10000es BATIMENT A	1/10000es GROUPE 1
104	Dans le batiment collectif A, un studio au 1e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un dégagement, un séjour, une cuisine, une salle de bains avec W.C., un rangement.....	381 /	419 X	36 X
105	Dans le batiment collectif A, un appartement au 1e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un couloir, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un W.C., un rangement, un cellier.....	502 /	552 /	71 /
106	Dans le batiment collectif A, un appartement au 1e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un couloir, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un W.C., un rangement, un cellier.....	502 /	552 /	71 /
201	Dans le batiment collectif A, un studio au 2e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un dégagement, un séjour, une cuisine, une salle de bains avec W.C., un rangement.....	386 /	425 /	42 /
202	Dans le batiment collectif A, un studio au 2e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un dégagement, un séjour, une cuisine, une salle de bains avec W.C.....	392 /	431 /	42 /
203	Dans le batiment collectif A, un studio au 2e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un dégagement, un séjour, une cuisine, une salle de bains avec W.C.....	392 /	431 /	42 /
204	Dans le batiment collectif A, un studio au 2e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un dégagement, un séjour, une cuisine, une salle de bains avec W.C., un rangement.....	403 /	443 X	42 /
205	Dans le batiment collectif A, un appartement au 2e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un couloir, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un W.C., un rangement, un cellier, un balcon.....	518 /	570 X	83 X
206	Dans le batiment collectif A, un appartement au 2e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un couloir, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un W.C., un rangement, un cellier, un balcon.....	507 /	558 /	83 /

COURCOURONNES
ZAC DU CANAL LOT 14 ILOT A (partiel)
COPROPRIETE : IMMEUBLE LA BOISSEE

BATIMENT : A

LOT No	DESCRIPTION	1/10000es GENERAUX	1/10000es BATIMENT A	1/1000es GROUPE 1
301	Dans le batiment collectif A, un studio au 3e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un dégagement, un séjour, une cuisine, une salle de bains avec w.c., un rangement.....	386 /	425 /	48 X
302	Dans le batiment collectif A, un studio au 3e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un dégagement, un séjour, une cuisine, une salle de bains avec w.c.....	392 /	431 X	48 X
303	Dans le batiment collectif A, un studio au 3e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un dégagement, un séjour, une cuisine, une salle de bains avec w.c.....	392 /	431 X	48 X
304	Dans le batiment collectif A, un studio au 3e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un dégagement, un séjour, une cuisine, une salle de bains avec w.c., un rangement.....	403 /	443 X	48 X
305	Dans le batiment collectif A, un appartement au 3e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un couloir, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un w.c., un rangement, un cellier, un balcon.....	518 /	570 X	94 X
306	Dans le batiment collectif A, un appartement au 3e etage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un couloir, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un w.c., un rangement, un cellier, un balcon.....	507 /	558 /	94 /
		10000	10000	10000

LOT No D E S I G N A T I O N

LOT No	D E S I G N A T I O N	1/10000es GENERAUX	1/1000es BATIMENT B	1/1000es GROUPE 1
401	Dans le batiment collectif B, un box a usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune.....	30 /	39 /	--
402	Dans le batiment collectif B, un box a usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune.....	30 /	39 X	--
403	Dans le batiment collectif B, un box a usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune.....	33 /	42 X	--
404	Dans le batiment collectif B, un box a usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune.....	33 /	42 /	--
405	Dans le batiment collectif B, un box a usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune.....	33 /	42 /	--
406	Dans le batiment collectif B, un appartement en duplex au 1 ^{er} étage, accès par la voie commune extérieure et par l'escalier extérieur privatif à ce lot, comprenant: un séjour, une cuisine, un W.C., une terrasse, au niveau inférieur et, au niveau supérieur: trois chambres, un couloir et une salle de bains. Ce lot est exclusivement rattaché au lot 407.....	578 /	746 /	--
407	dans le bâtiment collectif B, un box à usage de garage au rez de chaussée, accolé au lot 402. accès par la voie commune, exclusivement rattaché au lot 406.	39 /	50 /	--
			1000	

BATIMENT : B

COURCOURONNES
ZAC DU CANAL LOT 14 ILOT A (partiel)
COPROPRIETE : IMMEUBLE LA BOISSEE

BATIMENT : C

LOT No	D E S I G N A T I O N	1/10000es GENERAUX	1/1000es BATIMENT C	1/1000es GROUPE 1
501	Dans le batiment collectif C, un box a usage de garage au rez-de-chaussee, acces par la voie commune.....	33	500 <input checked="" type="checkbox"/>	--
502	Dans le batiment collectif C, un box a usage de garage au rez-de-chaussee, acces par la voie commune.....	32	500 <input checked="" type="checkbox"/>	--
		--	1000	--

COURCOURONNES
ZAC DU CANAL LOT 14 ILOT A (partiel)
COPROPRIETE : IMMEUBLE LA BOISSEE

BATIMENT : D

LOT No	D E S I G N A T I O N	1/10000es GENERAUX	1/1000es BATIMENT D	1/1000es GROUPE 1
601	Dans le batiment collectif D, un box a usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune.....	33 /	500 /	---
602	Dans le batiment collectif D, un box a usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune.....	33 /	500 /	---
		--	1000	--

COURCOURONNES

ZAC DU CANAL LOT 14 ILOT A (partiel)

COPROPRIETE : IMMEUBLE LA BOISSEE

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DESIGNATION DES LOTS ET CALCUL DES TANTIEMES

GRUPE 1 - 1/1000es ENTRETIEN DE L'ENTREE ET DE L'ESCALIER COMMUNS

SCP BOUILLE-MEYER, GEOMETRES-EXPERTS, 59 RUE SAINT-SPIRE 91100-CORBEIL-ESSONNES Tel: (1) 60-88-37-45+

DOSSIER : 870126

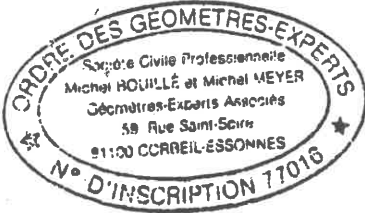
02 NOVEMBRE 1987

COURCOURONNES
 ZAC DU CANAL LOT 14 ILOT A (partiel)
 COPROPRIETE : IMMEUBLE LA BOISSEE

(A) (2)

BATIMENT : A

LOT No	D E S I G N A T I O N	1/10000es GENERAUX	1/10000es BATIMENT A	1/10000es GROUPE 1
1	Dans le batiment collectif A, au rez-de-chaussée, accès par la façade sur rue, un cabinet de groupe à usage médical,	1102 /	1213 /	--
2	Dans le batiment collectif A, un box à usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune	33 /	36 /	--
3	Dans le batiment collectif A, un box à usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune	32 /	35 /	--
4	Dans le batiment collectif A, un box à usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune	32 /	35 /	--
5	Dans le batiment collectif A, un box à usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune	33 /	36 /	--
6	Dans le batiment collectif A, un box à usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune	35 /	39 /	--
7	Dans le batiment collectif A, un box à usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune	33 /	36 /	--
8	Dans le batiment collectif A, un box à usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune	33 /	36 /	--
9	Dans le batiment collectif A, un box à usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune	37 /	41 /	--
10	Dans le batiment collectif A, un box à usage de garage au rez-de-chaussée, accès par la voie commune	37 /	40 /	--
101	Dans le batiment collectif A, un studio au 1 ^{er} étage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un dégagement, un séjour, une cuisine, une salle de bains avec w.c., un rangement	364 /	400 /	36 /
102	Dans le batiment collectif A, un studio au 1 ^{er} étage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un dégagement, un séjour, une cuisine, une salle de bains avec w.c.	370 /	407 /	36 /
103	Dans le batiment collectif A, un studio au 1 ^{er} étage, accès par l'entrée et l'escalier communs, comprenant: un dégagement, un séjour, une cuisine, une salle de bains avec w.c.	370 /	407 /	36 /



Dossier n° 870126

LE 2 NOVEMBRE 1987

VILLE NOUVELLE D'EMRY

COMMUNE DE COURCOURONNES

ZAC DU CANAL LOT 14 LOT A (partiel)

REGLEMENT DE COPROPRIETE

I - GENERALITES

Le présent règlement est établi conformément à la législation en vigueur, en particulier en application des lois du 10 juillet 1965 et du 28 décembre 1966, et du décret du 17 mars 1867 établissant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

II - OBJET

Le présent règlement est établi afin de fixer :

- 1°) la désignation de l'état descriptif de division de l'immeuble.
- 2°) de déterminer les parties communes de l'immeuble affectées à l'usage de plusieurs ou tous les copropriétaires, ainsi que les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.
- 3°) de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui leur seront communes que sur les parties qui seront leur propriété exclusive.
- 4°) d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaires au paiement des charges communes.
- 5°) de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

Ce règlement de co-propriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les co-propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le code civil, pour les propriétaires et usufruitiers, et tous les bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation).

.../...

Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de co-propriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront au moins à deux personnes.

TITRE I

A - DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet de la présente copropriété dénommée Immeuble la BOISSEE, est situé dans l'agglomération de la ville nouvelle d'EVRY, sur la commune de COURCOURONNES (ESSONNE), ZAC du canal.

Le terrain tient au Nord	: rue de la Boissée
à l'Est	: la rue du Pont Amar
au Sud	: l'impasse des Journalières
à l'Ouest	: divers propriétaires

Il est cadastré Section AN n° 345 pour le bâtiment collectif et une partie des garages pour une superficie de 438 m².

AN n° 346 pour une autre partie des garages et un lot d'habitation avec terrasse à l'étage pour une superficie de 146 m²;

AN n° 349 pour l'espace commun avec d'autres pour une superficie de 1046 m².

Ces numéros cadastraux proviennent de la division cadastrale effectuée pour les besoins de la copropriété, de l'ancienne parcelle Section AN n° 207, ainsi qu'ils résultent d'un document d'arpentage cadastral n° 305 du 09 juin 1987 établi par Messieurs M. BOUILLE et M. MEYER, géomètres-Experts à CORBEIL-ESSONNES.

Cet immeuble est édifié par la S.A. BATIR, suivant les arrêtés autorisant la construction n° 182-86 C. 5032 du 25 novembre 1986 et 182-86 C. 5033 du 16 décembre 1986.

L'immeuble, objet de la présente copropriété se compose de quatre bâtiments numérotés A - B - C et D.

Les accès à ces bâtiments se font à partir des voies publiques extérieures ou par l'espace commun intérieur (Section AN n° 349), situé entre la partie déjà lotie et la présente copropriété.

.../...

- le bâtiment A s'inscrit sur une partie de la parcelle AN n° 345
Il constitue le bâtiment collectif sur 4 niveaux.
Il comporte un cabinet médical au rez-de-chaussée,
9 boxes et 18 logements d'habitation.
- le bâtiment B s'inscrit sur une partie de la parcelle AN n° 346
Il comporte 6 boxes et un appartement.
- le bâtiment C s'inscrit sur une partie de la parcelle AN n° 346
Il comporte 2 boxes.
- le bâtiment D S'inscrit sur une partie de la parcelle AN n° 345
Il comporte 2 boxes.

B - DESIGNATION DES BATIMENTS DIVISION DE L'IMMEUBLE

1°) BATIMENT A

Ce bâtiment comporte quatre niveaux :

- au rez-de-chaussée : un cabinet médical de groupe comprenant
locaux professionnels distribués par
des couloirs et dégagement interne au
Cabinet.
Neuf boxes à usage de parking.
- au premier étage : quatre studios et deux appartements.
- au deuxième étage : quatre studios et deux appartements.
- au troisième étage : quatre studios et deux appartements.

NOTA : Statut particulier du Cabinet médical du groupe :

Bien que faisant partie de la copropriété et du bâtiment A; le Cabinet médical bénéficie d'un accès séparé du reste de l'immeuble. Il sera conservé comme tel.

Tout propriétaire de boxes ou de locaux d'habitation dans les étages ne pourra prétendre emprunter l'accès réservé au Cabinet médical pour une autre cause que pour accéder à ce Cabinet.

Réciproquement les propriétaires de ce Cabinet, comme leurs utilisateurs ou consultants ne pourront pas bénéficier de l'accès réservé aux logements.

C'est ainsi qu'il n'a pas été affecté de millièmes d'entretien de l'escalier et de l'entrée commun au bâtiment pour le Cabinet médical.

..../...

Les parties communes du bâtiment A sont :

- l'entrée, le couloir et l'escalier menant aux différents niveaux.
- le local poubelle
- les éléments de structure et de stabilité de construction de l'immeuble
- les conduits d'aération et de ventilation
- les locaux techniques et gaines
- les paliers et couloirs distribuant les logements aux étages
- les réseaux visibles et invisibles traversant les parties communes ou privatives, quelque soit la matière ou l'énergie transportée.

Les parties privatives du bâtiment A sont :

- le Cabinet médical, neuf boxes et 18 logements d'habitation.

2°) BATIMENT B

Ce bâtiment comprend deux niveaux :

- au rez-de-chaussée : six boxes à usage de garages.
- au premier étage : un appartement en duplex avec terrasse privative. Escalier d'accès privatif extérieur aux parties du rez-de-chaussée.

Les parties communes du bâtiment B sont :

- les éléments de structure et de stabilité de construction de l'immeuble.
- les conduits d'aération et de ventilation.
- les locaux et gaines techniques.
- les réseaux visibles et invisibles traversant les parties communes ou privatives, quelque soit la matière ou l'énergie transportée.

Les parties privatives du bâtiment B sont :

- six boxes à usage de garage et un logement d'habitation.

.../...

3°) BATIMENT C

Ce bâtiment comprend un niveau, soit :

au rez-de-chaussée : deux boxes à usage de garages.

Les parties communes du bâtiment C sont :

- les éléments de structure et de stabilité de construction de l'immeuble.
- les conduits d'aération et de ventilation.
- les locaux et gaines techniques.
- les réseaux visibles et invisibles traversant les parties communes ou privatives, quelque soit la matière ou l'énergie transportée.

Les parties privatives du bâtiment C sont :

- deux boxes à usage de garages.

4°) BATIMENT D

Ce bâtiment comprend un niveau :

au rez-de-chaussée : deux boxes à usage de garages.

Les parties communes du bâtiment D sont :

- les éléments de structure et de stabilité de construction de l'immeuble.
- les conduits d'aération et de ventilation.
- les locaux et gaines techniques.
- les réseaux visibles et invisibles traversant les parties communes ou privatives, quelque soit la matière ou l'énergie transportée.

Les parties privatives du bâtiment D sont :

- deux boxes à usage de garages.

.../...

5°) PLANS

Sont demeurés ci-joint et annexés après mentions, les plans de l'opération de construction désignée ci-après, et qui sont les suivants :

- Plan de situation	n° DCE 01
• Plan de masse	n° DCE 02
- Plan du rez-de-chaussée	n° DCE 03
- Plan du premier étage	n° DCE 04
• Plan du deuxième étage	n° DCE 05
- Plan du troisième étage	n° DCE 06
- coupe	n° DCE 07
- élévation	n° DCE 08 et DCE 09

6°) ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier défini ci-dessus est divisé en 38 lots, définis sur le tableau récapitulatif annexé aux présentes.

Ce tableau reprend la définition et les calculs des millièmes généraux par bâtiment et par groupe de charge de lot.

Le bâtiment A comprend :

- au rez-de-chaussée : - lot 1, le Cabinet médical de groupe.
- neuf boxes à usage de garages numérotés lot 2 à lot 10.
- au premier étage : - quatre studios numérotés lot 101 à 104.
- deux appartements numérotés 105 et 106.
- au deuxième étage : - quatre studios numérotés 201 à 204.
- deux appartements numérotés lot 205 et 206.
- au troisième étage : - quatre studios numérotés lot 301 à 304
- deux appartements numérotés lot 305 et 306.

.../...

Le bâtiment B comprend :

- au rez-de-chaussée : - six boxes à usage de garage numérotés lot 401 à 405, et 407
- à l'étage : - un appartement en duplex avec terrasse privative numéroté lot 406.

Le bâtiment C comprend :

- deux boxes à usage de garage numérotés lots 501 et 502.

Le bâtiment D comprend :

- deux boxes à usage de garage numérotés lots 601 et 602.

Il existe un lot 407, box à usage de garage situé au rez-de-chaussée, contre le bâtiment B ; ce lot constitue le garage de l'appartement lot 406 auquel il est exclusivement rattaché.

La parcelle Section AN n° 349 pour une superficie de 1046 m² constitue l'espace commun à la copropriété. Il dessert les bâtiments A, B, C et D ainsi également que les différents lots du lotissement précédemment construits, cadastrés Section AN n° 198 à 206.

Cette parcelle est donc autant commune à la copropriété qu'au lotissement.

Il est toutefois précisé que les parties de terrain appartenant à cette parcelle et constituant un passage entre les maisons existantes sont uniquement affectées à la jouissance des propriétaires de celles-ci, à l'exclusion des copropriétaires du présent ensemble.

TITRE II

. USAGE DES PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un Co-proprétaire déterminé.

Elle sont réparties différemment entre les co-proprétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des co-proprétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux seulement, d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des divers éléments d'équipement.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

A) Parties Communes Générales à tous les co-propriétaires

Toutes ces parties communes, placées sous le régime de l'indivision forcée resteront toujours affectées à leur usage actuel et appartiendront à chacun des co-proprétaires dans la proportion des millièmes indiqués dans l'état descriptif de division.

