8893 LS

TJ CRETEIL
Audience d'adjudication du 10 octobre 2024
Affaire CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE France
RG : 22/00145

DIRE SUR LA COPROPRIETE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, et le 26 Septembre

Au Greffe et par-devant Nous, Greffier, a comparu Maître Laurine SALOMONI, Avocat du Barreau du Val de Marne, représentant la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, constituée pour la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CENTRE FRANCE.

LAQUELLE NOUS A DIT :

Que pour compléter l'article 27 – Immeubles en copropriété - prévu dans le cahier des conditions de vente, il donne ci-après copie des éléments suivants reçus de Maître DUNOGUE-GAFFIE, administrateur provisoire de la copropriété du 10 rue Edmée GUILLOU – 94200 IVRY SUR SEINE :

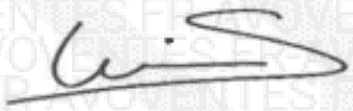
- La requête et l'ordonnance de prorogation de la mission de Maître DUNOGUE-GAFFIE du 19 mai 2023 au 19 mai 2024 ;
- L'ordonnance de prorogation de la mission de Maître DUNOGUE-GAFFIE du 19 mai 2024 au 19 mai 2025 ;
- L'extrait du Registre des Copropriétés et l'attestation de mise à jour annuelle
- Le questionnaire syndic complété
- Le carnet d'entretien de la copropriété
- L'état du bâtiment relatif à la présence de Termites
- Le Dossier Technique Amiante
- Le Dossier Technique Plomb
- Le règlement de copropriété avec état descriptif de division du

11 décembre 1963

- Le modificatif RCP du 5 avril 2004
- Le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites du 17 octobre 2023
- Le procès-verbal de l'assemblée générale du 8 novembre 2022
- Le procès-verbal de l'assemblée générale du 2 février 2023
- Le procès-verbal de l'assemblée générale du 14 décembre 2023
- Le procès-verbal de l'assemblée générale du 20 juin 2024

Pour être annexés au Cahier des Conditions de Vente.

Et a, ledit Maître SALOMONI, Avocat, signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves, après lecture.



O.S.R. 17/492

REQUETE EN PROROGATION DE MISSION DE MAITRE DUNOGUE-GAFFIE

A Madame le Président du Tribunal judiciaire de CRETEIL

Maître **Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIÉ**, Administrateur judiciaire, demeurant 23, Rue d'Hauteville 75010 PARIS, agissant es qualité d'administrateur provisoire à la copropriété de l'immeuble sis 10 Rue Edmée Guillou à Ivry sur Seine (94200)

Le Cabinet MAISON SEIFERT BARBE AVOCATS, représentée par **Maître** Emmanuel **SEIFERT**, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 4 rue de Turin 75008 PARIS, Toque n° L 0179/A 600 - Tél : 01 42 61 15 95/96 - 09 54 75 35 01, maison@maison-avocats.fr qui se constitue sur la présente requête et ses suites.

A l'honneur de vous exposer :

Au visa de l'article 29-1 de la Loi du 10/07/1965, par ordonnance sur requête en date du 19 Mai 2017 (Pièce 1), Madame le Vice-Présidei agissant sur délégation du Président du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL a désigné Maître Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIÉ es qualité d'administrateur provisoire à la copropriété de l'immeuble sis à 10 rue Edmée Guillou à Ivry sur Seine avec pour mission de :

- *Se faire remettre par la les fonds et l'ensemble des documents et des archives du syndicat des copropriétaires dans le délai d'un mois à compter de la date de la présente ordonnance*
- *Prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété*
- *Lui confier tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux articles a et b de l'article 26, et du conseil syndical*
- *Rendre au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat*

Disons que la mission donnée ci-dessus pourra être prorogée, modifiée ou encore il pourra y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire
L'administrateur provisoire notifiera la présente ordonnance ainsi que la requête dans le délai d'un mois à compter de ce jour à tous les copropriétaires qui pourront nous en référer dans un délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci

Depuis lors, la mission de Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a été prorogée plusieurs fois et pour la dernière fois, par ordonnance du 16 Mai 2023 qui a prorogé ladite mission pour une durée de douze mois à compter du 19 Mai 2023, soit jusqu'au 19 Mai 2024 (Pièce 2).

Il résulte du 7ème rapport de diligences (Pièce 3), que Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ n'a pas manqué de faire diligences, à savoir :

Au titre de la gestion courante, Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a procédé aux appels de fonds et a encaissé les règlements des copropriétaires pour un total de 48.282,34 €.

En ce qui concerne les impayés, ils s'élèvent à la somme de 116.096,44 €. Lequel montant s'expliquant principalement par l'absence de règlement de l'appel de fonds travaux effectués les 30 Mars 2023, 15 Juin 2023 et 15 Septembre 2023.

En date du 8 Mars 2024, Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a adressé une lettre de mise en demeure à l'indivision à la suite de quoi l'indivision a aussitôt réglé les sommes dont elle redevable à hauteur de 10.533,62 euros.

En revanche, n'a procédé à aucun règlement de sorte qu'une procédure en recouvrement de charges sera tout prochainement diligentée à son encontre.

Enfin, Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a accordé un échéancier à les modalités suivantes :
- Mensualités de 3.392,21 euros, pendant 6 mois, soit de décembre 2023 à mai 2024 ;
- Paiement des charges courantes à l'échéance ;
- Et, révision de l'échéancier lorsque les travaux seront définitivement arrêtés, compte-tenu des nouveaux devis qu'il a présentés.

respecte l'échéancier qui lui a été accordé.

Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ détient pour le compte du syndicat la somme de 54.670,11 € dont 38.000,00 € euros placés en compte à terme, et poursuit le paiement des factures en fonction de la trésorerie disponible de la copropriété.

Au cours de ce mandat, Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a fait procéder à l'établissement des comptes de l'exercice clôturés au 31 Décembre 2022.

Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a réuni les copropriétaires le 14 Décembre 2023 pour leur présenter les comptes 2022 et le budget prévisionnel pour l'exercices 2024, arrêté à la somme de 20.000 €, et ces documents comptables ont été approuvés. (Pièce 4)

Sur le signalement ponctuel des copropriétaires, Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ mandate des sociétés spécialisées pour procéder aux réparations qui s'imposent pour remédier aux divers dysfonctionnements constatés dans les parties communes de l'immeuble.