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites, figuré sur le plan masse.
- les canalisations d'eau et d'égouts extérieurs jusqu'au nu extérieur des bâtiments.
- les cables d'alimentation en énergie électrique et de téléphone jusqu'au nu extérieur des bâtiments ainsi que l'antenne collective.
- les dispositifs d'éclairage extérieur.
- les espaces verts, plantations ainsi que leur entretien.

.../...

- l'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.
- les mitoyennetés acquises ou à acquérir, ainsi les servitudes actives ou passives pouvant présentement existées ou être créées dans l'avenir.
- et en général tous les objets mobiliers, ustensiles et matériel se trouvant pour les besoins de tous les copropriétaires, dans les parties communes.

B) Parties Communes spéciales à certains co-propriétaires

Toutes ces parties communes, placées sous le régime de l'indivision forcée resteront toujours affectées à leur usage actuel et appartiendront à chacun des Co-propriétaires dans la proportion où les charges seront supportées en vertu de répartition propres telles qu'elles figurent aux articles numéros 32 et 33 ci-après.

- les fondations, les gros murs de façades et de refond, les murs pignons, mitoyens ou non à l'exclusion des enduits et revêtement à l'intérieur des lots.
- le gros oeuvre du plancher à l'exclusion des revêtements de sol à l'intérieur des lots.
- les couvertures du bâtiment ainsi que le gros oeuvre des terrasses accessibles ou non compris, l'étanchéité et le revêtement de sol des dites terrasses, même si celles-ci sont affectées à un usage privatif.
- les coffres, gaines, souches et têtes de cheminées, conduits de fumée et de ventilation ainsi que leurs accessoires.
- les ornements de façades, les balcons à l'exclusion des gardes-corps et barre appui.
- les vestibules et couloirs d'entrée, les portes et sas de communication, les escaliers, leurs cages et palier.
- les locaux techniques, les compteurs et branchement d'égouts.
- les tuyaux de chute d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et leur évacuation.
- les conduits gaines et branchements d'égouts.

.../...

- les conduits prise d'air et ventilation, canalisations colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, et de ventilation (sauf toutefois les parties se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).
- tous les accessoires de ces parties communes tels que les installations d'éclairage, les galces, tapis brosse d'entrée, et ornements divers.
- et en général les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les Co-proprétaires du bâtiment concerné.
- les compteurs et canalisations d'eau servant à la communauté les charges et entretien y afférant ainsi que leurs éventuelles répartitions depuis le point de pénétration dans le bâtiment.
- cette énumération n'est pas limitative.

C) Accessoires aux parties communes générales

Sont également accessoires aux parties communes générales les droits immobiliers ci-après :

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, passages jardins, qui sont choses communes.
- le droit de surélever des bâtiments visés au chapitre 1 du présent règlement et d'en affouiller le sol.
- le droit d'affouiller les cours et jardins.
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

.../...

II DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque Co-proprétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elle comprennent donc, sans que cette énumération soit limitative :

- Les revêtements de sol et les plafonds (à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres, qui sont parties communes)
- Les cloisons intérieures ainsi que leurs portes (mais non les gros murs et les refends, classés parties communes).
- Les portes palières, les fenêtres et portes fenêtres, les persiennes et volets, les stores et jalousies.
- Les appuis des fenêtres, les gardes-corps, les balustrades; et barres d'appuis des balcons et terrasses privatives.
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- Les tuyaux et canalisations intérieurs affectés à l'usage de chaque lot pour la distribution de l'eau jusqu'aux robinets d'arrêt exclus,
- Les vidanges jusqu'aux chutes et descentes, à l'exclusion des raccordements et joints sur ces chutes et descentes.
- Les installations de distribution de l'eau chaude.
- Les moyens de chauffage individuels (convecteurs, canalisations etc...)
- Les canalisations et circuits intérieurs de l'électricité jusqu'aux compteurs divisionnaires.
- Les installations sanitaires et leur robinetterie
- Les placards, les penderies et leurs portes.
- Tout ce qui concerne la décoration et l'ornementation (peintures, boisseries, serrureries, glaces, tentures, papiers peints) ainsi que la vitrerie.
- En résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux dont chacun aura un usage exclusif.

Il est toutefois précisé que les séparations entre lots, quand elles ne font pas parties du gros oeuvre sont mitoyennes entre les Co-proprétaires voisins.

TITRE IIICONDITIONS D'USAGE DES BATIMENTSUSAGE DES PARTIES PRIVATIVESArticle 1GENERALITES :

Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Article 2OCCUPATION :

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est prévu en particulier pour le lot 1 au rez-de-chaussé et toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

Article 3BOXES :

Les boxes ne pourront servir qu'au remisage des automobiles, motocycles, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

.../...

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matières inflammables supérieure à celle autorisée par les compagnies d'assurances sans surprime et acceptée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des véhicules.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Il est expressément interdit d'obstruer les ventilations des garages. Les propriétaires de box possédant une bouche d'aération devront obligatoirement laisser la libre circulation de l'air de ventilation.

Il ne pourra sur ces emplacements être édiflée une quelconque construction.

Article 4

LOCATIONS

Les co-propriétaires pourront louer leur appartement comme bon leur semblera, à la condition que les colataires respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 2 ci-dessus et qu'ils soient assurés.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

La transformation des appartements en chambre meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location en meublé, par appartement entier et indivisé est autorisée.

Article 5

HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Les portes d'entrées des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et l'agrément de l'architecte.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

.../...

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Article 6

FENÊTRES ET TERRASSES PRIVATIVES

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et sur les terrasses privatives.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les terrasses, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour le nettoyage.

Article 7

BRUITS

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Article 8

ANIMAUX

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits. Seuls seront tolérés les animaux domestiques qui par leur comportement et leur odeur n'apporteront aucune nuisance à l'ensemble des copropriétaires.

En aucun cas les animaux ne devront errer sur les parties communes.

Il est bien entendu que toutes dégradations causées par des animaux resteront à charge de leurs propriétaires.

.../...

Article 9ANTENNES

Chaque appartement ou pavillon est raccordé aux installations de télédistribution qui desservent la résidence.

L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdites.

Article 10ENSEIGNES-PLAQUES

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Par exception, les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, en façade, de part et d'autre de la porte d'accès au hall d'entrée, une plaque faisant connaître au public leurs nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixée par le syndic.

Article 11REPARATIONS ET ENTRETIEN (ACCES des OUVRIERS)

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux Architectes, Entrepreneurs, Techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Article 12LIBRE ACCES

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Article 13ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU et ROBINETTERIE

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

.../...

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Article 14

CHAUFFAGE

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Article 15

MODIFICATIONS

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le Syndic de ces travaux; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'Architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Article 16

SURCHARGE des PLANCHERS

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Article 17

RESPONSABILITES

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Article 18

CESSION

Quiconque voudra vendre ou autrement disposer entre vifs de locaux dont il sera propriétaire, devra préalablement à la réalisation de l'acte de mutation, satisfaire aux prescriptions édictées par le titre II.

.../...

B) USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 19

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserves des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 23 ci-dessus :

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Article 20

Nul ne pourra même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être garées dans les locaux réservés à cet usage.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le Syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception resté sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le Syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Article 21

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse insalubre ou malodorante.

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du Syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit à l'article 10 ci-dessus.

Le Syndic pourra toutefois autoriser les plaques professionnelles dans les conditions visées au même article.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition provisoire d'écritaux annonçant la mise en vente d'un appartement

.../...

Article 22

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de logements, d'un modèle déterminé par le Syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation de l'Assemblée Générale.

Article 23

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve d'obtenir l'autorisation de l'Assemblée Générale, et de ne pas causer un trouble aux autres copropriétaires.

Article 24

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Article 25

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grèver la propriété. Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Article 26

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le Syndic, après décision de l'Assemblée Générale pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

.../...

Article 27

Tant que tous les lots de la copropriété ne seront pas vendus la Société vendeuse se réserve le droit d'apposer, tous panneaux publicitaires qu'elle jugera utiles à la commercialisation de ces lots sans qu'aucune majorité que se soit puisse les lui faire enlever.

c) SERVICE COMMUNSArticle 28

La surveillance et l'entretien général seront assurés par du personnel dont le nombre sera fixé par l'Assemblée Générale des copropriétaires et le recrutement assuré par le Syndic, chargé de donner toutes instructions utiles aux préposés du syndicat pour l'exécution de cette mission.

L'Assemblée Générale décidera également des conditions dans lesquelles l'entretien des services et équipements communs, nettoyage des parties communes ainsi que l'entretien des espaces verts pourront être confiés à des entreprises spécialisées.

TITRE IV

CHARGES de la COPROPRIETE - ETAT de REPARTITION des CHARGES

Article 29

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

- individuelles
- communes générales à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier sans exception
- communes spéciales à certains copropriétaires
- communes spéciales par groupe à certains copropriétaires
- particulières
- diverses

.../...

A) CHARGES INDIVIDUELLES

Article 30

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien et des mêmes réparations à faire à toute cloison mitoyenne ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux, et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels : ainsi que les redevances afférentes à toutes fournitures individuelles (Eau, électricité, téléphone etc...)

Les copropriétaires d'emplacement box-parking devront maintenir en parfait état de visibilité le tracé au sol qui formera la délimitation des box-parking et éventuellement le numéro servant à l'identification.

B) CHARGES COMMUNES GENERALES à tous LES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SANS EXCEPTION

Article 31 DEFINITION

Les charges communes générales comprennent :

1) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes du groupe immobilier, et même ceux afférents aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires ou occupants.

2) Les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat, les honoraires de son Syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier.

3) Les salaires et charges des éventuels préposés du syndicat et toutes autres rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des installations et équipements communs.

.../...

- 4) Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement
 - de toutes les canalisations communes et réseaux divers jusqu'à leur point de pénétration dans les constructions
 - de l'ensemble des installations et équipements communs
 - des aires de circulation, dispositifs d'éclairage, espaces libres et plantations ainsi que des accessoires et matériels nécessaires à l'entretien.
- 5) Les frais éventuels d'éclairage et de consommation d'eau des parties communes générales.
- 6) Les primes d'assurance contre la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.
- 7) L'achat, l'entretien et le remplacement des divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- 8) Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'antenne ainsi que de tous les accessoires nécessaires à la réception des ondes de télévision et radio-diffusion, et la distribution jusqu'au point de pénétration dans les constructions.
- 9) Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations, grosses ou menues, s'appliquant aux parties communes générales telles qu'elles sont définies à l'article 4 ci-dessus.
- 10) Les frais d'entretien et de nettoyage des emplacements parkings extérieurs ainsi que les frais de réfection des surfaces de stationnement et le marquage au sol. Excepté les emplacements parkings à usage privatif.

Article 32

REPARTITION

Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de propriété des parties communes générales attachées à chaque lot et réparties conformément au tableau annexé.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service et de leurs locataires supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

c) CHARGES COMMUNES à CERTAINS COPROPRIETAIRES

Article 33

Les charges communes spéciales à certains copropriétaires sont celles afférentes :

aux parties communes à l'ensemble des copropriétaires d'un même bâtiment.

.../...

CHARGES COMMUNES AUX COPROPRIETAIRES DU BATIMENT A

- les dépenses électriques nécessaires à l'éclairage des parties communes, la location, la pose, l'entretien des compteurs à usage collectif (sauf pour le lot 1).
- les dépenses de consommation d'eau nécessaires au nettoyage des parties communes (sauf pour le lot 1).
- l'achat, l'entretien, le remplacement essentiel des portes et SAS de communication des parties communes, des cages d'escaliers (sauf pour le lot 1).
- les frais d'embellissement affectés à l'immeuble pour le bien être des copropriétaires.
- les frais et réparations nécessités par les engorgements dans les conduits des W.C.
- les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons et jardinières, à l'exclusion de leurs appuis.
- les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des gardes-corps, balustrades, appuis de balcons et fenêtres de chaque local privatif, bien que ces choses soient propriété privative.
- les frais de réparation de toutes natures, grosses ou menues à faire aux gros murs (sauf cependant les mêmes réparations des gros murs à l'intérieur des locaux privés), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout, (exception faite pour les parties intérieures à usage exclusif de chaque lot).
- sauf en ce qui concerne le lot 1, les frais de réparations aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers d'étages, aux couloirs et corridors communs et d'une manière générale à tous les locaux destinés aux services communs.
- les taxes, contributions, impôts sous quelque dénomination que ce soit auxquels seront assujetties les parties communes des bâtiments.
- les salaires et charges des éventuels préposés du syndicat et toutes autres rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des installations et équipements communs des bâtiments, sous réserve des spécifications mentionnées au paragraphe B-1° P 3 (NOTA).

L'énumération ci-dessus est purement énonciative et non limitative.

.../...

Leur répartition est mentionnée au prorata des quotes-parts de propriété attachée à chaque lot conformément au tableau des répartitions joint.

CHARGES COMMUNES AUX COPROPRIETAIRES DU BATIMENT B

- les primes d'assurance éventuellement souscrites uniquement pour les boxes.
- les frais de ravalement des façades.
- les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs (sauf cependant les mêmes réparations des gros murs à l'intérieur des locaux privés) à la toiture aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, d'électricité au tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (exception faite pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot).
- les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des des gardes-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque local privé, bien que ces choses soient propriété privée.

CHARGES COMMUNES AUX COPROPRIETAIRES DU BATIMENT C

- les primes d'assurance éventuellement souscrites uniquement par les boxes.
- les frais de ravalement des façades.
- les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs (sauf cependant les mêmes réparations des gros murs à l'intérieur des locaux privés), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (exception faite pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot).

.../...

- les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement générale, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des gardes-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque local privatif, bien que ces choses soient propriété privative.

CHARGES COMMUNES AUX COPROPRIETAIRES DU BATIMENT D

- les primes d'assurances éventuellement souscrites uniquement pour les boxes.
- les frais de ravalement des façades.
- les frais de réparation de toute nature, grosses ou petites à faire aux gros murs (sauf cependant les mêmes réparations des gros murs à l'intérieur des locaux privatifs) à la toiture aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, d'électricité aux tuyaux du tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à celles conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (exception faite pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot).
- les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des gardes-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque local privatif, bien que ces choses soient propriété privative.

D) CHARGES DIVERSES

Article 34

TERRASSES PRIVATIVES

Les co-propriétaires ayant l'usage exclusif des terrasses ou balcons privatifs supporteront personnellement la charge du nettoyage de ceux-ci.

Article 35

CLOISONS MITOYENNES

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs, qui font l'objet d'une mitoyenneté seront réparties par moitié entre les co-propriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputable à ces co-propriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes spéciales.

Article 36

REPRISES DES VESTIGES

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges, bénéficiera aux seuls co-propriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

.../...

T I T R E V - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE.
CONSTITUTION DE DROITS REELS -

CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX TIERS -

Article 37 -

Le présent règlement de co-propriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier opposables aux ayants cause à titre particulier des co-proprétaires.

Quand bien même, le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposable auxdits ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE -

I. - Contribution aux charges -

Article 38 ----- - Mutations à titre onéreux -

Le nouveau co-proprétaire sera tenu, vis à vis du syndicat au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même, qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagés ou exécutés antérieurement à la mutation.

Le précédent co-proprétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

L'acquéreur prendra en charge les engagements contractés à l'égard des tiers au nom du syndicat et payables à terme.

Faute de se conformer aux dispositions de l'article quarante et un ----- ci-après, l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

Article 39 ----- - Mutations par décès -

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, dans les deux mois du décès devront justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque co-proprétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau co-proprétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

.../...

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dûe à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

II. - Formalités -

a) Information des parties -

Article 40 -

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- a/ Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
 - Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat.
 - Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

b/ Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du co-proprétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

b) Droit d'opposition au paiement du prix -

Article 41 -

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic qui a fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

.../...

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du Président du tribunal de grande instance statuant en référé, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire

c) Notification des mutations. Election de domicile -

Article 42 -

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article trente-neuf — ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 43 -

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article soixante quatre — du présent règlement.

Le nouveau co-propriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE III - INDIVISION - USUFRUIT -

a) Indivision -

Article 44 -

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les co-propriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat des co-propriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de co-propriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

b) Usufruit -

Article 45 -

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus propri

.../...

taires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de co-proprétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

c) Notifications -

Article 46 -

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article quarante trois _____ ci-dessus.

CHAPITRE IV - HYPOTHEQUES -

Article 47 -

Tout co-proprétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles cent neuf et cent dix _____ du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic assisté dans les conditions prévues à l'article cent neuf _____ et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale sur les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE V - LOCATIONS -

Article 48 -

Le co-proprétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'immeuble, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

Article 49 -

Le co-proprétaire devra, quinze jours au moins avant la mise disposition des lieux, prévenir le syndic par lettre recommandée, de

.../...

la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer éventuellement, le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra en outre justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de l'article précédent, par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le preneur.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au locataire tant que le co-proprétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic, dans les conditions ci-dessus, de la location par lui consentie.

Article 50 -

Le co-proprétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous locataires. Il demeure seul redevable de la quote part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Article 51 -

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE VI - MODIFICATION DES LOTS -

Article 52 -

Chaque co-proprétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article vingt cinq du présent règlement.

Article 53 -

Les co-proprétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux co-proprétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions, d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article soixante quatorze du présent règlement.

Tout co-proprétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

.../...

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges afférents publiés au fichier immobilier.

Article 54 -

Dans l'intérêt commun des co-proprétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de co-propriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° - Au syndic.

2° - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des co-proprétaires ayant réalisé les modifications.

T I T R E IV - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

CHAPITRE I - SYNDICAT -

Article 55 -

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile,

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des co-proprétaires.

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété.

Article 56 -

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des co-proprétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le syndicat des co-proprétaires est régi par la loi n° 65-55 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, et le décret n° 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept. Il a pour dénomination "Syndicat des co-proprétaires de l'immeuble".

Article 57 -

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins des co-proprétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des co-proprétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est à EVRY (Essonne), angle rue de la Boissée et rue du Pont Amar, dans l'immeuble objet des présentes.

CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES -

I- Epoque des réunions -

Article 58 -

Les co-proprétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des co-proprétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Article 59 -

Par la suite, les co-proprétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs co-proprétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II- Convocation -

Initiative des convocations -

Article 60 -

L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs co-proprétaires représentant au moins un quart des voix de tous les co-proprétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des co-proprétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout co-proprétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 65-223 du 17 mars 1967.

Conformément à cet article 50, le président du tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout co-proprétaire, habiliter un co-proprétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il charge ce mandataire de présider l'assemblée; l'assignation est délivrée au syndic.

.../...

Délai de convocation -Article 61 -

Les convocations seront adressées aux co-proprétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront être remises aux co-proprétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux co-proprétaires ayant émargé.

Destinataires des convocations -Article 62 -

Tous les co-proprétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains co-proprétaires seulement, seuls ces derniers seront convoqués.

Article 63 -

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute notification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndic, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des co-proprétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article 64 -

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndic qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux co-proprétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article soixante-dix ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncé au syndic à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

Lieu et date de réunion -Article 65 -

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation prévu à l'article soixante seize peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article soixante six ----- ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article soixante quatorze ----- du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Contenu des convocations -Article 66 -

Les convocations contiennent l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1°/ Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé un état des dettes et des créances et la situation de la trésorerie lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

2°/ Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3°/ Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles cinquante trois (alinéa 2), soixante quinze, soixante dix huit, cent vingt six du présent règlement et de l'article 30 (alinéa 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 repris à l'article cent onze alinéa 2 ci-après.

4°/ Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles soixante quinze, soixante seize et quatre vingt treize ----- du présent règlement.

5°/ Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles quatre vingt dix a et d, cent vingt six, cent trente et un et cent trente huit du présent règlement et à l'article 37, alinéas 3 et 4 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Ordre du jour complémentaire -Article 67 -

Dans les six jours de la convocation, tout co-proprétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'

.../...

assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

III- Tenue des assemblées générales -

Article 68 -

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages; en cas de partage des voix, il procède à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont co-propriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 69 -

Il est tenu une feuille de présence. Elle indique les nom et domicile de chaque co-propriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émarginée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance; elle devra être communiquée à tout co-propriétaire qui en ferait demande.

Article 70 -

Les co-propriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois co-propriétaires.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

.../...

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisis, soit, à défaut par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Article 71-

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure ou les notifications prévues à l'article soixante six, un _____ du présent règlement auront été régulièrement effectuées.

Article 72 -

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires 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.

Sur la demande d'un ou plusieurs co-proprétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbal des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

IV - Nombre de voix des copropriétaires -

Article 73 -

Dans les assemblées générales, chacun des co-proprétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un co proprietaire possède plus de la moi des quotes parts de propriété des parties communes appartenant à ensemble des co-proprétaires, le nombre de voix dont il dispose réduit à la somme des voix des autres co-proprétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles trente trois et trente quatre du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en ces

V - Majorités requises pour l'adoption des décisions -

1) Décisions ordinaires -

Article 74-

Sont prises à la majorité des voix dont disposent les co-pr

.../...

priétaires présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise au vote, décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la co-propriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote

2) Décisions exigeant la majorité absolue -

Article 75

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les co-propriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relative à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'exceed pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

d) L'autorisation donnée à certains co-propriétaires d'affecter à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de ce ci.

e) La modification de la répartition des charges visées aux articles trente trois et suivants du présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

f) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de dispositions sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent de obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des seuls co-propriétaires présents ou représentés.

.../...

3) Décisions exigeant la double majorité -Article 76 -

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois / quarts des voix. les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article soixante quinze ----- ci-dessus.

b) Les travaux immobiliers définis aux articles cent onze ----- et suivants du présent règlement.

c) La modification du présent règlement de co-propriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

4) Décisions requérant l'unanimité -Article 77 -

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de co-propriété

Article 78 -

Sous réserve du cas prévu à l'article soixante quinze ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime de co-propriétaires.

VI - Effets des décisions -

Article 79 -

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les co-propriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par la recommandée avec avis de réception. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la Société s'il n'a pas assisté à la réunion.

.../...

CHAPITRE III - SYNDIC -

I - Nomination - Durée des fonctions - Rémunération -

Article 80 -

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statutaire dans les conditions prévues à l'article soixante-quinze ci-dessus.

Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 81 -

L'assemblée générale fixe, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, M exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

Article 82 -

A défaut de nomination du syndic, par l'assemblée générale il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou de plusieurs co-proprétaire

Article 83 -

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le président du Conseil syndical; à défaut un administrateur provisoire serait désigné par décisions de justice dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des co-proprétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II - Attributions -

Article 84 -

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de co-proprété et des délibérations de l'assemblée

.../...

générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration -

Article 85 -

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courant; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement communs et aux fonctionnements des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale, statuant par voie de décision ordinaire. Il en sera ainsi notamment des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son approvisionnement, demander sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Article 86 -

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 87 -

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa

.../...

tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article cent six ——— ci-après.

Article 88 -

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Article 89 -

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article quarante cinq ——— du présent règlement; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 90 -

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivrera des copies ou extraits qu'il certifiera conformes de ces procès-verbaux.

Article 91 -

Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire. Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état de comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un

rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Article 92 -

Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver une somme suffisante pour le règlement des dépenses; ce montant pourra être fixé par l'Assemblée Générale.

Article 93 -

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation -

Article 94 -

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

Article 95 -

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certaines copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque co-proprétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 96 -

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Article 97 -

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article soixante-quinze, a, ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE IV - CONSEIL SYNDICAL -

I - Constitution -

Article 98 -

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des co-proprétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de cinq membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints, ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés ne peuvent être membres du conseil syndical.

Article 99 -

Les membres du conseil syndical seront élus pour une durée de trois ans par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article soixante-quinze du présent règlement.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant la même majorité.

.../...

Article 100 -

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué, si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Article 101 -

Le Conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du Président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voie consultative.

Article 102 -

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple et, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndic sur justification.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes) ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

.../...

II - Mission -

Article 103-

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'institution du conseil n'apportant aucune restriction des pouvoirs du syndic, ce dernier n'est pas tenu de suivre les avis donnés.

Article 104-

Le Conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article soixante quinze ----- du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du Conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie au Bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la co-propriété.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

CHAPITRE V - ASSURANCES -

Article 105 -

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un co-proprétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, chacun des copropriétaires proportionnellement à la quota part de son lot dans la co-propriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité - y compris celle encourue en cas d'incendie - les co-proprétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 106 -

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

.../...

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage, ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2° Le recours des voisins, et le recours des locataires ou occupants.

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Article 107-

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de l'assurance ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Article 108 -

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis à vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Article 109 -

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des poli:

générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des co-proprétaires désigné par l'assemblée générale à charge par le synd d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 110 -

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les co-proprétaires et en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VI - TRAVAUX IMMOBILIERS -

I - Améliorations. Additions. Surélévation -

AMELIORATIONS -

Article 111 -

L'assemblée générale des co-proprétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de co-propriété, décider toutes améliorations, telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article cent douze ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des co-proprétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevées.

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement communs transformés ou créés.

Article 112 -

Aucun des co-proprétaires ou de leurs ayants droit ne pourra faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article qui précède. Mais les co-proprétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même si ce trouble est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des co-proprétaires, :

.../...

réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 113-

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article cent onze ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

Toutefois, la décision précitée ne sera pas exécutoire à l'égard du copropriétaire qui se sera opposé à son adoption et aura, dans le délai prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, saisi le tribunal de grande Instance au motif que l'amélioration décidée présenterait un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble. Elle sera définitivement inopposable audit copropriétaire en cas de décision judiciaire ayant fait droit à sa demande et acquis l'autorité de la chose jugée.

Article 114 -

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auraient pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale à exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté de prêt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entrant dans le lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Article 115 -

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi conçues :

" Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, sous conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus; le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres

.../...

" co-propriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en
 " versant leur quote part du coût de ces installations, évalué à la
 " date où cette faculté est exercée."

SURELEVATION . ADDITIONS -

Article 116 -

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité des membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, l'accord des co-propriétaires de l'étage supérieure du bâtiment à surélever.

Article 117 -

Les co-propriétaires qui subiraient un préjudice par suite de exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parcelles communes.

II - Reconstruction -

Article 118 -

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réparation ou à sa reconstruction.

Les co-propriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article du présent règlement.

Article 119 -

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois si la destruction affecte moins de la moitié des locaux de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 120 -

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurance seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

.../...

Article 121 -

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la co-proprieté et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficiera des garanties prévues par la loi pour le recouvrement des charges.

La valeur de reprise ou la produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 122

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article cent onze ——— du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article cent vingt six.

Article 123-

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront réparties par le syndic entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés l'un par le syndic, l'autre par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

.../...

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables e même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les co-proprétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

T I T R E V - DISPOSITIONS DIVERSES -

1) Litiges -

Article 124 -

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et du présent règlement en certains co-proprétaires, ou entre un copropriétaire et le syndic se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduit 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.

En cas de modification, par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue, ainsi qu'il est dit à l'article quatre vingt treize ci-dessus, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article cent onze _____ du présent règlement.

2) Modification du règlement de co-propriété -

Article 125 -

Le présent règlement de co-propriété pourra être modifié par assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois / quarts des voix.

Article 126 -

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telle qu'elles résultent du présent règlement de co-propriété.

3) Publicité foncière -

Article 127 -

Le présent règlement de co-propriété sera publié au Bureau d

.../...

Hypothèques de CORBEIL conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

4) Election de domicile -

Article 128 -

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des co-proprétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de EVRY.

DONT ACTE rédigé sur

pages

Fait et passé à

QUESTIONNAIRE SYNDIC

SDC LA BOISSEE

Annexe 6

1ère PARTIE
SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A) SOMMES DUES AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- Des provisions exigibles	
- Dans le budget prévisionnel (<i>D. art 5.1° a</i>)	9696.48
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (<i>D. art. 5. 1°b</i>)	0.00
2- Des charges impayées sur les exercices antérieurs (<i>D. art 5.1° c</i>)	0.00
3- Des sommes devenues exigibles du fait de la vente	
- Mentionnées à l'article 33 de la loi (<i>D. art. 5.1° c</i>)	0.00
4- Des avances exigibles (<i>D. art. 5.1°e</i>)	
4.1. Avance constituant la réserve (<i>D. art. 35. 1°</i>)	0.00
4.2. Avances nommées provisions (provisions spéciales) (<i>L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°</i>)	0.00
4.3. Avance représentant un emprunt (<i>D. art. 45-1 alinéa 4</i>)	0.00
5- Des cotisations annuelles aux Fonds Travaux ALUR (<i>D. art. 14-2 L 65-557 du 10 juillet 1965</i>)	0.00
6- Des autres sommes exigibles du fait de la vente	
- Prêt (<i>quote-part du vendeur devenue exigibles</i>)	0.00
- Autres causes telles que condamnations	0.00
7- Dépenses privatives	0.00
8- Des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées pour l'établissement du présent document	180.00

SOUS-TOTAL A : 9876.48 Euros

B) SOMMES DUES A DES TIERS, AU TITRE:

- D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0.00
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------

TOTAL A + B : 9876.48 Euros

Page 3

2ème Partie
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A) SOMMES DUES AU TITRE DES AVANCES PERCUES (*D. art. 5. 2° a*)

A1- Avances constituant la réserve (<i>D. art. 35 1°</i>)	276.50
A2- Avances nommées provisions (<i>provisions spéciales</i>)(<i>L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°</i>)	0.00
A3- Avances (<i>D.art. 45-1 alinéa 4</i>) (<i>emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux</i>) (<i>D. art 5. 1° c</i>)	1880.20

B) DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b)

- Provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0.00
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

C) DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0.00
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

D) TROP PERCU

- Sommes trop perçues	0.00
-----------------------	------

TOTAL A + B + C + D : 2156.70 Euros

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante:

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de **2156.70 €**
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

Page 4

3ème Partie SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

1- DE LA RECONSTITUTION DES AVANCES (D. art. 5. 3° a)

1.1 - Avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	276.50
1.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0.00
1.3 - Avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) (D. art 5. 1° c)	1880.20

2- DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES

2.1 - dans le budget prévisionnel (D. art. 5 3° b)

Date d'exigibilité : 01/10/2025	540.91
Date d'exigibilité : 01/01/2026	540.91
Date d'exigibilité : 01/04/2026	540.91

2.2 - dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3° c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

2.3 - Appels de Fonds Travaux ALUR non encore exigibles

Date d'exigibilité : 01/10/2025 22.12
Date d'exigibilité : 01/01/2026 22.12
Date d'exigibilité : 01/04/2026 22.12

Page 5

ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS

A/ QUOTE-PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	2163.62	0.00	0.00	0.00
Exercice (N-2)	0.00	0.00	0.00	0.00

B/ PROCEDURES EN COURS:

- Existe-t-il des procédures en cours?

Si OUI:

- Objet des procédures:

- Etat des procédures:

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES:

-

D/ EXISTENCE D'UN FOND DE TRAVAUX (loi ALUR du 24 mars 2014):

- Existe-t-il un fonds de travaux?

- Montant dudit fonds de travaux:

6171.55

- Montant de la part dudit fond rattachée au(x) lot(s):

341.29

Page 6

IMMEUBLE SIS A

COPROPRIETAIRE CEDANT

LOTS OBJETS DE LA
VENTE

111 - LA BOISSEE
33 Impasse des
Journaliers, 91080
Évry-Courcouronnes

Mme

- N°0006 Box
- N°0205 Appartement Type 3

**MUTATION
A TITRE
ONEREUX**

PRE-ETAT DATE
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION
24/08/2025

**4ème PARTIE
ETAT GLOBAL DES DETTES ET IMPAYES**

4.1 - Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété à la date de dernière clôture
0

Total de l'impayé: **0.00 Euros**

4.2 - Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété actualisé à la date de la demande
(24/08/2025)

Total de l'impayé: **24790.50 Euros**

4.3 - Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs actualisée à la date de dernière clôture
0

Total de l'impayé: **0.00 Euros**

4.4 - Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis fournisseurs actualisée à la date de la demande
(24/08/2025)

Total de l'impayé: **4130.00 Euros**

Date de la demande:
24/08/2025

Par:
MIORINI - HONORAIRES
4 Rue Féray, 91100
CORBEIL ESSONNES

Références:
MUT318 /

Dé livré par le Syndic:

KALLIA IMMOBILIER
8 rue du Bois Sauvage,
91000 EVRY

Contact Syndic:
Mme DA SILVA Priscilla
pdasilva@kallia-immobilier.fr
01.85.12.05.85

**DATE: 24/08/2025
CACHET & SIGNATURE**



Kallia Immobilier

8 Rue du Bois Sauvage

V9aC

91 000 EVRY

01.85.12.05.85

contact@kallia-immobilier.fr

galien

FNAM

KALLIA IMMOBILIER est une société à responsabilité limitée au capital de 100 000 € (dix mille euros) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Evry-Courcouronnes (91) sous le numéro 512 000 000 0001. Kallia Immobilier est une société à responsabilité limitée au capital de 100 000 € (dix mille euros) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Evry-Courcouronnes (91) sous le numéro 512 000 000 0001.