L'immeuble est assuré auprès de la compagnie AXA FRANCE IARD et la cotisation d'assurance pour la période du 1er Avril 2024 au 31 Mars 2025 a été a réglé le 20 Mars 2024.

Au cours de ce mandat aucun sinistre n'a été déclaré. et aucune vente n'est intervenue.

Les travaux liés aux arrêtés de péril non imminents

Il convient de rappeler que deux arrêtés de péril non imminents, des 19 Décembre 2000 et 21 Avril 2012, frappent l'immeuble.

Le 8 Janvier 2021, l'ingénieur Principal de la Direction des Bâtiments Communaux de la ville d'Ivry-Sur-Seine a constaté divers désordres dans l'immeuble.

C'est dans ce cadre, qu'en date du 26 Janvier 2021, la Mairie d'Ivry-sur-Seine a demandé au syndicat des copropriétaires de réaliser les travaux suivants :

Sous quinze jours :

- Etablissement d'un diagnostic du plancher haut du rez-de-chaussée ayant fait l'objet d'un étaiement provisoire par le locataire en allant au-delà de la zone étayée pour vérifier l'intégralité et la portance du plancher ;
- Dépose de la totalité du doublage et de la plaque de plâtre afin de pouvoir diagnostiquer l'origine de la fissuration de la plaque de plâtre, peut-être en relation avec les déformations et fissures visibles en façade sur rue ;
- Reprise structurelle si nécessaire ;
- Vérification de la compatibilité de la pente de la toiture de la partie en édicule sur cour avec le type de couverture,
- Vérification complète de la couverture de cet édicule, y compris solin ;
- Inspection des réseaux d'évacuation transitant par le logement et identifier les tronçons poreux.

Et sous un mois, les travaux de réfection identifiés suite aux divers diagnostics à réaliser notamment la réfection du plancher et du plafond dégradés.

Par ordonnance rendue sur requête du 4 Mars 2021, votre Tribunal a autorisé Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ à se faire assister par le cabinet FARE d'ART et D'ARCHITECTURE, pris en la personne de afin d'établir un diagnostic technique de l'immeuble et des travaux à réaliser. (Pièce 5)

Un premier appel d'offres a été lancé au mois de Juin 2021 pour la réalisation de sondages.

Sur la recommandation de Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a mandaté l'entreprise ATELIER DECO 91 le 1er Juillet 2021.

D'autres désordres ont été relevés dans l'appartement de sorte qu'une mission complémentaire a été confiée à l'entreprise ATELIER DECO 91.

Les travaux de sondage ont été réalisés le 6 Septembre 2021.

le bureau d'étude ont alors pu établir un rapport et déterminer que des travaux structurels devaient être entrepris dans les caves de l'immeuble ainsi qu'au rez-de-chaussée, 1er et 2e étages, pour remédier aux désordres constatés, savoir des planchers vétustes et une fissure en façade en raison de la descente d'eaux pluviales défectueuse.

a préconisé de changer les poutres en bois des planchers, de créer deux poteaux pour reprendre la façade, et d'effectuer des sondages dans la cave pour connaître la résistance du sol et rechercher les fondations existantes afin de déterminer les sections des poteaux à mettre en place pour soutenir le linteau de l'appartement du rez-de-chaussée.

Une déclaration préalable de travaux a été déposée en mairie au mois de Décembre 2021 en vue de modifier la façade sur rue et de remplacer la toiture de l'appentis.

a établi le descriptif des travaux à réaliser puis a lancé un appel d'offres auprès de géotechniciens.

A l'issue de cet appel d'offres, a recommandé à Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ de mandater la société RENFOR, la plus compétitive laquelle a transmis à Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ son rapport le 12 Avril 2022.

Le 2 Février 2023, Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a réuni les copropriétaires en son Etude pour les informer et les entendre sur les travaux à réaliser savoir :

- Le renforcement des planchers hauts des appartements du rez-de-chaussée jusqu'au 2ème étage,
- Le changement des canalisations d'évacuation et arrivée d'eau dans les appartements du rez-de-chaussée jusqu'au 2ème étage,
- Le renforcement et à la modification de la façade de l'appartement du rez-de-chaussée,
- Le changement partiel de la descente d'eaux pluviales, sur rue,
- Et, le changement de la couverture de l'appartement du rez-de-chaussée.

Il a été décidé de faire réaliser les travaux par la société VEB HABITAT pour un montant de 93.989,75 € HT soit 103.388,73 € TTC, à répartir de la manière suivante :

- aux copropriétaires du bâtiment A : 70.066,21 € HT soit 77.072,83 € TTC
- aux copropriétaires du bâtiment C : 11.517,87 € HT soit 12.669,66 € TTC
- aux copropriétaires du bâtiment D : 12.405,47 € HT soit 13.646,02 € TTC

Il a également été décidé de voter une enveloppe de 13.839,87 € pour financer les honoraires relatifs à la :

- Souscription d'une assurance dommage ouvrage, estimés à la somme de 2.300,00 € TTC,
- Mission de l'architecte, estimés à la somme de 10.339,87 € TTC,
- Et, aux honoraires de l'Administrateur provisoire, estimés à la somme de 1.200,00 € TTC.

Cette enveloppe est répartie aux copropriétaires comme suit :

- aux copropriétaires du bâtiment A : 9.379,26 € HT soit 10.317,18 € TTC
- aux copropriétaires du bâtiment C : 1.541,81 € HT soit 1.696,00 € TTC
- aux copropriétaires du bâtiment D : 1.660,03 € HT soit 1.826,69 € TTC

Ces travaux ont été appelés par tiers aux copropriétaires les 30 Mars 2023, 15 Juin 2023 et 15 Septembre 2023 lesquels n'ont toujours pas pu être commandés à ce jour en raison de la défaillance de plusieurs copropriétaires.

Par ailleurs, au cours de la réunion de la réunion organisée au sein de l'Etude de l'administrateur le 14 Décembre 2023, a demandé l'annulation de plusieurs de postes de travaux votés le 2 Février 2023 car les entreprises qu'il a consultées lui ont adressé des propositions concurrentes mieux disantes.

Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a demandé à d'étudier ces nouveaux devis lequel lui a alors indiqué que ceux-ci étaient incomplets et ne répondaient pas aux normes en vigueur.

Après plusieurs échanges entre et les entreprises consultées ont revu leurs propositions.

Les copropriétaires seront convoqués à l'Etude de Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ le 20 Juin 2024 pour examiner les nouveaux devis reçus en présence de

L'assistance à maîtrise d'ouvrage

Au cours de ce mandat, Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a régularisé un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec l'opérateur CITEMETRIE, en vue de bénéficier à terme de subventions pour la réalisation des travaux votés et une première visite technique de l'immeuble a été organisée le 26 Avril 2024 en présence de

Le raccordement de l'immeuble voisin sur la descente des eaux pluviales de la copropriété.

Au cours d'une réunion organisée au sein de l'Etude de l'Administrateur, il avait été fait état du raccordement de l'immeuble voisin, situé 8 rue Edmée Guillou, sur la descente des eaux pluviales de la copropriété.

Cet immeuble dépend de la succession non réglée de

Ce raccordement a contribué à la fissure constatée sur la façade de l'immeuble.

Le 27 Février 2023, Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ avait interrogé Maître AZIZA, notaire de la succession, afin qu'il me transmette l'autorisation qui aurait été donnée par le syndicat des copropriétaires du 10 rue Edmée Guillou, à pour permettre ce raccordement, ainsi que les coordonnées de l'assurance de l'immeuble.

Sans réponse, Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ lui avait adressé une lettre de mise en demeure le 10 Mai 2023.

De manière tout à fait surprenante et alors que Maître AZIZA n'a jamais répondu à l'administrateur, une sommation d'avoir à effectuer les travaux de remise aux normes de la gouttière a été délivrée à l'administrateur par voie de Commissaires de Justice le 12 Octobre 2023, à la demande des , à la suite d'un procès-verbal de constat réalisé le 9 Août 2023.

Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a alors demandé à d'établir le descriptif des travaux à réaliser et un rapport aux termes duquel, il préconise de :

- Supprimer le raccordement de la gouttière de l'immeuble sis 8 rue Edmée Guillou sur la descente de l'immeuble situé au n°10 rue Edmée Guillou,
- Prolonger la descente de l'immeuble situé au n° 8 rue Edmée Guillou via un dauphin,
- Et, mettre en place deux gouttières qui devront se déverser dans le réseau de la ville au moyen de deux regards distincts.

Ainsi, l'Administrateur a demandé aux de mettre en conformité leur installation et de lui en justifier la réalisation, ce à quoi ils n'ont toujours pas répondu à ce jour.

Aussi, il convient de proroger la mission de Maître Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIÉ, es qualité d'administrateur de la copropriété de l'immeuble 10 Rue Edmée Guillou à Ivry sur Seine pour une durée d'un an à compter du 19 Mai 2024, soit jusqu'au 19 Mai 2025, avec les mêmes pouvoirs que ceux qui lui ont été confiés par l'ordonnance du 19 Mai 2017

C'est pourquoi, il est présenté la présente requête aux fins de prorogation de la mission de Maître Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIÉ.

Fait à PARIS,
Le 02 Mai 2024

Maître Virginie TRECHEREL
Pour Maître Emmanuel SEIFERT
Avocats au Barreau de PARIS



Liste des pièces

1 Ordonnance sur requête du 17 Mai 2017
2 Ordonnance Prorogation du 16 Mai 2023
3 7ème rapport de diligences de l'Administrateur Judiciaire
4 Procès-verbal de décision du 14 Décembre 2023
5 Ordonnance du 4 Mars 2021

O.S.R. 17/492

REQUETE EN PROROGATION
DE MISSION DE MAITRE DUNOGUE-GAFFIE

A Madame le Président du Tribunal Judiciaire de CRETEIL

Maître **Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIÉ**, Administrateur Judiciaire, demeurant 23, Rue d'Hauteville 75010 PARIS, agissant es qualité d'administrateur provisoire à la copropriété de l'immeuble sis 10 Rue Edmée Guillou à Ivry sur Seine (94200)

Le Cabinet MAISON SEIFERT BARBE AVOCATS, représentée par **Maître** Emmanuel **SEIFERT**, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 4 rue de Turin 75008 PARIS, Toque n° L 0179/A 600 - Tél : 01 42 61 15 95/96 - 09 54 75 35 01, maison@maison-avocats.fr
qui se constitue sur la présente requête et ses suites.

A l'honneur de vous exposer :

Au visa de l'article 29-1 de la Loi du 10/07/1965, par ordonnance sur requête en date du 19 Mai 2017 (Pièce 1), Madame le Vice-Président gissant sur délégation du Président du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL a désigné Maître Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIÉ es qualité d'administrateur provisoire à la copropriété de l'immeuble sis à 10 rue Edmée Guillou à Ivry sur Seine avec pour mission de :

- *Se faire remettre par la société Abeille Immobilier les fonds et l'ensemble des documents et des archives du syndicat des copropriétaires dans le délai d'un mois à compter de la date de la présente ordonnance*
- *Prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété*
- *Lui confier tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux articles a et b de l'article 26, et du conseil syndical*
- *Rendre au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat*

Disons que la mission donnée ci-dessus pourra être prorogée, modifiée ou encore il pourra y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire
L'administrateur provisoire notifiera la présente ordonnance ainsi que la requête dans le délai d'un mois à compter de ce jour à tous les copropriétaires qui pourront nous en référer dans un délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci

Depuis lors, la mission de Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a été prorogée plusieurs fois et pour la dernière fois, par ordonnance du 13 mai 2022 qui a prorogé ladite mission pour une durée de douze mois à compter du 19 mai 2022, soit jusqu'au 19 mai 2023 (Pièce 2).

Il résulte du 6ème rapport de diligences (Pièce 3),que Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ n'a pas manqué de faire diligences, à savoir :

Au titre de la gestion courante, Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a procédé aux appels de fonds et a encaissé les règlements des copropriétaires pour un total de 36 699,79 €. Elle a encore payé les factures dues par le Syndicat au titre des charges courantes.