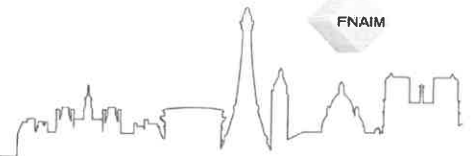


Kallia Immobilier

8 Rue du Bois Sauvage
Villa C
91 000 EVRY
01.85.12.05.85
contact@kallia-immobilier.fr

SARL KALLIA, société à responsabilité limitée, au capital social de 10 000,00 € immatriculée au R.C.S. de Evry sous le N°993 667 659
TVA Intracommunautaire FR07803867659 - Carte professionnelle N° CPI 51 01 2021 800 000 019 délivrée par la CCI de l'Essonne
Garantie par GALIAN - 89, Rue de la Boétie 75 008 PARIS - Adhérent FNAIM Grand Paris N°S 15494

galian



Appel de provisions

En un coup d'oeil

Montant total à payer

C + A

11 696,48 €

Mme

Informations clients

Copropriété

111 - LA BOISSEE

Copropriétaire

Mme

Vos biens

0205 Appartement Type 3
0006 Box

Eléments financiers

Fonds de travaux 341,29 €
Avances trésorerie 276,50 €
Autres avances 1 880,20 €

Vos interlocuteurs

Gestionnaire

Jamila GABTENI
jgabteni@kallia-immobilier.fr

Comptable

Jennifer JACQUENET
jjacquenet@kallia-immobilier.fr

Assistant gestionnaire

Magali BATTISTELLI
mbattistelli@kallia-immobilier.fr

A EVRY-COURCOURONNES, le 04/07/2025 ()

1/1

Votre situation avant le présent avis

	Débit	Crédit
Solde antérieur	10 907,10	-
23/06/2025 Virement reçu SDC LA BOISSESELARL THOMAZON AU	-	245,81

C
Solde
DEBITEUR
au
04/07/2025
10 661,29 €

Vos nouveaux appels de provisions

	Budget	Appel	Quotes-parts
Charges courantes 2025 - Appel N° 4/4 - 01/07 au 30/09	32 000,00	8 000,06	540,90
R17 travx refec. toit.terrasse + fds alur - Appel N° 1/1 - 01/07 au 30/09	3 161,80	3 161,80	192,55
R17 travx refec. toit. terrasse + fds alur - Appel N° 1/1 - 01/07 au 30/09	3 161,80	3 161,76	174,85
R21 travx videossurveillance - Appel N° 1/1 - 01/07 au 30/09	1 894,66	1 894,59	104,77
Fonds travaux - Appel N° 4/4 - 01/07 au 30/09	-	-	22,12

A
Total appels
de provisions
1 035,19 €

Modification du décret du 17/03/1967. "Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifiant 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".

PAIEMENT EN LIGNE



COORDONNÉES BANCAIRES

Par virement

Référence à rappeler sur votre virement

Par chèque

ORDRE :111 - LA BOISSEE

Espace client

<https://kallia-immobilier.neotimm.com/extranet/#login>

MONTANT DÛ :11 696,48 €

Le cabinet

KALLIA IMMOBILIER,
8 rue du Bois Sauvage
91000 EVRY

Nous vous remercions de votre règlement

Pour plus de tranquillité, optez pour le prélèvement automatique. Nos équipes comptables sont à votre disposition.



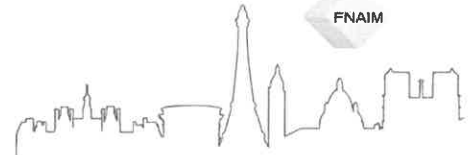
Kallia Immobilier

8 Rue du Bois Sauvage
Villa C
91 000 EVRY
01.85.12.05.85
contact@kallia-immobilier.fr

SARL KALLIA, société à responsabilité limitée, au capital social de 10 000,00 € immatriculée au R.C.S. de Evry sous le N°993 667 659
TVA Intracommunautaire FR07803667659 - Carte professionnelle N° CPI 6101 2021 000 000 018 délivrée par la CCI de l'Essonne
Garantie par GALIAN - 89, Rue de la Boétie 75 008 PARIS - Adhérent FNAIM Grand Paris N°915494

galian

FNAIM



Détails Appel de provisions

Vous trouverez dans cette annexe le détail par lot des sommes appelées

Informations clients

Copropriété
111 - LA BOISSEE
Copropriétaire

Eléments financiers

Fonds de travaux	341,29 €
Avances trésorerie	276,50 €
Autres avances	1 880,20 €

Vos interlocuteurs

Gestionnaire
Jamila GABTENI
jgabteni@kallia-immobilier.fr

Comptable
Jennifer JACQUENET
jjacquenet@kallia-immobilier.fr

Assistant gestionnaire
Magali BATTISTELLI
mbattistelli@kallia-immobilier.fr

A EVRY-COURCOURONNES, le 04/07/2025 ()

1/2

Charges courantes 2025 - Appel N° 4/4 - 01/07 au 30/09

	Budget	Appel	Tantièmes	Quotes-parts
0006 Box	17 570,00	4 392,43		15,43
Charges bâtiment A	500,00	125,00	39/10000	0,49
Charges générales	17 070,00	4 267,43	35/10000	14,94
0205 Appartement Type 3	32 000,00	8 000,06		525,47
Charges appartements	14 150,00	3 537,52	83/1000	293,61
Charges bâtiment A	500,00	125,00	570/10000	7,12
Charges compteurs	280,00	70,11	1/19	3,69
Charges générales	17 070,00	4 267,43	518/10000	221,05

Appel N° : CCG-187381 Total TTC : 540.90 €

Total quotes-parts
540,90

R17 travx refec. toit.terrasse + fds alur - Appel N° 1/1 - 01/07 au 30/09

	Budget	Appel	Tantièmes	Quotes-parts
0006 Box	3 161,80	3 161,80		12,33
Charges bâtiment A	3 161,80	3 161,80	39/10000	12,33
0205 Appartement Type 3	3 161,80	3 161,80		180,22
Charges bâtiment A	3 161,80	3 161,80	570/10000	180,22

Appel N° : TR2405-187513 Total TTC : 192.55 €

Total quotes-parts
192,55

R17 travx refec. toit.terrasse + fds alur - Appel N° 1/1 - 01/07 au 30/09

	Budget	Appel	Tantièmes	Quotes-parts
0006 Box	3 161,80	3 161,76		11,07
Charges générales	3 161,80	3 161,76	35/10000	11,07
0205 Appartement Type 3	3 161,80	3 161,76		163,78
Charges générales	3 161,80	3 161,76	518/10000	163,78

Modification du décret du 17/03/1967. "Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifiant 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".

Appel N° : TR2403-187425 Total TTC : 174,85 €

Total quotes-parts
174,85**R21 travx videossurveillance - Appel N° 1/1 - 01/07 au 30/09**

	Budget	Appel	Tantièmes	Quotes-parts
0006 Box	1894,66	1894,59		6,63
Charges générales	1894,66	1894,59	35/10000	6,63
0205 Appartement Type 3	1894,66	1894,59		98,14
Charges générales	1894,66	1894,59	518/10000	98,14

Appel N° : TR2404-187469 Total TTC : 104,77 €

Total quotes-parts
104,77**Fonds travaux - Appel N° 4/4 - 01/07 au 30/09**

	Quotes-parts
0006 Box	1,40
0205 Appartement Type 3	20,72

Appel N° : FDTRVX-187382 Total TTC : 22,12 € Exigible le : 01/07/2025

Total quotes-parts
22,12



ATRIUM GESTION PARIS 17 16, rue Jacques Bingen 75017 PARIS
COPROPRIÉTÉ - GÉRANCE T 01 78 94 13 90 F. 01 42 65 39 52 @ accueilbingen@atrium-gestion.fr
LOCATION T. 01 78 94 13 92 @ locations@atrium-gestion.fr
TRANSACTION T. 01 78 94 13 94 @ transactions@atrium-gestion.fr



ALUR, loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, et aux articles L7311 à L7315 du Code de la construction et de l'habitation - Majorité simple (art. 24)
Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, et aux articles L7311 à L7315 du Code de la construction et de l'habitation - Majorité simple (art. 24)
Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, et aux articles L7311 à L7315 du Code de la construction et de l'habitation - Majorité simple (art. 24)



Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 14/12/2022 à 21:04
pour la copropriété RESIDENCE LA BOISSEE
située au 33 Impasse Des Journaliers 91080 COURCOURONNES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **ATRIUM GESTION PARIS 17** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle Espace Michel Colucci au 1 Rue du Plessis Briard 91000 EVRY COURCOURONNES sur l'ordre du jour suivant :

1. **Constitution du bureau : Désignation du président de séance** - Majorité simple (art. 24)
2. **Constitution du bureau : Désignation du scrutateur** - Majorité simple (art. 24)
3. **Constitution du bureau : Désignation du secrétaire de séance** - Majorité simple (art. 24)
4. **Rapport d'activité du Conseil Syndical** - Sans majorité
5. **Information relative à l'envoi des convocations et procès-verbaux des assemblées générales par lettre recommandée électronique (LRE) - Décret du 21/10/2015** - Sans majorité
6. **Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/09/2022** - Majorité simple (art. 24)
7. **Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 30/09/2022** - Majorité simple (art. 24)
8. **Examen et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/10/2022 au 30/09/2023**
Majorité simple (art. 24)
9. **Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024** - Majorité simple (art. 24)
10. **Définition du niveau de l'avance de trésorerie permanente** - Majorité simple (art. 24)
11. **Fixation du montant des marchés et contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic** - Majorité absolue (art. 25)
12. **Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire** - Majorité absolue (art. 25)
13. **Délégation de pouvoir au conseil syndical pour engager les mesures nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble conformément à l'article 25 A de la Loi du 10/07/1965 et à l'article 21 du Décret du 17/03/1967** - Majorité absolue (art. 25)
14. **Autorisation permanente à donner à la Police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 272-1 du 25/11/2021 portant sur la sécurité des immeubles)** - Majorité simple (art. 24)
15. **Information relative aux procédures de recouvrement de charges** - Sans majorité
16. **Dette irrécouvrable de Mrs & , propriétaires des lots 203 & 601** - Majorité simple (art. 24)
17. **Réalisation d'un diagnostic technique global conformément à l'article 24-G de la Loi du 10 juillet 1965 insère par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR, et aux articles L7311 à L7315 du Code de la construction et de l'habitation** - Majorité simple (art. 24)
18. **Point d'information sur la Loi Climat et Résilience** - Sans majorité
19. **DPE COLLECTIF : Vote d'une mission d'un bureau d'études spécialisé aux fins d'établir un diagnostic de performance énergétique collectif** - Majorité simple (art. 24)
20. **Vote d'une mission d'un bureau d'études spécialisé aux fins d'établir un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux** - Majorité simple (art. 24)
21. **Cession d'une partie commune - Création du lot - Modificatif de l'état descriptif - Fixation du prix - Régularisation des actes administratifs** - Double majorité (art. 26)

- 21.1. Répartition prix de cession - Double majorité (art. 26)
- 21.2. Mandat à donner au syndic à l'effet de régulariser tous les actes administratifs subséquents et rendus nécessaires par ladite cession - Majorité absolue (art. 25)
- 21.3. Vente du lot - Double majorité (art. 26)
- 22. Travaux de réfection de la peinture dans la cage d'escalier** - Majorité simple (art. 24)
 - 22.1. Choix de l'entreprise - Majorité simple (art. 24)
 - 22.2. Mandat à donner au syndic - Majorité absolue (art. 25)
 - 22.3. Base de répartition - Majorité simple (art. 24)
 - 22.4. Financement des travaux par le fonds travaux - Majorité absolue (art. 25)
 - 22.5. Modalité des appels de fonds - Majorité simple (art. 24)
 - 22.6. Honoraires du syndic - Majorité simple (art. 24)
- 23. Travaux de revêtement de sol dans la cage d'escalier** - Majorité simple (art. 24)
 - 23.1. Choix de l'entreprise - Majorité simple (art. 24)
 - 23.2. Mandat à donner au syndic - Majorité absolue (art. 25)
 - 23.3. Base de répartition - Majorité simple (art. 24)
 - 23.4. Financement des travaux par le fonds travaux - Majorité absolue (art. 25)
 - 23.5. Modalité des appels de fonds - Majorité simple (art. 24)
 - 23.6. Honoraires du syndic - Majorité simple (art. 24)
- 24. Travaux de réfection du sol de l'entrée** - Majorité simple (art. 24)
 - 24.1. Choix de l'entreprise - Majorité simple (art. 24)
 - 24.2. Mandat à donner au syndic - Majorité absolue (art. 25)
 - 24.3. Base de répartition - Majorité simple (art. 24)
 - 24.4. Financement des travaux par le fonds travaux - Majorité absolue (art. 25)
 - 24.5. Modalité des appels de fonds - Majorité simple (art. 24)
 - 24.6. Honoraires du syndic - Majorité simple (art. 24)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote :

Copropriétaires représentés sur le premier vote :

Soit 1 / 21 copropriétaires, représentant 386 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote :

Soit 1 / 21 copropriétaires, représentant 425 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote :

Soit 15 / 21 copropriétaires, représentant 6489 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 6 copropriétaires sur 21 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 3511 / 10000 tantièmes.

1 Constitution du bureau : Désignation du président de séance

VOTE

Le Syndic met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur

aux fonctions de Président de séance.

Il est procédé à un vote

POUR	6 / 6 cp 3511 / 3511 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

2 Constitution du bureau : Désignation du scrutateur

VOTE

Le Syndic met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Monsieur

aux fonctions de scrutateur.

Il est procédé à un vote

POUR	6 / 6 cp 3511 / 3511 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

3 Constitution du bureau : Désignation du secrétaire de séance

VOTE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Madame
GESTION PARIS 17 aux fonctions de secrétaire de séance.

représentant le Cabinet ATRIUM

Il est procédé à un vote

POUR	6 / 6 cp 3511 / 3511 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

4 Rapport d'activité du Conseil Syndical

NON
VOTE

Le conseil syndical a fait lecture de son rapport.

**AUCUN VOTE N'EST PORTE SUR CE POINT QUI NE PEUT DONNER LIEU A UNE DÉCISION
APPLICABLE**

5 Information relative à l'envoi des convocations et procès-verbaux des assemblées générales par lettre recommandée électronique (LRE) - Décret du 21/10/2015

AUCUN VOTE N'EST PORTE SUR CE POINT QUI NE PEUT DONNER LIEU A UNE DÉCISION APPLICABLE

6 Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/09/2022

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, les comptes de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022.

Il est procédé à un vote

POUR	6 / 6 cp 3511 / 3511 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

7 Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 30/09/2022

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet ATRIUM GESTION PARIS 17, le syndic sur sa gestion arrêtée au 30/09/2022.

Il est procédé à un vote

POUR	6 / 6 cp 3511 / 3511 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

8 Examen et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/10/2022 au 30/09/2023

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel du 01/10/2022 au 30/09/2023 arrêté à la somme de 32 000.00 €, le Président du Conseil Syndical ayant été informé qu'il avait la possibilité d'inclure, à ce dernier, une somme pour le fonctionnement du Conseil ou le remboursement de ses frais.

Les appels de fonds seront exigibles par quart du budget le 1er janvier, le 1er avril, le 1er juillet et le 1er octobre.

Il est procédé à un vote

POUR	6 / 6 cp 3511 / 3511 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

9 Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur le budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/10/2023 au 30/09/2024, d'un montant de 32 000.00 €.

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

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Il est procédé à un vote

POUR	6 / 6 cp 3511 / 3511 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

10 Définition du niveau de l'avance de trésorerie permanente

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de maintenir le niveau de l'avance de trésorerie permanente à 5 000 €.

Il est procédé à un vote

POUR	6 / 6 cp 3511 / 3511 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

11 Fixation du montant des marchés et contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 21 – alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 1 000 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.

L'accord du conseil syndical sera donné par écrit au syndic.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	6 / 21 cp 3511 / 10000 ta	CONTRE	0 / 21 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 21 cp 0 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour :

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	6 / 6 cp 3511 / 3511 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

12 **Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe à 1 500 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgence, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10/07/65.

Les devis seront transmis au Conseil Syndical.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	6 / 21 cp 3511 / 10000 ta	CONTRE	0 / 21 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 21 cp 0 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour :

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	6 / 6 cp 3511 / 3511 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

13 **Délégation de pouvoir au conseil syndical pour engager les mesures nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble conformément à l'article 25 A de la Loi du 10/07/1965 et à l'article 21 du Décret du 17/03/1967**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Afin de permettre au conseil syndical de prendre, en temps utile, les mesures nécessaires pour assurer en toute circonstance le bon état d'entretien et de conservation de l'immeuble sans avoir à en référer au

préalable à l'assemblée générale, celle-ci lui délègue ses pouvoirs à l'effet de conclure tous les marchés se rapportant à la conservation des parties communes, des services et des équipements collectifs de l'immeuble, à concurrence d'un montant maximum de 3 000 € TTC par opération.

Il est précisé que cette délégation ne porte que sur les décisions relatives à la gestion courante de l'immeuble.

Le conseil syndical rendra compte de l'exécution de la présente délégation à l'assemblée générale annuelle réunie pour l'approbation des comptes de la copropriété.

A sa demande, l'assemblée générale pourra modifier les montants ci-dessus.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	6 / 21 cp 3511 / 10000 ta	CONTRE	0 / 21 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 21 cp 0 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	6 / 6 cp 3511 / 3511 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

14 Autorisation permanente à donner à la Police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 272-1 du 25/11/2021 portant sur la sécurité des Immeubles)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale donne l'autorisation aux membres de la police municipale afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (L 272-1 du code de la Sécurité Intérieure modifiées par la loi n°2021-1520 du 25/11/2021 - art 20).

Il est procédé à un vote

POUR	6 / 6 cp 3511 / 3511 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

15 Information relative aux procédures de recouvrement de charges

L'assemblée générale a pris acte du tableau joint à la convocation..

AUCUN VOTE N'EST PORTE SUR CE POINT QUI NE PEUT DONNER LIEU A UNE DÉCISION APPLICABLE

16 Dette irrécouvrable de Mrs [redacted], propriétaires des lots 203 & 601

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires décident que le montant de la créance considérée comme douteuse et détenue à l'encontre de Monsieur [redacted] et Monsieur [redacted], propriétaires des lots 203 & 601, soit fixée à la somme de : 4 504.01 €

Ces sommes n'ont pas pu être recouvrées suite à la saisie immobilière des biens. La saisie a permis de récupérer la somme de 3 395.54 €.

Cette somme de 4 504.01 € sera donc répartie en charges communes générales.

Il est procédé à un vote

POUR	5 / 6 cp 3086 / 3511 ta	CONTRE	1 / 6 cp 425 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre :

17. Réalisation d'un diagnostic technique global conformément à l'article 24-G de la Loi du 10 juillet 1965 insère par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR, et aux articles L7311 à 731-5 du Code de la construction et de l'habitation

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de réaliser le diagnostic technique global.

L'assemblée générale donne mandat au syndic assisté du conseil syndical à l'effet de désigner un tiers compétent (compétence précisées par décret), dans la limite d'un budget de 5 000.00 € TTC auquel il convient d'ajouter les honoraires du syndic pour un montant de 6.5 % HT du montant HT, soit un montant d'honoraires de 325.00 € TTC pour la gestion financière, administrative et comptable prévoyant la production du carnet d'entretien, du contrat de maintenance de l'installation collective, des coefficients de répartition des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire, du procès verbal de la dernière assemblée générale, des factures de combustible, d'entretien et de travaux réalisés, des plans de la copropriété ainsi que tout autre document ou étude permettant d'apprécier la qualité technique de la copropriété.

L'assemblée générale décide d'appeler les fonds, sur la base des tantièmes généraux, selon le calendrier d'appel suivant : 100 % au 01/04/2023.

Le syndic mettra en ligne le diagnostic technique global afin qu'il soit consultable par tous les copropriétaires sur le site internet www.atrium-gestion.fr avec vos identifiants et mot de passe.

Les conclusions du diagnostic technique global seront présentées lors de l'assemblée générale qui suivra son dépôt.

Il est rappelé à l'assemblée que le syndic a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale qui suit l'établissement, du diagnostic technique global la question du vote d'un plan pluriannuel de travaux, ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 6 cp 425 / 3511 ta	CONTRE	5 / 6 cp 3086 / 3511 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour :

18 Point d'information sur la Loi Climat et Résilience

NON
VOTE

L'assemblée générale prend acte du tableau joint à la convocation.

**AUCUN VOTE N'EST PORTE SUR CE POINT QUI NE PEUT DONNER LIEU A UNE DÉCISION
APPLICABLE**

**19 DPE COLLECTIF : Vote d'une mission d'un bureau d'études spécialisé aux fins d'établir un
diagnostic de performance énergétique collectif**

VOTE

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de désigner un bureau d'études pour réaliser le DPE collectif issu de la loi Climat et Résilience, selon le devis de la société, pour un montant HT de 2 916.67 € (soit 3 500 € TTC) auquel il convient d'ajouter les honoraires syndic pour un montant de 6,5 % HT du montant HT des travaux (soit 227.50 € TTC), soit un montant total de 3 727.50 € TTC.

La dépense sera répartie sur la base des tantièmes de charges communes générales et financée au moyen d'un appel de fonds qui sera émis le : 01/04/2023.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 5 cp 431 / 3111 ta	CONTRE	4 / 5 cp 2680 / 3111 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour :

**20 Vote d'une mission d'un bureau d'études spécialisé aux fins d'établir un Projet de Plan
Pluriannuel de Travaux**

VOTE

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de désigner un bureau d'études pour réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux issu de la loi Climat et Résilience, selon le devis de la société, pour un montant HT de 2 916.67 € (soit 3 500.00 € TTC) auquel il convient d'ajouter les honoraires syndic pour un montant de 6,5 % HT du montant HT des travaux, soit un montant total de 3 727.50 € TTC.

La dépense sera répartie sur la base des tantièmes de charges communes générales et financée par l'affectation du fonds travaux au 30/09/2022 dans la limite des sommes cotisées, et le cas échéant au moyen d'un appel de fonds qui sera émis le : 01/04/2023.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 5 cp 431 / 3111 ta	CONTRE	4 / 5 cp 2680 / 3111 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour :

21 Cession d'une partie commune - Création du lot - Modificatif de l'état descriptif - Fixation du prix - Régularisation des actes administratifs

VOTE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale approuve la création d'un lot qui sera décrit de la manière suivante :

- « Parcelle N° 56 non constructible »

Le demandeur, Monsieur désignera un géomètre chargé de créer un lot de copropriété auquel des tantièmes seront attachés.

Le projet modificatif au règlement de copropriété fera l'objet d'une approbation lors d'une prochaine assemblée générale.

Il est procédé à un vote

POUR	5 / 21 cp 3086 / 10000 ta	CONTRE	0 / 21 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 21 cp 425 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 26

21.1 Répartition prix de cession

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

21.2 Mandat à donner au syndic à l'effet de régulariser tous les actes administratifs subséquents et rendus nécessaires par ladite cession

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

21.3 Vente du lot

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

22 Travaux de réfection de la peinture dans la cage d'escalier

VOTE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de réfection de la peinture (murs et plafonds seuls) dans la cage d'escalier

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp 197 / 197 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 197 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

22.1 Choix de l'entreprise

VOTE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de commander ces travaux à l'entreprise HALLIDAY pour un montant maximal de 5 300 € HT, sous réserve de son accord. A défaut, Le conseil syndical pourra alors être sollicité pour le choix d'un autre peintre.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp 197 / 197 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 197 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

22.2 Mandat à donner au syndic

VOTE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, conformément à l'article 25 a) de la loi du 10/07/65, approuve la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés objets de la présente résolution, dans la limite d'un montant maximum HT de 5 300 €.

Le délégataire rendra compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 21 cp 42 / 1000 ta	CONTRE	3 / 21 cp 155 / 1000 ta	ABST.	0 / 21 cp 0 / 1000 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour :

22.3 Base de répartition

VOTE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Ces travaux seront répartis selon la base des millièmes des charges 'studios et appartements' conformément au règlement de copropriété.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp 197 / 197 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 197 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

22.4 Financement des travaux par le fonds travaux

VOTE

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de ne pas financer les travaux par affectation du fonds de travaux, dans la limite des sommes cotisées et disponibles pour les lots concernés par cette résolution.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 21 cp 42 / 1000 ta	CONTRE	3 / 21 cp 155 / 1000 ta	ABST.	0 / 21 cp 0 / 1000 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour :

22.5 Modalité des appels de fonds

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide d'appeler les fonds selon un calendrier d'appel à déterminer en Séance.

- 50 %, le 01/04/2023
- 50 %, le 01/07/2023

Les appels de fonds émis seront affectés au paiement des situations de travaux sans que ces fonds ne fassent l'objet de placement au profit du syndicat de copropriété.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp 197 / 197 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 197 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

22.6 Honoraires du syndic

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale accorde au syndic des honoraires d'un montant de 3 % H.T. du montant H.T. des travaux.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp 197 / 197 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 197 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

23 Travaux de revêtement de sol dans la cage d'escalier

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de revêtement de sol dans la cage d'escalier.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 5 cp 431 / 3111 ta	CONTRE	4 / 5 cp 2680 / 3111 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour :

23.1 Choix de l'entreprise

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

23.2 Mandat à donner au syndic

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

23.3 Base de répartition

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

23.4 Financement des travaux par le fonds travaux

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

23.5 Modalité des appels de fonds

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

23.6 Honoraires du syndic

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

24 Travaux de réfection du sol de l'entrée

VOTE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de réfection du sol de l'entrée.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 5 cp 431 / 3111 ta	CONTRE	4 / 5 cp 2680 / 3111 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour :

24:1 Choix de l'entreprise

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

24.2 Mandat à donner au syndic

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

24.3 Base de répartition

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

24.4 Financement des travaux par le fonds travaux

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

24.5 Modalité des appels de fonds

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

24.6 Honoraires du syndic

VOTE

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée à 21:04

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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

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

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

Feuille de présence

AG ORDINAIRE du Mercredi 14 Decembre 2022 à 19:30

ATRIUM GESTION PARIS 1 /
16 Rue Jacques Bingen
75017 PARIS
0178941390

RESIDENCE LA BOISSEE
RESIDENCE LA BOISSEE
33 Impasse Des Journaliers

Copropriétaire	N° Lot	Désign.	Étg	Clé 001 10000	Clé 160 10000	Présent	Représentant
	1 2 3	1 CT MEDIC 2 Box 3 Box		1102 33 32	1213 36 35		
	3	405 Box		1167 33	1284		
	1	103 STUDIO 7 Box		33 370 33			
	2	102 STUDIO 403 Box		403 370 33	443 407		
	2	301 STUDIO		403 386	407 425		
	1	10 Box 303 STUDIO		386 37 392	425 40 431		
	2	106 APPT F3 602 Box		429 502 33	471 552		
	2	305 APPT F3 8 Box		535 518 33	552 570 36		
	2			551	606		

Feuille de présence

AG ORDINAIRE du Mercredi 14 Decembre 2022 à 19:30

ATRIUM GESTION PARIS 17
16 Rue Jacques Bingen
75017 PARIS
0178941390

RESIDENCE LA BOISSEE
RESIDENCE LA BOISSEE
33 Impasse Des Journaliers

Copropriétaire	N° Lot	Désign.	Étg	Clé 001 10000	Clé 160 10000	Présent	Représentant
	201	STUDIO 9 Box		386 37	425 41		
	2	105 APPT F3 404 Box		423 502 33	466 552		
	2	104 STUDIO		535 381	552 419		
	1	304 STUDIO 401 Box		381 403 30	419 443		
	2	206 APPT 3P 5 Box		433 507 33	443 558 36		
	2	205 APPT F3 6 Box		540 518 35	594 570 39		
	2	306 APPT F3 4 Box		553 507 32	609 558 35		
	2			539	593		

Feuille de présence

AG ORDINAIRE du Mercredi 14 Decembre 2022 à 19:30

ATRIUM GESTION PARIS 17
16 Rue Jacques Binghen
75017 PARIS
0178941390

RESIDENCE LA BOISSEE
RESIDENCE LA BOISSEE
33 Impasse Des Journaliers

Copropriétaire	N° Lot	Désign.	Étg	Clé 001 10000	Clé 160 10000	Présent	Représentant
	406 MAISON 407 Box			578 39			
	2 203 STUDIO 601 Box			617 392 33	431	✉ voile par correspondance (le 14/12/2022)	
	2 101 STUDIO 502 Box			425 364 33	431 400		
	2 204 STUDIO			397 403	400 443		
	1 202 STUDIO 501 Box			403 392 33	443 431	✉ voile par correspondance (le 14/12/2022)	
	2 302 STUDIO 402 Box			425 392 30	431 431		
	2			422	431		
Total général (21)	39 lot(s)			422	431		
Écart(s)	0 lot(s)			10000	10000		
Écart(s)	0 lot(s)			0	0		

* Copropriétaire majoritaire

Feuille de présence

AG ORDINAIRE du Mercredi 14 Decembre 2022 à 19:30

ATRIUM GESTION PARIS 1/
16 Rue Jacques Binghen
75017 PARIS
0178941390

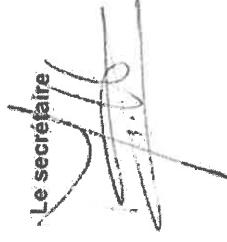
RESIDENCE LA BOISSEE
RESIDENCE LA BOISSEE
33 Impasse Des Journaliers

Clé de convocation : **CHARGES COMMUNES GENERALES** pour un total de **10 000** tantièmes.
Décompte au démarrage de l'AG :

Présents, représentés ou VPC**		Absents	
Copropriétaires	Tantièmes	Copropriétaires	Tantièmes
0 / 21	0 / 10 000	0 / 21	0 / 10 000

** : Votes par correspondance

La présente feuille de présence est arrêtée et certifiée par :

Le secrétaire


001 CHARGES COMMUNES GENERALES - 160 BAT. I-L 1 A 10-L 35 A 41-AP, 101 A 206 & 301 A 306



8/10, rue du Bois Sauvage - Villa C - 91 000 EVRY
01.85.12.05.85 - contact@kallia-immobilier.fr

SARL au capital de 10.000€ - SIRET 89366765900013
APE 6832A - TVA Intracommunautaire FR07893667659
Carte Pro. CPI 9101 2021 000 000 019

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE "LA BOISSEE" DU 7 mai 2025

Les copropriétaires de LA BOISSEE 33 IMPASSE DES JOURNALIERS 91080 COURCOURONNES se sont réunis le mercredi 7 mai 2025 à 18 H 00 à Salle associative 20, rue du pont amar 91080 COURCOURONNES, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée** :

MEMBRES PRESENTS :

Total : 8 copropriétaires et 4574 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :

LE CANAL représentant

Total : 1 copropriétaires et 397 tantièmes

Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes 4971 sur 10000
Copropriétaires 9 sur 22

J.G. N.H. S.J.

1. Désignation du Président de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4971 tantièmes.

Est candidat :

Vote sur la candidature de

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance :

Absents : 13 copropriétaires totalisant 5029 totalisant 5029 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2. Désignation du scrutatrice

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5357 tantièmes.

Est candidat :

Vote sur la candidature de

L'Assemblée Générale désigne :

en qualité de scrutatrice.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4954 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4643 totalisant 4643 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3. Désignation du secrétaire de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5357 tantièmes.

L'Assemblée Générale désigne, Mme _____, représentant la société KALLIA IMMOBILIER, en qualité de
Syndic, comme secrétaire de séance

J.G. N.H. S.J.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5357 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4643 totalisant 4643 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4. POINT D'INFORMATION : Rapport d'activité du Conseil Syndical

Cette résolution est étudiée sans vote

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de M. _____ membre 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.

5. Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

L'état des charges de copropriété

L'état financier après répartition (annexe 1)

Le compte de gestion général de l'exercice (annexe 2)

Le compte de gestion des opérations courantes détaillé et budget prévisionnel par clé de répartition (annexe 3)

Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel clôturés (annexe 4)

Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel votés, et non clôturés (annexe 5)

Le projet de répartition individuelle

approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023, 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 22.568,10 € TTC pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 4.504,28 € TTC pour les travaux et opérations exceptionnelles (annexe 4)

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6. Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

L'état des charges de copropriété

L'état financier après répartition (annexe 1)

Le compte de gestion général de l'exercice (annexe 2)

Le compte de gestion des opérations courantes détaillé et budget prévisionnel par clé de répartition (annexe 3)

Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel clôturés (annexe 4)

J.G. N.H. S.J.

Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel votés, et non clôturés (annexe 5)

Le projet de répartition individuelle

approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024, 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 21.442,31 € TTC pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 00,00 € TTC pour les travaux et opérations exceptionnelles (annexe 4)

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

7. Modalités d'accès aux pièces justificatives de charges

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

L'assemblée générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible sur rendez-vous pris avec le service comptable du syndic durant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à valider ces comptes et la tenue de celle-ci.

Cette consultation pourra être réalisée du Lundi au Vendredi entre 9h30 et 12h30 et 14h30 à 17h30 excepté le Mercredi après-midi.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6443 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

8. Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2024

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2024.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

9. Désignation à nouveau de la société KALLIA IMMOBILIER en qualité de syndic, approbation du contrat de mandat.

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du contrat joint à la présente convocation, pris l'avis du conseil syndical, et après en avoir débattu :

- désigne à nouveau en qualité de syndic, KALLIA IMMOBILIER

Pour une durée de 1 an.

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 01/04/2025 et prendra fin le 31/03/2026.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 4.000,00 € HT soit 4.800,00 € TTC au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/10/2024 au 30/09/2025.

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

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M. _____ en sa qualité de président de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6443 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

10. Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 complété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019 et le décret du 2 juillet 2020 prévoit la mise en concurrence du syndic par le conseil syndical à chaque assemblée devant se prononcer sur la désignation du syndic. Ce même article laisse la possibilité à l'assemblée générale de dispenser le Conseil Syndical de mise en concurrence.

L'Assemblée Générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 complété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019 et le décret du 2 juillet 2020, et de la faculté laissée aux copropriétaires d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5648 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 392 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

11. Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2025 au 30/09/2026 pour un montant de 32.000,00€

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

L'assemblée générale, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 prend note que pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communes de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'Assemblée

J.G. N.H. S.J.

Générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réuni dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale.

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.

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 01/10/2025 au 30/09/2026. Le budget, détaillé par poste de dépense, a été élaboré par le syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 32.000,00 € et sera appelé par provisions trimestrielles égales au quart du budget exigibles le 1er jour de la période fixée soit les : 1er octobre, 1er janvier, 1er avril et le 1er juillet.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

12. Décision à prendre relative à la modification du taux de la cotisation annuelle au fonds de travaux obligatoire

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'Assemblée Générale du 13/12/2021 a décidé de porter le montant du fonds de travaux obligatoire à 5 % du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale a la faculté d'augmenter la cotisation annuelle au fonds de travaux obligatoire ou de la maintenir à 5 % du budget prévisionnel.

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 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 de travaux rendu obligatoire à compter du 01/10/2025.

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 pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

13. Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an.

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont Candidats :

Tous les points de cette résolution ont été votés

13.1 Désignation de M. _____ en qualité de membre du conseil syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Est candidat :

L'Assemblée Générale désigne :

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 30/09/2025.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6443 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

13.2 Désignation de M. _____ en qualité de membre du conseil syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Est candidat :

J.G. N.H. S.J.