Les impayés s'élèvent à la somme de 54 868,97 €. Ce montant s'expliquant principalement par l'absence de règlement de l'appel de fonds travaux effectués le 30 mai 2023.

Si les dettes ne sont pas réglées, l'administrateur fera diligenter les procédures en recouvrement.

L'administrateur détient pour le compte du syndicat la somme de 22 786,70 € .

Au cours de ce mandat il a été établi les comptes clos au 31/12/2021.
Les copropriétaires ont été réunis le 8 novembre 2022 afin d'approuver les comptes de 2021 et voter le budget prévisionnel de 2023.

Au cours de ce mandat l'administrateur a poursuivi l'investigation des sinistres en cours.

Sur les travaux : L'immeuble est frappé de deux arrêtés de péril, non imminent et la Ville d'Ivry sur Seine ayant constaté les désordres existant dans cet immeuble, a, le 26 janvier 2021 demandé au syndicat des copropriétaires de réaliser un certain nombre de travaux. Au vu de ses éléments, Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a sollicité l'assistance d'un architecte en la personne de ce qui a été ordonné par vos soins.

A la suite de travaux de sondage réalisés le 6 septembre 2021 en présence de l'architecte, le bureau d'étude BUCHET a pu établir un rapport et il a préconisé que des travaux structurels soient entrepris dans les caves et au rez-de-chaussée, premier et deuxième étage, afin de remédier à la vétusté des planchers, et aux fissures en façade en raison de la descente d'eau pluviale.

a préconisé de changer les poutres en bois des plancher, de créer deux poteaux pour reprendre la façade, et d'effectuer des sondages dans la cave pour connaître la résistance du sol, et rechercher les fondations existantes afin de déterminer les sections des poteaux à mettre en place pour soutenir le linteau de l'appartement du rez-de-chaussée.

Les rapports ont été transmis aux copropriétaires le 6 octobre 2021 et une déclaration préalable de travaux a été déposée en mairie en Décembre 2021 et le 25 février 2022 la société RENFOR a été engagée et a transmis son rapport le 12 avril dernier

Les copropriétaires ont été réunis le 2 février 2023 afin de les informer sur les travaux à entreprendre. (pièce 5)

Il a été décidé de réaliser les travaux par la société VEB HABITAT pour un montant de 93 989,75 € HT soit 103 388,73 € TTC outre des frais d'architecte, d'assurance et de suivi d'un montant de 13 839,87 €.

Ils seront commandés lorsque les copropriétaires se seront acquittés de leurs appels de fonds.

Par ailleurs, au cours de la réunion, il a été fait état du raccordement de l'immeuble voisin, situé 8 rue Edmée Guillou, sur la descente des eaux pluviales de la copropriété.

Ce raccordement a contribué à la fissure constatée sur la façade de l'immeuble.

copropriétaire, a informé l'administrateur que l'immeuble voisin dépendait de la succession de actuellement ouverte en l'Etude de Maître Patrick AZIZA, notaire à Ivry sur Seine.

Maître AZIZA a été interrogé le **27 février 2023** afin qu'il transmette l'autorisation qui aurait été donnée par le syndicat des copropriétaires du 10 rue Edmée Guillou, à Monsieur pour permettre ce raccordement, ainsi que les coordonnées de l'assurance de l'immeuble.

A ce jour, Maître AZIZA n'a pas répondu.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

L'opérateur SOLIHA Est Parisien a précisé que la copropriété ne serait pas intégrée dans le périmètre définitif de l'OPAH Copropriétés Dégradées de la ville d'Ivry-sur-Seine,

La souscription d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de bénéficier de subventions au titre des travaux liés aux procédures administratives n'est donc pas possible.

C'èst pourquoi, l'administrateur doit se rapprocher des services de l'ANAH pour solliciter des subventions dans le cadre des travaux votés.

Sur les procédures en cours ;

Au titre des procédure en recouvrement de charges, Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ a d'ores et déjà introduit des procédures en paiement de charges contre divers copropriétaires qui ne règlent pas leurs charges de copropriété.

ivait saisi la commission de surendettement des particuliers et par jugement du 29/06/2018, les mesures préconisées par la Commission avaient été homologuées, avec la vente du bien immobilier. n'a pas respecté le plan et n'a pas mis en vente son bien, puis il a sollicité l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire. Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ n'a pas manqué de missionner un avocat en la personne de Maitre Julie COUTURIER et par jugement du 09/04/2021, le Tribunal de Proximité de Villejuif a déclaré irrecevable en ses demandes en raison de sa mauvaise foi. a interjeté appel de cette décision et par arrêt du 2 décembre 2021, la Cour d'Appel de Paris a déclaré son appel irrecevable

Le Crédit Agricole Ile de France, créancier de s'est rapproché de Maître DUNOGUE GAFFIE et l'administrateur afin de ne pas laisser à la charge de la copropriété un certain nombre de frais, a laissé la banque initier la procédure de saisie immobilière qui va

permettre de recouvrer tout ou partie de la créance du Syndicat. La procédure de saisie immobilière suit con cours et l'audience est renvoyée en avril.

Une procédure de référé préventif est également en cours dans le cadre d'une démolition de l'immeuble voisin.

La mission de Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ arrivant à son terme, et spécialement à raison des diligences importantes encore à accomplir, du fait des problèmes structurels de cet immeuble, des procédures en recouvrement Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ est bien fondée par la présente requête à solliciter le renouvellement de sa mission pour une nouvelle durée de 12 mois en vue de rétablir le fonctionnement normal du Syndicat des Copropriétaires.

Aussi, il convient de proroger la mission de Maître Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIÉ, es qualité d'administrateur de la copropriété de l'immeuble 10 Rue Edmée Guillou à Ivry sur Seine pour une durée d'un an à compter du 19 Mai 2023, soit jusqu'au 19 Mai 2024, avec les mêmes pouvoirs que ceux qui lui ont été confiés par l'ordonnance du 19 mai 2017

C'est pourquoi, il est présenté la présente requête aux fins de prorogation de la mission de Maître Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIÉ.

Fait à Paris, le 11 mai 2023

Me Emmanuel SEIFERT

Liste des pièces

1 Ordonnance sur requête du 17 Mai 2017
2 Ordonnance Prorogation d
3 6ème rapport de diligences de l'Administrateur Judiciaire
4 Ordonnance du 4 mars 2021
5 procès-verbal de décision du 08/11/2022 et 02/02/2023

COP. 10 rue Edmée Guillou à Ivry sur Seine
OSR 17/492

ORDONNANCE

©AVOVENTES.FR

Nous,
Vice-Président du Tribunal Judiciaire de CRETEIL,
Agissant par délégation de M. Le Président du Tribunal Judiciaire de CRETEIL,

Vu la requête qui précède,
Vu le rapport de l'administrateur judiciaire du 5 Mai 2021,

Vu l'article 29-1 de la loi du 10/07/1965 modifiée
Vu les articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967 modifié
Vu l'article 812 du Code de Procédure Civile

Vu les motifs exposés et les pièces justificatives jointes,

Prorogeons la mission confiée à **Maître Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIÉ** par Ordonnance en date du 19 mai 2017, en qualité d'administrateur provisoire à la copropriété de l'immeuble sis à Ivry Sur Seine (94200) 10 rue Edmée Guillou, avec les missions fixées dans l'ordonnance du 19 mai 2017, et renouvelée notamment le 13 mai 2022, et ce pour une durée d'une année, à compter du 19 mai 2023 soit jusqu'au 19 Mai 2024

Disons qu'en cas de difficulté il nous en sera référé

Fait en notre Cabinet,
Au Palais de Justice de CRETEIL
L'an 2023 et
Le 16 mai

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL 2020-83

COP. 10 rue Edmée Guillou à Ivry sur Seine
OSR 17/492

ORDONNANCE

Nous, Christine Pinglin
Vice-Président du Tribunal Judiciaire de CRETEIL,
Agissant par délégation de M. Le Président du Tribunal Judiciaire de CRETEIL,

Vu la requête qui précède,

Vu l'article 29-1 de la loi du 10/07/1965 modifiée
Vu les articles 62-2 et suivants du Décret du 17 mars 1967 modifié
Vu l'article 812 du Code de Procédure Civile

Vu les motifs exposés et les pièces justificatives jointes,

Prorogeons la mission confiée à **Maître Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIÉ** par Ordonnance en date du 19 mai 2017, en qualité d'administrateur provisoire à la copropriété de l'immeuble sis à Ivry Sur Seine (94200) 10 rue Edmée Guillou, avec les missions fixées dans l'ordonnance du 19 Mai 2017, et renouvelée notamment le 16 Mai 2023, et ce pour une durée d'une année, à compter du 19 Mai 2024 soit jusqu'au 19 Mai 2025.

Disons qu'en cas de difficulté il nous en sera référé

Fait en notre Cabinet,
Au Palais de Justice de CRETEIL
L'an 2024 et
Le 6 mai 2024

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL * 2020-83 *

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AD3-741-576

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 21/06/2024

10 r edmee guillou
94200 Ivry-sur-Seine

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		***SDC 10 RUE EDMEE GUILLOU***	
Adresse de référence de la copropriété		***10 r edmee guillou 94200 Ivry-sur-Seine***	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		***null***	
Date d'immatriculation	***25/09/2018***	Numéro d'immatriculation	***AD3-741-576***
Date du règlement de copropriété	***11/12/1963***	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	***79142518400011***

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	***le numéro SIRET***
Agissant dans le cadre	***d'une mission d'administration provisoire***
Adresse	***ETUDE DE MAITRE DUNOGUE GAFFIE 170 RUE DE L UNIVERSITE 75007 PARIS***
Numéro de téléphone	***0144183445***

©AVOVENTES.FR

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	***Syndicat principal***	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	***Sans objet***	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☐ Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	***19***
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	***12***
Nombre de bâtiments	***4***
Période de construction des bâtiments *Année d'achèvement de la construction*	***Non connue*** ***Non renseigné***
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	***Non***
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	***Sans objet***

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☒ individuel ☐ collectif – chauffage urbain ☐ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte – chauffage urbain ☐ mixte hors chauffage urbain ☐ sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	***0***

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	***01/01/2023***
Date de fin de l'exercice clos	***31/12/2023***
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	***20/06/2024***
Charges pour opérations courantes	***23 312 €***
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	***3 850 €***
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	***10 668 €***
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	***127 752 €***
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	***7***
Montant du fonds de travaux	***5 706 €***
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	***Non***

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 21/06/2024,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-

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 ***« SDC 10 RUE EDMEE GUILLOU »***

10 r edmee guillou 94200 Ivry-sur-Seine

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AD3-741-576

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2023**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **20/06/2024**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **21/06/2024**

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 **21/06/2024 17:12:55** et concerne la copropriété dénommée « **SDC 10 RUE EDMEE GUILLOU** » sis :

10 r edmee guillou 94200 Ivry-sur-Seine

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AD3-741-576**.

Elle a été établie par :
DUNOGUE*GAFFIE/BEATRICE/, de numéro SIRET 40776136000020
ETUDE DE MAITRE DUNOGUE GAFFIE
170 RUE DE L UNIVERSITE
75007 PARIS
Numéro d'identification de télédéclarant : 10472
en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est pour le compte du télédéclarant.

©AVOVENTES.FR

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : Oui
Date de début de mandat/mission : 19/05/2024 Date de fin de mandat/mission : 19/05/2025

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : 11/12/1963 SIRET de la copropriété : 79142518400011

Références cadastrales : non renseigné

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : Non Syndicat coopératif : Non
Type de syndicat : syndicat principal
Numéro d'immatriculation du syndicat principal : Sans objet
Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
19	12	9	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	2	19/12/2000	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : Non
Date de l'ordonnance de nomination : Sans objet Date de fin de mission : Sans objet
Ordonnance de carence : Non Date de l'ordonnance : Sans objet

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : Non
Date de début de l'exercice comptable : 01/01/2023 Date de fin de l'exercice comptable : 31/12/2023

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : 20/06/2024

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 23 312 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 3 850 €

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 10 668 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 127 752 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 7
Montant du fonds de travaux : 5 706 €
Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 4, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	4

Période de construction : Non connue
Année de construction : Non renseigné
Réalisation du Plan pluriannuel desTravaux : Non
Date d'adoption du Plan Pluriannuel desTravaux : Sans objet