L'Assemblée Générale désigne :

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 30/09/2025.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6443 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

13.3 Désignation de M. _____ en qualité de membre du conseil syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Est candidat :

L'Assemblée Générale désigne :

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 30/09/2025.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6443 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

13.4 Désignation de Mme _____ en qualité mbre du conseil syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Est candidat :

L'Assemblée Générale désigne :

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 30/09/2025.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5659 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 784 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

14. Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1.000,00 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6443 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

15. Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1.500,00 € TTC le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6443 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

16. Présentation par SOLIHA de l'accompagnement proposée dans le cadre de l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat)

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Votre copropriété La Boissée a été intégrée en janvier 2025 à l'OPAH-CD (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées) qui est en cours sur le quartier du Canal.

Pour rappel, la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, en partenariat avec la Ville d'Evry-Courcouronnes, avait missionné SOLIHA pour la réalisation d'un diagnostic multicritères sur la résidence : un préalable nécessaire pour une possible intégration dans l'OPAH du Canal.

L'intérêt de ce dernier était de faire un état des lieux et d'évaluer sur plusieurs aspects (juridique, financier, urbain, social, immobilier, technique) les actions à mettre en place pour le redressement et la réhabilitation patrimoniale de votre copropriété. Le diagnostic a été effectué par l'opérateur SOLIHA au cours de l'année 2024 et a été restitué au conseil syndical et syndic en février 2025.

A l'issu d'un comité de pilotage qui s'est tenu le 8 novembre 2024, en présence du Maire d'Evry-Courcouronnes et du préfet à l'égalité des chances du département de l'Essonne, il a donc été acté l'intégration de cette copropriété en

J.G. N.H. S.J.

OPAH et ce jusqu'en janvier 2028, afin de vous accompagner dans le redressement de celle-ci et envisager un programme de travaux prioritaires soutenu par les partenaires financeurs.

L'OPAH est un dispositif incitatif gratuit pour la copropriété mettant à votre disposition un accompagnement global en lien avec votre syndic et votre conseil syndical, en partenariat avec l'opérateur SOLIHA Grand Paris sur un ensemble de volets thématiques : gestion, recouvrement des impayés, accompagnement social, mise en œuvre d'un programme de travaux etc.

Ce programme vise en priorité l'amélioration de la gestion financière, du fonctionnement de la copropriété et du recouvrement des impayés. En parallèle, le lancement d'études préalables à un plan de patrimoine est envisagé, bien que son financement reste à préciser.

Tous les points de cette résolution ont été votés

16.1 Demande d'aide à la gestion de la copropriété 2025

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

Décision à prendre pour donner mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires et lui donner pouvoir pour solliciter les aides et signer les dossiers de demande d'aide à la gestion.

Le syndic est amené à assumer des tâches supplémentaires par rapport à son mandat classique générant des honoraires au-delà de son forfait de gestion courante ;

Des procédures devront être menées afin de réduire les impayés. Les frais afférents à ces procédures (honoraires d'huissiers, d'avocat, frais d'hypothèque, frais de recherche de propriétaires, etc.) peuvent grever les finances de la copropriété ;

À ce titre le syndicat des copropriétaires pourrait bénéficier d'une aide à la gestion pour couvrir les surcoûts induits par la mise en œuvre de l'OPAH.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale sollicite ces aides financières et donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétés et lui donner pouvoir pour signer les dossiers de demande d'aide à la gestion.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

16.2 OPAH : mandat au syndic pour signer tous documents de demande de subventions

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

Après en avoir délibéré l'Assemblée Générale décide de donner mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétés et lui donner pouvoir pour constituer les dossiers et percevoir les subventions dans le cadre de l'OPAH.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

17. Résolution TRAVAUX réfection de la toiture terrasse

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Tous les points de cette résolution ont été votés

17.1 Principe des travaux

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

Plusieurs investigations ont été menées dans le cadre des multiples infiltrations dans la résidence. Les conclusions de la recherche de fuite par fumigène réalisée le 06/03/2025 mentionnent la nécessité d'effectuer ces travaux.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

17.2 Choix de l'entreprise

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants: réfection de la toiture terrasse par l'entreprise CLEMENT pour un montant de 6 861,80 euros T.T.C.

Démarrage des travaux prévu dès que possible.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

17.3 Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 17 s'élèvent à 3% du montant hors taxes des travaux.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

J.G. N.H. S.J.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

17.4 Financement

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché. Ces travaux seront financés à hauteur de 3.700,00 sur le Fonds Alur et le reliquat de 3.161,80 par un appel travaux en même temps que la régularisation de charges.

CLE DE CHARGES GENERALES 001.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

18. Souscription d'un contrat de sécurité incendie

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Tous les points de cette résolution ont été votés

18.1 Principe

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

En France, les copropriétés sont soumises à des obligations en matière de sécurité incendie et ces obligations découlent du code civil et du code de la sécurité intérieure. Elles ont pour objet de prévenir les risques d'incendie et de permettre la bonne évacuation des occupants en cas d'incendie.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6443 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

18.2 Choix de l'entreprise FM SECURITE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation

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

décide de confier le contrat de maintenance de sécurité incendie de l'immeuble à la société FM SECURITE pour un montant de 230,40 euros T.T.C après avoir réalisé la mise en conformité d'un montant de 660,00€ T.T.C

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6443 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

19. Souscription d'un contrat de désinsectisation et dératisation

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Tous les points de cette résolution ont été votés

19.1 Principe

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

La souscription d'un contrat d'entretien contre les nuisibles est nécessaire sur votre copropriété.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

19.2 Choix de l'entreprise R4D

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'Assemblée Générale procède au choix de l'entreprise chargée d'exécuter les travaux votés ci-dessus.

L'Assemblée Générale décide de confier le contrat d'entretien de désinsectisation et de dératisation à la société R4D pour un montant de 990,00 € T.T.C.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

20. Travaux d'installation de grillages

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Tous les points de cette résolution ont été votés

20.1 Principe des travaux

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Afin d'éviter que des personnes extérieures ne traversent la copropriété, l'installation de grillages pour sécuriser la résidence semble nécessaire.

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.

20.2 Choix de l'entreprise R4D

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants " installation de grillages " par l'entreprise R4D pour un montant de 4.125,00 euros T.T.C.

Démarrage des travaux prévu le (date).

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.

20.3 Financement

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

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

CLE DE CHARGES GENERALES 001.

Echéancier des appels de fonds : ... (Montant de la ou des provision(s) et date(s) d'exigibilité)

Votent pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 381 tantièmes.

s.

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.

21. Résolution TRAVAUX DE VIDEOSURVEILLANCE

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Tous les points de cette résolution ont été votés.

21.1 Principe des travaux

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Afin de permettre de sécuriser votre résidence, le Conseil Syndical souhaite l'installation d'un système de vidéosurveillance.

L'Assemblée Générale décide de valider le principe d'installation d'un système de vidéosurveillance.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

21.2 Choix de l'entreprise ACE

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux d'installation d'un système de vidéosurveillance par l'entreprise ACE pour un montant de 1.894,66 euros T.T.C.

Démarrage des travaux prévu des que possible.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

21.3 Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux

J.G. N.H. S.J.

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 21 s'élèvent à 0 euros du montant hors taxes des travaux.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5659 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 784 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

21.4 Financement

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

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

CLE DE CHARGES GENERALES 001.

Echéancier des appels de fonds à 100% au 01/07/2025.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6040 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 403 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

22. Délégation de pouvoir au conseil syndical pour le choix de portillons

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Conformément aux articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale :

- Prend acte que le conseil syndical est composé d'au moins 3 membres, et que la responsabilité civile de chaque membre est couverte par l'assurance multirisques.
- Donne pouvoir au conseil syndical de prendre toutes les décisions pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble relevant de la majorité de l'article 24 de la même loi.

Le budget d'un montant maximum de 2.000,00 € alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre cette délégation de pouvoir est inclus dans le budget prévisionnel joint à la convocation.

L'assemblée générale décide que cette délégation est accordée pour une période de 1 an.

Le conseil syndical ne pourra pas prendre de décision relative à l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel, ou les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

J.G. N.H. S.J.

Le conseil syndical s'engage à rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant la prochaine assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5659 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 784 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

23. Autorisation permanente accordée à la Police municipale de pénétrer dans les parties communes

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6443 tantièmes.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n°95 73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité (journal officiel du 24.01.95) décide d'autoriser les services de police municipale à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

L'assemblée générale est informée que depuis le 27 novembre 2021, la " loi MATRAS " dans son article 20, permet aux services de police et de gendarmerie nationales d'accéder de manière permanente et sans autorisation aux parties communes et étend cet accès permanent en faveur des services d'incendie et de secours.

Désormais, seul l'accès des services de la police municipale aux parties communes de l'immeuble reste donc soumis à une autorisation permanente prise par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6443 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

24. Au 01/01/2024: Obligation de valorisation des biodéchets - Décision à prendre sur la mise en oeuvre d'un système collectif

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

À partir du 1er janvier, la loi anti-gaspillage introduit une réglementation stricte en matière de valorisation des biodéchets. Les copropriétés sont désormais tenues de mettre en place un tri à la source des biodéchets.

Au sein de la copropriété, il devient donc nécessaire de s'adapter pour trier les déchets de cuisine et de table, afin qu'ils soient collectés par la commune... ou réutilisés dans les parties communes.

Qu'est ce que le compostage ?

Le compost est le résultat de la transformation de déchets organiques en engrais naturel. C'est le processus naturel du compostage qui aboutit à ce résultat, grâce à la dégradation des déchets alimentaires (épluchures de fruits et de légumes, restes, végétaux, etc.) provoquée par des micro-organismes et l'oxygène.

Compostage obligatoire en copropriété :

Ce que dit la loi :

La loi anti-gaspillage pour une économie circulaire du 10 février 2020 impose à chaque ménage de disposer d'une solution de collecte des restes alimentaires à partir du 1er janvier 2024, afin de valoriser les biodéchets.

J.G. N.H. S.J.

Chaque ménage devra donc disposer d'un bac à compost pour trier les matières organiques : légumes, fruits, coquilles d'oeufs, marc de café, sachets de thé, etc. Les produits laitiers et les déchets de viande ne figurent pas dans le texte de loi.

Il appartient ensuite aux communes d'organiser leur collecte, par le biais d'un ramassage hebdomadaire ou dans des bacs de tri postés sur la voie publique.

La loi ne limite pas l'obligation de disposer d'un bac à compost aux seuls résidents d'une maison ; les appartements aussi sont concernés par l'obligation du tri à la source. La copropriété peut donc avoir un rôle à jouer pour proposer une solution collective de tri des déchets de cuisine et de table.

A noter : la loi sur le compostage en copropriété prévoit une amende forfaitaire de 35 euros en cas de non-respect des consignes pour le tri des déchets organiques à l'échelle de chaque habitant, qui peut être majorée à 75 euros.

Toutefois, le syndic précise que dans le cas où la copropriété souhaite s'engager sur un système collectif, il conviendra de procéder à l'achat d'un bac à compost suivant un budget arrêté à 500€ TTC ainsi que de prévoir sa gestion par l'entreprise en charge des espaces verts pour un coût annuel estimé à 2.500€ TTC qui viendront accroître le budget de fonctionnement de la résidence.

Après avoir entendu l'ensemble des explications du syndic, l'Assemblée Générale est amenée à se prononcer sur la mise en oeuvre d'un système de compost collectif.

Votent pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Votent contre : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6062 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 381 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 3557 totalisant 3557 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.

25. POINT D'INFORMATION : Conclusions DTG

Cette résolution est étudiée sans vote

26. Information - Relevé Général Personnel des Données (RGPD) INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Cette résolution est étudiée sans vote

L'assemblée générale prend acte que le Cabinet KALLIA IMMOBILIER est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Monsieur DA SILVA Mickaël.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises aux notaires, aux auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées.

Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

27. Information: Qualité de l'eau et prix du m3

Cette résolution est étudiée sans vote

L'ordonnance du 22 décembre 2022 transpose la directive européenne 2020/2184 dite " directive eau potable ". Elle concerne notamment des dispositions en matière de transmission de la facture d'eau et d' informations complémentaires sur la qualité de l'eau par les syndicats et les bailleurs aux copropriétaires et aux locataires, tant dans le secteur social que privé, lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé.

Nous vous prions ainsi de trouver ci-dessous les informations relatives à la fourniture d'eau sur la commune COURCOURONNES :

- Prix moyen du m3 en 2023/2024 : 2,68 €

- Qualité de l'eau - cf. Relevé ARS

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **21 H 00**.

NOTIFICATION DE LA DECISION

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification 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."

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :

"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."

Fait à COURCOURONNES

Le 07/05/2025

Le président de séance

Le scrutateur

Le secrétaire de séance



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 « **RESIDENCE LA BOISSEE** » demeurant à :

33 imp des journaliers 91080 Courcouronnes

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AA7-987-365

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **30/09/2024**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **07/05/2025**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **15/05/2025**

Le teneur du registre des copropriétés



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 **15/05/2025 15:46:49** et concerne la copropriété dénommée « **RESIDENCE LA BOISSEE** » sis :

33 imp des journaliers 91080 Courcouronnes

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AA7-987-365**.

Elle a été établie par :

SARL KALLIA, de numéro SIRET 89366765900013

83 RTE DE GRIGNY

91130 RIS-ORANGIS

Numéro d'identification de télédéclarant : 138339

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : Monsieur MICKAEL DA SILVA pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : Non

Date de début de mandat/mission : 01/04/2025

Date de fin de mandat/mission : 31/03/2026

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : 02/11/1987

SIRET de la copropriété : 04389115900014

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
91080	COURCOURONNES	91182	000	AN	0445

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
39	20	19	0

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	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 : 01/10/2023

Date de fin de l'exercice comptable : 30/09/2024

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : 07/05/2025

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 21442 €
 Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 0 €
 Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 4277 €
 Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 20664 €
 Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 7
 Montant du fonds de travaux : 3771 €
 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 : De 1975 à 1993

Année de construction : 1987

Avez-vous voté l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (partiellement ou totalement) ? : Non

Est-ce que le projet de plan pluriannuel de travaux a été inscrit à l'ordre du jour de votre assemblée générale ? :

Oui

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet

Nombre d'ascenseurs : 0



ATRIUM GESTION PARIS 17 16, rue Jacques Bingen 75017 PARIS
COPROPRIÉTÉ - GÉRANCE : T. 01 78 94 13 90 @. accueilbingen@atrium-gestion.fr
LOCATION : T. 01 78 94 13 92 @. locations@atrium-gestion.fr
TRANSACTION : T. 01 78 94 13 94 @. transactions@atrium-gestion.fr



ATRIUM-GESTION PARIS 17 SAS au capital de 50 000 Euros - Siège social : 16, rue Jacques Bingen - 75017 Paris - RCS Paris 834 956 922 NAF 6832A.
TVA : FR 08 834955922 Carte professionnelle n° CP1 7501 2018 600 029 122 délivrée par la CCI Paris IDF.
Garantie par CECC : 59, avenue Pierre Mendès France 75013 Paris



Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 28/03/2024 à 18h00 pour la copropriété RESIDENCE LA BOISSEE située au 33 Impasse Des Journaliers 91080 COURCOURONNES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic ATRIUM GESTION PARIS 17 par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Dans les locaux de M. Hammada au rez-de-chaussée au 33 Impasse des Journaliers 91080 EVRY COURCOURONNES** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Constitution du bureau : Désignation du président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
2. **Constitution du bureau : Désignation du scrutateur** - Majorité simple (Art. 24)
3. **Constitution du bureau : Désignation du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
4. **Rapport d'activité du Conseil Syndical** - Sans majorité
5. **Information relative à la certification NF HABITAT exploitation copropriété** - Sans majorité
6. **Information relative à l'envoi des convocations et procès-verbaux des assemblées générales par lettre recommandée électronique (LRE) - Décret du 21/10/2015** - Sans majorité
7. **Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/09/2023** - Majorité simple (Art. 24)
8. **Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 30/09/2023** - Majorité simple (Art. 24)
9. **Désignation du syndic : Nomination du Cabinet ATRIUM GESTION PARIS 17 suivant la proposition de contrat jointe** - Majorité absolue (Art. 25)
10. **En cas de non approbation de la résolution précédente, Nomination du Cabinet KALLIA IMMOBILIER suivant la proposition de contrat jointe** - Majorité absolue (Art. 25)
11. **Renouvellement ou nomination des membres du conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
12. **Examen et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/10/2024 au 30/09/2025** - Majorité simple (Art. 24)
13. **Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/10/2025 au 30/09/2026** - Majorité simple (Art. 24)
14. **Vote d'une cotisation exceptionnelle au fonds de travaux** - Majorité absolue (Art. 25)
15. **Fixation du montant des marchés et contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
16. **Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire** - Majorité absolue (Art. 25)
17. **Autorisation permanente à donner à la Police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 272-1 du 25/11/2021 portant sur la sécurité des immeubles)** - Majorité simple (Art. 24)
18. **Mandat est donné au syndic à l'effet d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M'BAYE AMINATA VITTI** - Majorité simple (Art. 24)
 - 18.1. **Mise à prix** - Majorité simple (Art. 24)
 - 18.2. **Dettes irrécouvrables** - Majorité simple (Art. 24)
19. **Mandat est donné au syndic à l'effet d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de HOCINI NOUR-EDDINE** - Majorité simple (Art. 24)
 - 19.1. **Mise à prix** - Majorité simple (Art. 24)
 - 19.2. **Dettes irrécouvrables** - Majorité simple (Art. 24)
20. **Point d'information sur la Loi Climat et Résilience** - Sans majorité

H.N

- 21. Réalisation d'un diagnostic technique global conformément à l'article 24-G de la Loi du 10 juillet 1965 insère par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR, et aux articles L7311 a 731-5 du Code de la construction et de l'habitation** - Majorité simple (Art. 24)
- 22. Travaux de reprise totale de l'étanchéité du toit terrasse** - Majorité simple (Art. 24)
- 22.1. **Choix de l'entreprise** - Majorité simple (Art. 24)
 - 22.2. **Mandat à donner au syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 22.3. **Base de répartition** - Majorité simple (Art. 24)
 - 22.4. **Honoraires du syndic** - Majorité simple (Art. 24)
 - 22.5. **Modalité des appels de fonds** - Majorité simple (Art. 24)
- 23. Travaux de reprise de l'étanchéité du toit-terrasse à titre conservatoire** - Majorité simple (Art. 24)
- 23.1. **Mandat à donner au syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 23.2. **Base de répartition** - Majorité simple (Art. 24)
 - 23.3. **Honoraires du syndic** - Majorité simple (Art. 24)
 - 23.4. **Modalité des appels de fonds** - Majorité simple (Art. 24)
- 24. Souscription d'un contrat d'entretien du toit-terrasse** - Majorité absolue (Art. 25)
- 24.1. **Mandat à donner au syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 24.2. **Base de répartition** - Majorité absolue (Art. 25)
- 25. Souscription d'un contrat d'entretien et de maintenance de la trappe de désenfumage** - Majorité absolue (Art. 25)
- 25.1. **Mandat à donner au syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 25.2. **Base de répartition** - Majorité absolue (Art. 25)
- 26. Souscription d'un contrat d'entretien et de maintenance des blocs autonomes d'éclairage de sécurité** - Majorité absolue (Art. 25)
- 26.1. **Mandat à donner au syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 26.2. **Base de répartition** - Majorité absolue (Art. 25)
- 27. Souscription d'un contrat d'entretien des parties communes** - Majorité absolue (Art. 25)
- 27.1. **Mandat à donner au syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 27.2. **Base de répartition** - Majorité absolue (Art. 25)
- 28. Questions diverses** - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Soit 5 / 22 copropriétaires, représentant 2 995 / 10000 tantièmes.

Soit 2 / 22 copropriétaires, représentant 828 / 10000 tantièmes.

Soit 14 / 22 copropriétaires, représentant 5642 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 8 copropriétaires sur 22 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 4358 / 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à

H.N

défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Constitution du bureau : Désignation du président de séance

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Syndic met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne M.

aux fonctions de Président de séance.

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp 3823 / 3823 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 3823 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

2 Constitution du bureau : Désignation du scrutateur

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Syndic met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne

aux fonctions de scrutateur.

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp 3823 / 3823 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 3823 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

3 Constitution du bureau : Désignation du secrétaire de séance

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Mme
GESTION PARIS 17 aux fonctions de secrétaire de séance.

représentant le Cabinet ATRIUM

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp 3823 / 3823 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 3823 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

4 Rapport d'activité du Conseil Syndical

NON
VOTE

H.N

Le conseil syndical fera lecture de son rapport.

AUCUN VOTE N'EST PORTE SUR CE POINT QUI NE PEUT DONNER LIEU A UNE DÉCISION APPLICABLE

5 Information relative à la certification NF HABITAT exploitation copropriété

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Sans majorité

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il a obtenu la certification NF Habitat, exploitation copropriété au dernier trimestre 2019. Cette certification permet d'évaluer la capacité d'un syndic à gérer un bâtiment en maintenant son niveau de qualité (voire en l'améliorant), en maîtrisant les charges des copropriétaires et en assurant une transparence sur son action. Depuis 1974, plus de 2 millions de logements ont été certifiés.

Nous avons désormais la possibilité de proposer aux syndicats de copropriétaires qui le souhaitent et qui répondent aux attentes de ce référentiel, de bénéficier également de cette certification. Le syndicat des copropriétaires est porteur de la certification de la copropriété en exploitation. Il s'appuie sur un syndic disposant du droit d'usage NF Habitat pour mettre en œuvre et respecter les exigences de la rubrique QBEC afin d'obtenir la certification.

Le conseil syndical peut informer son gestionnaire de son souhait d'obtenir cette certification. Le syndic étudiera l'éligibilité de la copropriété et soumettra le cahier des charges au conseil syndical.

AUCUN VOTE N'EST PORTE SUR CE POINT QUI NE PEUT DONNER LIEU A UNE DÉCISION APPLICABLE

6 Information relative à l'envoi des convocations et procès-verbaux des assemblées générales par lettre recommandée électronique (LRE) - Décret du 21/10/2015

NON
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Sans majorité

Chaque copropriétaire peut décider d'opter pour l'envoi des convocations, procès-verbaux des assemblées générales & mises en demeure par voie électronique en lieu et place de l'envoi recommandé papier traditionnel.

Vous recevrez ainsi **un mail vous permettant de retirer simplement l'envoi recommandé** qui vous est destiné en quelques clics sans avoir à vous déplacer.

Le recours à l'envoi par voie électronique est simple, économique et écologique.

Pour bénéficier de ce service, 2 choix sont possibles:

- **Souscription en quelques clics sur votre espace client permettant une signature du formulaire en ligne et une mise en place immédiate**
- Formulaire papier à remplir et à remettre au syndic soit le soir de l'assemblée générale, soit ultérieurement par courrier recommandé avec accusé de réception conformément à l'article 64-2 (D.17/03/1967).

L'opérateur postal numérique va facturer 3,54 € TTC (tarif 2023) par envoi à la copropriété permettant ainsi de faire des économies significatives de frais postaux.

Il est précisé que notre éditeur de logiciel n'est pas encore opérationnel concernant la dématérialisation des mises en demeure. L'envoi par lettre recommandée électronique des mises en demeure ne sera donc activé qu'ultérieurement.

Le syndic listera dans le procès-verbal les copropriétaires ayant remis en séance les accords exprès de dématérialisation des notifications **lors de l'assemblée**.

AUCUN VOTE N'EST PORTE SUR CE POINT QUI NE PEUT DONNER LIEU A UNE DÉCISION APPLICABLE

H.N

7 Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/09/2023

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Les comptes du syndicat de copropriété ont été vérifiés par le conseil syndical.

Conformément au décret n°2020-834 du 02/07/2020, sont notifiés en même temps que l'ordre du jour:

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, les comptes de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 7 cp 828 / 3823 ta	CONTRE	5 / 7 cp 2995 / 3823 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

8 Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 30/09/2023

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet ATRIUM GESTION PARIS 17, le syndic sur sa gestion arrêtée au 30/09/2023.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 6 cp 425 / 3390 ta	CONTRE	5 / 6 cp 2965 / 3390 ta	ABST.	1 cp 433 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

9 Désignation du syndic : Nomination du Cabinet ATRIUM GESTION PARIS 17 suivant la proposition de contrat jointe

VOTE

H.N

Nous avons le plaisir de vous offrir un accès, à tout moment, à vos données personnelles et à de nombreuses informations relatives à votre immeuble, via votre Espace Client sur <http://www.atrium-gestion.fr>
N'hésitez pas à adresser votre avis ou vos suggestions à votre gestionnaire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale désigne le Cabinet ATRIUM GESTION PARIS 17, en qualité de syndic et approuve son contrat joint à la convocation.

Son mandat commencera à compter du 28/03/2024 jusqu'au 30/06/2025.

L'assemblée générale mandate le Président de Séance pour signer le contrat de syndic.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 22 cp 425 / 10000 ta	CONTRE	6 / 22 cp 3398 / 10000 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 10000 ta
------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------	---------------------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25

10 En cas de non approbation de la résolution précédente, Nomination du Cabinet KALLIA IMMOBILIER suivant la proposition de contrat jointe

VOTE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale désigne la société KALLIA IMMOBILIER, représenté par M. Da Silva Mickael à la fonction de syndic de copropriété, pour une durée d'un an, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2024, selon le contrat joint à la présente convocation, pour des honoraires annuels arrêtés à la somme de 4 000 euros HT soit 4 800 € TTC.

L'assemblée générale mandate le Président de Séance pour signer le contrat de syndic.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	6 / 22 cp 3398 / 10000 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 22 cp 425 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	6 / 6 cp 3398 / 3398 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3398 ta	ABST.	1 cp 425 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

H.N

11 Renouvellement ou nomination des membres du conseil syndical

BIEC

Cle répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Ainsi, 8 copropriétaires sur 22 vont participer au vote, soit 4358 tantièmes sur un total de 10000.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission, conformément aux dispositions de l'article 22 du décret N° 67-223 du 17/03/67.

Les copropriétaires suivants sont membres du conseil syndical jusqu'à l'assemblée générale du 28/03/2024 :

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale nomme les copropriétaires ci-dessous énoncés :

.....
.....
en qualité de membres du Conseil Syndical à compter du 28/03/2024 jusqu'au 30/06/2025.

Il est procédé à un 1er vote pour M. :

POUR	8 / 22 cp 4358 / 10000 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

POUR	8 / 8 cp 4358 / 4358 ta	CONTRE	0 / 8 cp 0 / 4358 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

POUR	8 / 22 cp 4358 / 10000 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

H.N

Il est procédé à un 2ème vote pour M.

POUR	8 / 8 cp 4358 / 4358 ta	CONTRE	0 / 8 cp 0 / 4358 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un 1er vote pour M. de la société A.M.I.S

POUR	8 / 22 cp 4358 / 10000 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

POUR	8 / 8 cp 4358 / 4358 ta	CONTRE	0 / 8 cp 0 / 4358 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

12 Examen et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/10/2024 au 30/09/2025

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Conformément à l'article 18-II- modifié de la loi du 10 Juillet 1965, le budget prévisionnel a été élaboré en concertation avec le Conseil Syndical.

Nous vous invitons à opter pour l'envoi de vos appels de fonds par mail : cette solution simple permet de limiter les frais postaux de la copropriété et évite toute perte liée aux envois par la voie postale.

Pour mettre en place l'envoi par mail des appels de fonds, il vous suffit de vous connecter sur le site internet (www.atrium-gestion.fr), opter pour cette option.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel du 01/10/2023 au 30/09/2024 arrêté à la somme de 32 000.00 €, le Président du Conseil Syndical ayant été informé qu'il avait la possibilité d'inclure, à ce dernier, une somme pour le fonctionnement du Conseil ou le remboursement de ses frais.

Les appels de fonds seront exigibles par quart du budget le 1er janvier, le 1er avril, le 1er juillet et le 1er octobre.

Rappel des textes :

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du Décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

Article 6-3 du Décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 8 cp 3955 / 4358 ta	CONTRE	1 / 8 cp 403 / 4358 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

A.N

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

13 Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/10/2025 au 30/09/2026

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Conformément à l'article 18-II- modifié de la loi du 10 Juillet 1965, le budget prévisionnel a été élaboré en concertation avec le Conseil Syndical.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur le budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/10/2024 au 30/09/2025, d'un montant de 32 000.00 €.

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

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 8 cp 3955 / 4358 ta	CONTRE	1 / 8 cp 403 / 4358 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

14 Vote d'une cotisation exceptionnelle au fonds de travaux

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

L'article 14-2 de la loi du 10/07/1965 disparaît au 01/01/2023 au profit d'un article 14-2 dédié au plan pluriannuel de travaux.

Un article 14-2-1 a été créé par la Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 dont l'objet est le fonds travaux. Son entrée en vigueur est différente selon la taille de la copropriété:

- 01/01/2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, bureaux ou commerces.
- 01/01/2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots à usage de logements, bureaux ou commerces.
- 01/01/2025 pour les copropriétés comprenant au plus 50 lots à usage de logements, bureaux ou commerces.

Les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation de plus de 10 ans doivent constituer un fonds de travaux dont la cotisation annuelle est d'un montant minimal de 5% du budget prévisionnel, à défaut d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux.

En cas d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

L'assemblée générale peut se prononcer, à la majorité de l'article 25, sur :

- le vote d'un montant supérieur de la cotisation annuelle
- la suspension des cotisations lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel
- la suspension des cotisations lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel et 50% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux voté.

Ce fonds travaux est constitué pour faire face aux dépenses résultants :

- 1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global
- 2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- 3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- 4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Les sommes correspondantes seront appelées selon les millièmes de charges générales et suivant le même échéancier que le budget prévisionnel ordinaire. Le fonds travaux est placé sur un compte bancaire rémunéré ouvert au nom du syndicat de copropriété.

H.N

Il est rappelé que les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Le président met au voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, connaissance prise de l'obligation légale de constituer un fonds de travaux ne pouvant être inférieur à 5% du budget prévisionnel décide :

- De retenir le taux de 10 % du budget prévisionnel.

Les sommes correspondantes seront appelées selon les millièmes de charges générales et suivant le même échéancier que le budget prévisionnel ordinaire. Le fonds travaux est placé sur un compte bancaire rémunéré ouvert au nom du syndicat de copropriété.

Il est rappelé que les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	7 / 22 cp 3955 / 10000 ta	CONTRE	1 / 22 cp 403 / 10000 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	-----------------------------	-------	---------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	7 / 8 cp 3955 / 4358 ta	CONTRE	1 / 8 cp 403 / 4358 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

15 Fixation du montant des marchés et contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic VOTE

Ordre du jour : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 21 – alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 1 000 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.

L'accord du conseil syndical sera donné par écrit au syndic.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	8 / 22 cp 4358 / 10000 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Il est procédé à un 2ème vote

H.N

POUR	8 / 8 cp 4358 / 4358 ta	CONTRE	0 / 8 cp 0 / 4358 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

- 16 **Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire**

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe à 1 500.00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgence, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10/07/65.
Les devis seront transmis au Conseil Syndical.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	8 / 22 cp 4358 / 10000 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	8 / 8 cp 4358 / 4358 ta	CONTRE	0 / 8 cp 0 / 4358 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

- 17 **Autorisation permanente à donner à la Police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 272-1 du 25/11/2021 portant sur la sécurité des immeubles)**

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale donne l'autorisation aux membres de la police municipale afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (L 272-1 du code de la Sécurité Intérieure modifiées par la loi n°2021-1520 du 25/11/2021 - art 20).

Il est procédé à un vote

POUR	8 / 8 cp 4358 / 4358 ta	CONTRE	0 / 8 cp 0 / 4358 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

H.N

18 Mandat est donné au syndic à l'effet d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale habilite son syndic, dans les conditions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de en vue de mettre en vente judiciairement les lots n° 205 et 6 lui appartenant dans l'immeuble sis RESIDENCE LA BOISSEE , 33 Impasse Des Journaliers, 91080 COURCOURONNES.

L'assemblée générale :

- Donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution,
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat,
- Prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix,
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires.

Il est procédé à un vote

POUR	8 / 8 cp 4358 / 4358 ta	CONTRE	0 / 8 cp 0 / 4358 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

18.1 Mise à prix

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires proposent que la mise à prix du/des lots n° 205 et 8 appartenant à : dans l'immeuble sis RESIDENCE LA BOISSEE , 33 Impasse Des Journaliers, 91080 COURCOURONNES, soit fixée à la somme de : 25 000 €.

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp 3955 / 3955 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 3955 ta	ABST.	1 cp 403 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

18.2 Dette irrécouvrable

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée ne considère pas la créance comme douteuse.

L'assemblée générale, en l'état du dossier au 28/03/2024, ne considère pas la créance comme définitivement perdue.

La dette ne sera pas répartie en charges communes générales entre tous les copropriétaires.

Il est procédé à un vote

H.N

POUR 7 / 7 cp 3955 / 3955 ta CONTRE 0 / 7 cp 0 / 3955 ta ABST. 1 cp 403 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

19 Mandat est donné au syndic à l'effet d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale habilite son syndic, dans les conditions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de en vue de mettre en vente judiciairement le/les lots n° 303 et 10 lui appartenant dans l'immeuble sis RESIDENCE LA BOISSEE , 33 Impasse Des Journaliers, 91080 COURCOURONNES.

L'assemblée générale :

- Donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution,
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat,
- Prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix,
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires.

Il est procédé à un vote

POUR 8 / 8 cp 4358 / 4358 ta CONTRE 0 / 8 cp 0 / 4358 ta ABST. 0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

19.1 Mise à prix

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Les copropriétaires proposent que la mise à prix du/des lots n°303 et 10 appartenant à : dans l'immeuble sis RESIDENCE LA BOISSEE , 33 Impasse Des Journaliers, 91080 COURCOURONNES, soit fixée à la somme de : 20 000 €.

Il est procédé à un vote

POUR 7 / 7 cp 3955 / 3955 ta CONTRE 0 / 7 cp 0 / 3955 ta ABST. 1 cp 403 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

19.2 Dette irrécouvrable

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

H.N

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée ne considère pas la créance comme douteuse.

L'assemblée générale, en l'état du dossier au 28/03/2024, ne considère pas la créance comme définitivement perdue.

La dette ne sera pas répartie en charges communes générales entre tous les copropriétaires.