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet

Nombre d'ascenseurs : 0

QUESTIONNAIRE SUR LA COPROPRIETE

IMMEUBLE EN COPROPRIETE :

Adresse : IVRY-SUR-SEINE (Val de Marne) 10 rue Edmée Guillou (lot n°16)

PROPRIETAIRE :

©AVOVENTES.FR

Avocat poursuivant la vente :

Maître Laurine SALOMONI
(SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI)
Société d'avocats inscrite aux Barreaux des Hauts-de-Seine et du Val de Marne
2 bis rue des 2 Communes – 94300 VINCENNES
Tel. 01.47.88.26.92
ls@fricaudet-larroumet.com

Vente sur saisie immobilière devant le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de CRETEIL, le 10 octobre 2024 à 9H30

****

Prière à l'administrateur judiciaire de l'immeuble, ayant tous les pouvoirs de syndic, de bien vouloir faire connaître à la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI les renseignements suivants relatifs à l'immeuble.

1/ auprès de quelle Compagnie l'immeuble est-il assuré contre l'incendie : AXA FRANCE IARD

N° de police 2101859304

- sa durée du 01/04/2024 au 31/03/2025

- montant de l'assurance 1.992,90 €

2/ quel est le montant du fonds de roulement actuellement détenu par vous pour les dépenses courantes de copropriété en ce qui concerne les lots dont la vente est poursuivie ?

Avance trésorerie = 132.81 euros

3/ des travaux ont-ils été votés par l'Assemblée des Copropriétaires et non encore exécutés ?

- date de la décision de l'Assemblée Générale : 20/06/24 résolution 10

- nature et montant des travaux : travaux votés ne concernent pas le batiment B

4/ un organisme financier a-t-il, pour ces mêmes biens, consenti un prêt destiné à financer des travaux ?

A ma connaissance, non

Dans l'affirmative,

1°/ quel est l'organisme ?

2°/ quel en est le solde à ce jour ?

5/ a-t-il été fait appel depuis le 7 février 1953 au fonds national d'amélioration de l'habitat en ce qui concerne les biens dont la vente est poursuivie ?

A ma connaissance, non

6/ Règlement de copropriété et modificatifs :

- date du règlement d'origine 11/12/1963

- Notaire Maître GALAND

- publication 22/06/1964, volume 6157, numéro 456

- modificatifs à ce jour non encore publiés

7/ de bien vouloir indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard du décret N° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à **l'amiante** dans les immeubles bâtis et adresser copie des résultats des contrôles effectués, la description des mesures prises et des travaux préconisés ou entrepris en application des dispositions de l'article 8 du décret précité.

rapport annexé

8/ de bien vouloir indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de la loi N° 99-471 du 8 juin 1999 sur la lutte contre les **termites et autres insectes xylophages.**

rapport annexé

9/ de bien vouloir indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 (article 123) et des décrets n° 99-483 et n° 99-484 du 9 juin 1999 (articles L.32-1 à L.32-5 et R.32-1 à R.32-7 du Code de la Santé Publique modifiés), et de la loi S.R.U. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, si l'immeuble est antérieur à 1948 et s'il est situé dans une zone à risque d'exposition au **plomb** délimitée par le Préfet.

rapport annexé

10/ d'une manière générale, de m'adresser tous renseignements ou diagnostics techniques exigés par la règlementation en vigueur

11/ concernant le copropriétaire des lots mis en vente :

- montant des charges payées par lui au titre des deux derniers exercices comptables : 0

- montant des sommes dues à la copropriété à ce jour : 13637.54 euros

- montant des sommes qui seront dues par l'adjudicataire : 14349.56 euros (adf 4t24 et fonds alur 4/4 du 01/10/24 + frais etat daté inclus)

- état global des impayés de charges pour l'ensemble de la copropriété et de la dette de la copropriété envers des fournisseurs
  impayés de charges : 53805 euros
  impayés fournisseurs : 12127 euros

12/ lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de prévoyance, le montant cumulé des cotisations au fonds de prévoyance versé par le copropriétaire saisi au titre de son lot

quote part du fonds ALUR : 424.06 euros (appel du 01/10/24 inclus)

13/ montant des charges trimestrielles au titre du lot de copropriété mis en vente

ADF de 316.21 euros

14/ Prière de m'adresser :

- Le Règlement de Copropriété et les actes modificatifs
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Le carnet d'entretien de l'immeuble

Fait le 16 juillet 2024

Abeille Immobilier

CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

COORDONNEES DE L'IMMEUBLE :

10 RUE EDMEE GUILLOU
10 RUE EDMEE GUILLOU

94200 IVRY SUR SEINE

Année de construction : 0

SYNDIC:

SARL ABEILLE IMMOBILIER sis 76 avenue d'Italie 75013 Paris
Carte profesionnelle N° G 4252 Garantie financière : FNAIM - Responsable: Edwige MONCHAUX

REGLEMENT DE COPROPRIETE
Nom du notaire dépositaire du règlement de copropriété
Maître GALAND René - NOTAIRE DE PARIS

Date du règlement 05/03/1913
A t-il été modifié : OUI
A quelle date 01/02/2002
Sur quels points

CONTRATS D'ASSURANCE DE L'IMMEUBLE:

- Multi Risque - Police N° :2101859304 - Echéance le:01/04/2014
  Compagnie: AXA
  Courtier ou Agent: AXA
  Adresse : CAGILDAYAN ALAIN
  : 46 RUE MONGE
  : 75005 PARIS

CONTRATS D'ENTRETIEN et de MAINTENANCE

- Contrat N°: 119357302 - EAU- M3 - Echéance le:00/00/00
  Fournisseur : VEOLIA EAU D'ILE DE FRANCE SNC
  Adresse : CENTRE DES PAIEMENTS
  : TSA 10113
  : 94973 CRETEIL CEDEX 9

- Contrat N°: 3089001446453 - EDF REF 835 AU - Echéance le:00/00/00
Fournisseur : EDF
Adresse : EDF CRETEIL
: TSA 20089
: 94962 CRETEIL CEDEX 9

- Contrat N°: 94PC17725 CS - ARC ANNEE 20XX - Echéance le:00/00/00
Fournisseur : ARC
Adresse : 29 RUE JOSEPH PYTHON
:
: 75020 PARIS

PROCEDURES EN COURS

Existe-t-il des litiges ou procès en cours dans lesquels la copropriété est intéressée
Si oui, préciser la nature
- Procédures des copropriétaires impayés et la mise sous-curatelle de l'appartement de
- "Arrêté de péri"l non levé par la Mairie

RECHERCHE AMIANTE FAITE LE :
DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE FAIT LE :

LISTE DES GROS TRAVAUX :

- BATEXIM : Travaux de ravalement sur façade rue et cour
- BATEXIM : Travaux de rénovation dans la cage escalier (menuiserie, carrelage, peinture, électricité)
- PHARMABOIS : Traitement des façades et réparations structurelles des linteaux bois de fenêtre

CARNET D'ENTRETIEN

Loi SRU n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 (Articles 78 et 79)
Décret n°2001-477 du 30 mai 2001

10 RUE EDMEE GUILLOU**********

ADRESSE DE L'IMMEUBLE

10 RUE EDMEE GUILLOU
94200 IVRY-SUR-SEINE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlemcnt à été établi par Maître : **GALAND**

Le : **11/12/1963**

MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Date de modification	Notaire	Commentaires

DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Construction

Nbre de bâtiments :	**1**
Nbre d'étages :	**3**

Copropriété

Oui /Non :	**OUI**

Assurances

Multirisques :	**OUI**
Numero Police :	**2101859304**
Nom et adresse de la compagnie d'assurances :	**AXA**

Syndic

Syndic Professionnel :	**OUI**

Copropriété en difficulté

Sous-régime de l'administration provisoire :	**OUI**
Mandataire ad hoc :	**Béatrice DUNOGUE-GAFFIE**
Date de l'ordonnance de nomination :	**19/05/2017**

Amiante

Soumis à règlementation :	**OUI**

Termites

Recherche effectuée :	**OUI**

Page-Fiscalité

Procédures en cours :	**Recouvrement de charges**

Page-Informations

Ascenseur :	**non**
Espaces verts :	**non**
Moyens d'accès :	**1985**
Piscine :	**non**
Tennis :	**non**
Accès handicapés :	**non**

Procédures en cours

Objet des procédures :	**Recouvrement de charges**
Procédure en cours :	**OUI**
Etat des procédures :	**En cours**

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Nombres de lots principaux : **11**

Nombres de lots secondaires : **9**

Date de dernière assemblé générale : **02/05/2016**

Coordonnées bancaires :
BIC : **BREDFRPPXXX**
IBAN : **FR7610107001180095358815030**

Nom banque : **SDC 10 RUE EDMEE GUILLOU**

Adresse de la banque :

BRED PARIS AGENCE RAPEE

BATIMENTS

ENTREE	NUMERO	ADRESSE (Si différente de l'immeuble)

OBSERVATIONS SUR L'IMMEUBLE

ADMINISTRATEUR DE LA COPROPRIETE

Raison sociale :

Adresse :

76 Avenue D ITALIE
75013 PARIS 13 Tel : 0143131373 Fax : 0143131370
Siret : 41343715300021 / Carte professionnelle Gestion et Transaction : CPI 75012016000012171
EMail : contact@al om Site

Numéro de mandat syndic : **9999**

Durée du mandat de syndic : **1 an**

Date de début du mandat syndic : **01/01/1901**

Date de dernier renouvellement : **02/05/2016**

Exercice Comptable : **du 01/01/2016 au 31/12/2016**

SERVICE SYNDIC

FONCTION	NOM	TELEPHONE
Gestionnaire		0143131375
Comptable		0143131378
Technicien(e)		0143135125

©AVOVENTES.FR

CONSEIL SYNDICAL

FONCTION	NOM
Président du Conseil Syndical	
Membre du Conseil Syndical	
Membre du Conseil Syndical	
Membre du Conseil Syndical	

Par décision d'assemblée générale, et conformément au principe d'application de l'article 21 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le montant des marchés et contrats à partir duquel la construction du Conseil Syndical est rendue obligatoire a été fixé à la somme de 1000,00 euros.

Le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, s'élève à la somme 1000,00 euros.

CONCIERGE(S)-GARDIEN(S) / EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN

CONCIERGE(S)-GARDIEN(S)

FONCTION	NOM	TELEPHONE	MAIL	DATE SIGNATURE

EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN

FONCTION	NOM	TELEPHONE	MAIL	DATE SIGNATURE

CONTRATS D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE

NATURE	ASSUREUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
Assurance multirisque immeuble	Assurance AXA Adresse : AGENCE D'ASNIERES 54 RUE CHARLES DE GAULLE 92600 ASNIERES-SUR-SEINE Téléphone : 0141323060		01/01/2016	2101859304	01/04/2016

CONTRATS D'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES

NATURE	ASSUREUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE

GARANTIE

NATURE	ASSUREUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE

CONTRATS

NATURE	ASSUREUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
AUTRE	ARC Adresse : 27 RUE JOSEPH PYTHON 75020 PARIS Téléphone : 0140301282		01/01/2016	94PC17725 CS	21/06/2018
AUTRE	VEOLIA EAU D'ILE DE FRANCE SNC Adresse : CENTRE DES PAIEMENTS TSA 10113 94973 CRETEIL CEDEX 9 Téléphone : 0811900900		01/01/2016	119357302	21/06/2018
AUTRE	EDF - TIP Adresse : EDF CRETEIL TSA 20089 94962 CRETEIL CEDEX 9		01/01/2016	3089001446 453	21/06/2018
AUTRE	ORGANISMES SOCIAUX HUMANIS PREVOYANCE Adresse : CCN GARDIENS D'IMMEUBLES 28040 CHARTRES CEDEX Téléphone : 0977401100		01/01/2016	11112847	21/06/2018

PROGRAMME DES TRAVAUX (TERMINES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATIO
TRAVAUX RAVALEMENT	31/12/2013	BUDGET VOTE Adresse : 76 AVENUE D'ITALIE 75013 PARIS	82 615,45 €	
S2FI REFECTION PLANCHER	08/04/2015	BUDGET VOTE Adresse : 76 AVENUE D'ITALIE 75013 PARIS	11 000,00 €	