Il est procédé à un vote

POUR 7 / 7 cp 3955 / 3955 ta CONTRE 0 / 7 cp 0 / 3955 ta ABST. 1 cp 403 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

20 Point d'information sur la Loi Climat et Résilience

NON
NOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Sans majorité

La loi Climat et résilience n° 2021-1104, adoptée le 22/08/2021, a un impact important sur le logement, tant pour la location & vente des biens, que pour la gestion des copropriétés.

Il met en place deux nouvelles obligations pour les immeubles d'habitation:

- Le DPE collectif (diagnostic de performance énergétique) qui a été mis en place par la loi ELAN mais modifié par la loi Climat & Résilience qui le rend obligatoire (et opposable)
- Le PPPT : Projet de Plan Pluriannuel de travaux.

Nous vous présentons ces deux nouvelles mesures sous forme de tableau comparatif synthétique pour une meilleure compréhension. Toutefois, malgré un calendrier d'application différent, nous vous proposerons un vote simultané des deux obligations.

En effet, il semble pertinent de connaître la note issue du DPE collectif afin que les syndicats de copropriétaires puissent s'engager en toute connaissance de cause dans la réalisation d'un PPPT (projet de plan pluriannuel de travaux).

	DPE COLLECTIF	Le PPPT
Quels bâtiments?	Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 01/01/2013 (sauf si un diagnostic réalisé après le 01/07/2021 démontre que le bâtiment appartient à la classe A/B ou C). Le dispositif de chauffage ou de refroidissement peut être collectif ou individuel.	Immeubles à destination partielle ou totale d'habitation 15 ans après la réception des travaux de construction Si le diagnostic technique global (DTG) a été réalisé et ne fait pas apparaître de besoin de travaux au cours des 10 prochaines années, alors le PPPT n'est pas obligatoire (pendant cette période de 10 ans)
Quand faut il le réaliser?	<ul style="list-style-type: none">• Immeubles de + de 200 lots principaux : 01/01/2024• Immeubles entre 50 et 200 lots principaux: 01/01/2025• Immeubles de moins de 50 lots principaux: 01/01/2026	<ul style="list-style-type: none">• Immeubles de + de 200 lots principaux : 01/01/2023• Immeubles entre 50 et 200 lots principaux: 01/01/2024• Immeubles de moins de 50 lots principaux: 01/01/2025
Durée de validité	10 ans	10 ans

H.N

Quel contenu?	Une description de l'état énergétique de la copropriété Une étiquette énergétique Une étiquette climat Une évaluation du confort d'été et de ventilation Recommandations de travaux Evaluation des consommations énergétiques	Liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie Estimation du niveau de performance énergétique apporté par ces travaux Estimation sommaire du coût des travaux et leur priorisation
Quels impacts?	<ul style="list-style-type: none"> • Impossibilité de revaloriser le loyer d'un logement F et G à partir du 01/08/2022 • Impossibilité de louer : • 01/01/2025: logements G • 01/01/2028: logements F • 01/01/2034: logements E 	<ul style="list-style-type: none"> • En cas d'adoption du PPPT, la cotisation au fonds travaux sera de 2.5% du montant du PPT • Inscription dans le carnet d'entretien des travaux prescrits • Inscription des travaux en assemblée générale
Quelles sanctions?	Non professionnels: jusqu'à 3 000€ pour défaut d'information Responsabilité du SDC dans le cadre d'une vente.	Non professionnels : jusqu'à 3 000€ pour défaut d'information Responsabilité du SDC dans le cadre d'une vente.

21 Réalisation d'un diagnostic technique global conformément à l'article 24-G de la Loi du 10 juillet 1965 insère par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR, et aux articles L7311 a 731-5 du Code de la construction et de l'habitation

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité simple (Art. 24)

Aux termes des articles L 731-1 à L731-5 et D731-1 à D731-3 du code de la construction et de l'habitation, en vigueur à compter du 1er janvier 2017, tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation et relevant du statut de la copropriété doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, la question de la réalisation d'un diagnostic technique global. Cette décision est prise à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

Le contenu de ce diagnostic technique global, appelé DTG, porte sur 4 axes :

1. Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble
2. 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
3. Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
4. Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Ce DTG fera 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.

Le contenu du DTG est présenté à l'assemblée générale qui se prononcera sur sa réalisation ou sa révision.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour la question de l'élaboration d'un plan pluri annuel de travaux, ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

Il est à noter qu'en cas de non réalisation du DTG, l'autorité administrative compétente est en droit de faire réaliser d'office ce diagnostic, aux frais du syndicat des copropriétaires.

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de réaliser le diagnostic technique global.

L'assemblée générale donne mandat au syndic assisté du conseil syndical à l'effet de désigner un tiers compétent (compétence précisées par décret), dans la limite d'un budget de 13 560 € TTC auquel il convient d'ajouter les honoraires du syndic pour un montant de 6.5 % HT du montant HT, soit un montant d'honoraires de 881.40 € TTC pour la gestion financière,

H.N

administrative et comptable prévoyant la production du carnet d'entretien, du contrat de maintenance de l'installation collective, des coefficients de répartition des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire, du procès verbal de la dernière assemblée générale, des factures de combustible, d'entretien et de travaux réalisés, des plans de la copropriété ainsi que tout autre document ou étude permettant d'apprécier la qualité technique de la copropriété.

L'assemblée générale décide d'appeler les fonds, sur la base des tantièmes généraux, selon le calendrier d'appel suivant : 100 % au 01/09/2024

Le syndic mettra en ligne le diagnostic technique global afin qu'il soit consultable par tous les copropriétaires sur le site internet www.atrium-gestion.fr avec vos identifiants et mot de passe.

Les conclusions du diagnostic technique global seront présentées lors de l'assemblée générale qui suivra son dépôt.

Il est rappelé à l'assemblée que le syndic a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale qui suit l'établissement, du diagnostic technique global la question du vote d'un plan pluriannuel de travaux, ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 8 cp 3955 / 4358 ta	CONTRE	1 / 8 cp 403 / 4358 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

22 Travaux de reprise totale de l'étanchéité du toit terrasse

VOTE

Clé répartition : BAT.1-L.1 A 10-L.35 A 41-AP. 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de reprise totale de l'étanchéité du toit terrasse.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 7 cp 431 / 3973 ta	CONTRE	6 / 7 cp 3542 / 3973 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

22.1 Choix de l'entreprise

VOTE

Clé répartition : BAT.1-L.1 A 10-L.35 A 41-AP. 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité simple (Art. 24)

Les entreprises suivantes ont été consultées :

- Devis de la société Foussadier du 08/02/2024 pour un montant TTC de 106 078.67 €

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de commander ces travaux à l'entreprise Foussadier pour un montant de 96 435.15 € HT.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

22.2 Mandat à donner au syndic

VOTE

H.N

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, conformément à l'article 25 a) de la loi du 10/07/65, approuve la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés objets de la présente résolution, dans la limite d'un montant maximum H.T. de 96 435.15 €.

Le délégué rendra compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

22.3 Base de répartition

VOTE

Clé répartition : BAT.1-L.1 A 10-L.35 A 41-AP. 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Ces travaux seront répartis selon la base des millièmes des charges BAT 1 conformément au règlement de copropriété.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

22.4 Honoraires du syndic

VOTE

Clé répartition : BAT.1-L.1 A 10-L.35 A 41-AP. 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité simple (Art. 24)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10/07/1965, le cabinet ATRIUM GESTION PARIS 17 sollicite des honoraires relatifs aux travaux pour la gestion administrative et comptable.

Une telle rémunération doit être exprimée en pourcentage du montant HT des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Cette gestion est assurée en qualité de maître d'ouvrage délégué sans aucune responsabilité de maître d'œuvre.

1°) Phase étude :

Avant projet, consultation et présentation au conseil syndical A la vacation

2°) Phase exécution (travaux votés en assemblée générale) sans présence du maître d'œuvre :

Travaux ≤ à 15.000 € HT	6,5% HT du montant HT des travaux
Travaux > à 15.000 € HT et ≤ 150.000 € HT	5,5% HT du montant HT des travaux
Travaux > à 150.000 € HT et ≤ 300.000 € HT	4,5% HT du montant HT des travaux
Travaux > à 300.000 € HT	3,5% HT du montant HT des travaux
Présence au rendez-vous de chantier	A la vacation

En cas de présence d'un maître d'œuvre (architecte, B.E.T, ingénieur ...), les honoraires sont diminués de 1% HT.

*) Il est rappelé que la TVA applicable est de 20%.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale accorde au syndic des honoraires d'un montant de 5.5 % H.T. du montant H.T. des travaux, soit 6 364.72 € TTC.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

H.N

22.5 Modalité des appels de fonds

VOTE

Clé répartition : BAT 1-L.1 A 10-L.35 A 41-AP, 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité simple (Art. 24)

Vous trouverez en annexe un tableau indiquant la quote-part prévisionnelle de chaque lot. Quote-part donnée à titre indicatif.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide d'appeler les fonds selon un calendrier d'appel à déterminer en Séance.

- 50% le 01/07/2024
- 50% le 01/10/2024

Les appels de fonds émis seront affectés au paiement des situations de travaux sans que ces fonds ne fassent l'objet de placement au profit du syndicat de copropriété.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

23 Travaux de reprise de l'étanchéité du toit-terrasse à titre conservatoire

VOTE

Clé répartition : BAT 1-L.1 A 10-L.35 A 41-AP, 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de reprise de l'étanchéité du toit-terrasse à titre conservatoire.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 7 cp 431 / 3973 ta	CONTRE	6 / 7 cp 3542 / 3973 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

23.1 Mandat à donner au syndic

VOTE

Clé répartition : BAT 1-L.1 A 10-L.35 A 41-AP, 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, conformément à l'article 25 a) de la loi du 10/07/65, approuve la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés objets de la présente résolution, dans la limite d'un montant maximum H.T. de 3 000 €

Le délégataire rendra compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

23.2 Base de répartition

VOTE

Clé répartition : BAT 1-L.1 A 10-L.35 A 41-AP, 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité simple (Art. 24)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Ces travaux seront répartis selon la base des millièmes des charges BAT 1 conformément au règlement de copropriété.

H.N

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

23.3 Honoraires du syndic

VOTE

Clé répartition : BAT.1-L.1 A 10-L.35 A 41-AP. 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité simple (Art. 24)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10/07/1965, le cabinet ATRIUM GESTION PARIS 17 sollicite des honoraires relatifs aux travaux pour la gestion administrative et comptable.

Une telle rémunération doit être exprimée en pourcentage du montant HT des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Cette gestion est assurée en qualité de maître d'ouvrage délégué sans aucune responsabilité de maître d'œuvre.

1°) Phase étude :

Avant projet, consultation et présentation au conseil syndical A la vacation

2°) Phase exécution (travaux votés en assemblée générale) sans présence du maître d'œuvre :

Travaux ≤ à 15.000 € HT	6,5% HT du montant HT des travaux
Travaux > à 15.000 € HT et ≤ 150.000 € HT	5,5% HT du montant HT des travaux
Travaux > à 150.000 € HT et ≤ 300.000 € HT	4,5% HT du montant HT des travaux
Travaux > à 300.000 € HT	3,5% HT du montant HT des travaux
Présence au rendez-vous de chantier	A la vacation

En cas de présence d'un maître d'œuvre (architecte, B.E.T, ingénieur ...), les honoraires sont diminués de 1% HT.

*) Il est rappelé que la TVA applicable est de 20%.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale accorde au syndic des honoraires d'un montant de 6.5 % H.T. du montant H.T. des travaux, soit 162.07 € TTC.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

23.4 Modalité des appels de fonds

VOTE

Clé répartition : BAT.1-L.1 A 10-L.35 A 41-AP. 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité simple (Art. 24)

Vous trouverez en annexe un tableau indiquant la quote-part prévisionnelle de chaque lot. Quote-part donnée à titre indicatif.

Le président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide d'appeler les fonds selon un calendrier d'appel à déterminer en Séance.

- 50 %, le 01/07/2024
- 50 %, le 01/10/2024

Les appels de fonds émis seront affectés au paiement des situations de travaux sans que ces fonds ne fassent l'objet de placement au profit du syndicat de copropriété.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

24 Souscription d'un contrat d'entretien du toit-terrasse

VOTE

Clé répartition : BAT.1-L.1 A 10-L.35 A 41-AP. 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité absolue (Art. 25)

A.N

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de souscrire un contrat d'entretien du toit-terrasse et de l'inclure au budget de fonctionnement courant.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	6 / 19 cp 3566 / 10000 ta	CONTRE	1 / 19 cp 407 / 10000 ta	ABST.	0 / 19 cp 0 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	-----------------------------	-------	---------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	6 / 7 cp 3566 / 3973 ta	CONTRE	1 / 7 cp 407 / 3973 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

24.1 Mandat à donner au syndic

NOTE

Clé répartition : BAT 1-L 1 A 10-L,35 A 41-AP, 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, conformément à l'article 25 a) de la loi du 10/07/65, approuve la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés objets de la présente résolution, dans la limite d'un montant maximum H.T. de 1 127.

Le délégataire rendra compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	6 / 19 cp 3566 / 10000 ta	CONTRE	0 / 19 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 19 cp 0 / 10000 ta	DEFAIL.	1 / 19 cp 407 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------	---------	-----------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Voies défaisants : Mme M. CHERROUK (407)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	6 / 6 cp 3566 / 3566 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3566 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 407 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------	---------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

H.N

24.2 Base de répartition

VOTE

Clé répartition : BAT.1-L.1 A 10-L.35 A 41-AP, 101 A 206 & 301 A 306 (160)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Ces travaux seront répartis selon la base des millièmes des charges BAT 1 conformément au règlement de copropriété.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	6 / 19 cp 3566 / 10000 ta	CONTRE	0 / 19 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 19 cp 0 / 10000 ta	DEFAIL.	1 / 19 cp 407 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------	---------	-----------------------------

l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	6 / 6 cp 3566 / 3566 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 3566 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 407 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------	---------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

25 Souscription d'un contrat d'entretien et de maintenance de la trappe de désenfumage

VOTE

Clé répartition : CHARGES STUDIOS & APPARTEMENTS (002)

Majorité absolue (Art 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de souscrire un contrat annuel de maintenance de la trappe de désenfumage dans l'escalier.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 18 cp 42 / 1000 ta	CONTRE	5 / 18 cp 245 / 1000 ta	ABST.	0 / 18 cp 0 / 1000 ta
------	---------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25

25.1 Mandat à donner au syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES STUDIOS & APPARTEMENTS (002)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, conformément à l'article 25 a) de la loi du 10/07/65, approuve la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés objets de la présente résolution, dans la limite d'un montant maximum H.T. de 140.45 €.

H.N

Le délégataire rendra compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

25.2 Base de répartition

VOTE

Clé répartition : CHARGES STUDIOS & APPARTEMENTS (002)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Ces travaux seront répartis selon la base des millièmes des charges studios et appartements conformément au règlement de copropriété.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

26 Souscription d'un contrat d'entretien et de maintenance des blocs autonomes d'éclairage de sécurité

VOTE

Clé répartition : CHARGES STUDIOS & APPARTEMENTS (002)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale souscrire un contrat d'entretien et de maintenance des blocs autonomes d'éclairage de sécurité.

Il est procédé à un vote

POUR	5 / 18 cp 251 / 1000 ta	CONTRE	1 / 18 cp 36 / 1000 ta	ABST.	0 / 18 cp 0 / 1000 ta
------	----------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25

26.1 Mandat à donner au syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES STUDIOS & APPARTEMENTS (002)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, conformément à l'article 25 a) de la loi du 10/07/65, approuve la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés objets de la présente résolution, dans la limite d'un montant maximum H.T. de 64.20 €.

Le délégataire rendra compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

H.N

26.2 Base de répartition

VOTE

Clé répartition : CHARGES STUDIOS & APPARTEMENTS (002)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Ces travaux seront répartis selon la base des millièmes des charges studios et appartements conformément au règlement de copropriété.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

27 Souscription d'un contrat d'entretien des parties communes

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale décide de souscrire un contrat d'entretien des parties communes.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 22 cp 425 / 10000 ta	CONTRE	7 / 22 cp 3933 / 10000 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 10000 ta
------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------	---------------------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25

27.1 Mandat à donner au syndic

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale, conformément à l'article 25 a) de la loi du 10/07/65, approuve la délégation de pouvoir consentie au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de choisir l'entreprise, de régulariser les commandes et marchés objets de la présente résolution, dans la limite d'un montant maximum H.T. de

Le délégataire rendra compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

27.2 Base de répartition

VOTE

Clé répartition : CHARGES STUDIOS & APPARTEMENTS (002)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Ces travaux seront répartis selon la base des millièmes des charges studios et appartements conformément au règlement de copropriété.

H.N

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

28 Questions diverses

NOR
VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (001)

Sans majorité

Sujets à traiter en priorité :

- Etanchéité du toit
- Trappes de désenfumage
- Blocs de secours
- Conformité électrique des parties communes
- Mise en concurrence du contrat de maintenance de la VMC

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 28/03/2024 à 19:09.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Dans les locaux de M. Hammada au rez-de-chaussée au 33 Impasse des Journaliers 91080 EVRY COURCOURONNES.

Président

Scrutateur(s)

Secrétaire

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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

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

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

H.N