PROGRAMME DES TRAVAUX (NON COMMENCES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
TVX PLOMBERIE+CREATION COLONNE	08/04/2015	YES RENOVATION Adresse : 19 RUE DES OEILLETS 94140 ALFORTVILLE Téléphone : 0626651419 DA SILVA ENTREPRISE Adresse : ENTREPRISE GENERALE 199 RUE VAILLANT COUTURIER 94140 ALFORTVILLE Téléphone : 0143752812	5 300,00 €
TVX REPRISE STRUCTURE	02/05/2016		5 040,00 €
TVX REFECTION SIPHON ET SOL	02/05/2016	DA SILVA ENTREPRISE Adresse : ENTREPRISE GENERALE 199 RUE VAILLANT COUTURIER 94140 ALFORTVILLE Téléphone : 0143752812	

PROGRAMME DES TRAVAUX (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (TERMINES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATIO

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (NON COMMENCEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT

EXPERTAM
24bis Bld Verd de Saint Julien
92310 MEUDON
Tél : 01.41.14.95.25
Fax : 01.41.14.95.26
info@expertam.fr

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Etat n° EPB0106/70179

Parties communes : Batiment de 3 étage
10 rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

Visite du 01/06/2011 Durée : 45min

A - Désignation du ou des bâtiments :

Localisation du ou des bâtiments	
Description	Parties communes
Département	Val de Marne
Adresse	10 rue Edmée Guilloux 94200 IVRY SUR SEINE
Repérage	Batiment de 3 étage
N° des lots	Non communiqué.
Section cadastrale	Non communiqué.

B - Désignation du client :

Désignation du client	
Nom	Syndic de Copropriété
Adresse	10 rue Edmée Guilloux 94200 IVRY SUR SEINE
Qualité du donneur d'ordre	
Nom	Syndic de Copropriété
Adresse	10 rue Edmée Guilloux 94200 IVRY SUR SEINE

C - Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Identité de l'opérateur de diagnostic	
Nom	
Raison sociale	EXPERTAM
Adresse	24 bis boulevard Verd de Saint Julien 92190 MEUDON
SIRET	411 798 622 00048
Numero certification termite	Bureau Veritas Certification 2193391
Identité de la compagnie d'assurance	
Assurance	Groupe GENERALI - contrat n°AL395839 - valide du 01/01/2011 au 31/12/2011
Norme méthodologique ou spécification technique utilisée	XP P 03-201

EXPERTAM

Attestation d'assurance :

GENERALI
Solutions d'assurances

ATTESTATION D'ASSURANCE 2011
RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Nous, soussignés GENERALI FRANCE ASSURANCES dont le siège social est situé 7 BD HAUSMANN – PARIS 75456, **Le Cabinet DUMAS&LECOEUR** attestons garantir au titre du contrat d'assurance de responsabilité civile n° **AL395839**

Nom de l'assuré : SARL EXPERTAM 24 BIS BLD VERD DE ST JULIEN 92190 MEUDON

Pour l'activité : **Diagnostiqueur Immobilier**
au sein du Cabinet de Géomètre Expert,
telle que prévue par la loi n °46-942 du 7mai 1946, modifiée par les lois 85-1408 du 31 décembre 1985, 87-998 du 15 décembre 1987 et 94-529 du 28 juin 1994 et du décret n 94-478 du 31 mai 1996 , et admises par l'ordre des Géomètres-experts.
Sont couvertes les activités 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 énumérées par l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation et listées ci-dessous, que ce soit dans le cadre de la vente d'un bien ou en dehors de la vente
- **Le Constat de risque d'exposition au Plomb**
- **Le repérage d'amiante**
- **La présence de Termites et autres insectes xylophages**
- **L'Etat de l'installation de Gaz**
- **Le Diagnostic Performance Energétique (DPE)**
- **L'Etat de l'installation intérieure d'électricité**
- **Etat des risques naturels et technologiques**
- **Le Contrôle des installations d'Assainissement NON Collectif**
- **Le mesurage Loi Carrez/ Loi BOUTIN / Loi SCELLIER**

Les activités complémentaires suivantes
La présence de champignons lignivores
Calcul des Millièmes de Copropriété
Etat descriptif de division
Etat des lieux locatif
L'analyse de la teneur en plomb dans l'eau potable
Diagnostic Radon
Certificat aux normes de Surfaces et d'Habitabilité Et Prêt à Taux Zéro
Certificat des travaux de réhabilitations et Investissement locatif dans l'ancien (Dispositions Robien)Contrôle d'Assainissement Collectif
Loi S.R.U : Diagnostic technique pour mise en copropriété d'immeubles de plus de 15 ans (Loi du 13/12/2000 – article 74 – alinéa 111.6.2) et certificat de logement décent

Dans la limite des montants de garanties suivants :
- **Responsabilité Civile Professionnelle :**
  - **Tous dommages confondus y compris dommages matériels : 5.000.000 € par sinistre et par année d'assurance.**
  - **Dommages immatériels : 1.500.000 €**

Franchise 10% du coût du sinistre, minimum 800 €, maximum 2 400 €.

La présente attestation est valable pour la période du **1/01/2011 au 31/12/2011.**
Elle ne peut engager l'assureur au-delà des termes et limites du contrat d'assurance sus mentionné, et n'implique pas une présomption de garantie à la charge de l'assureur.

Fait à Périgueux, le 2 jan[illegible]
Pour faire valoir ce que [illegible]

GENERALI FRANCE ASSURANCES
PAR DELEGATION

[illegible] Victor Hugo - 24000 PERIGUEUX
Tél. 05 53 [illegible] Fax 05 [illegible]
ORIAS [illegible]

Generali, 7, Boulevard Haussmann - 75456 Paris Cedex 09

Generali Iard, SA au capital de 59 493 775 euros - Entreprise régie par le Code des assurances 552 062 663 RCS Paris - Siège Social : 7, bd Haussmann - 75009 Paris
Generali Vie, SA au capital de 285 863 760 euros - Entreprise régie par le Code des assurances 602 062 481 RCS Paris - Siège Social : 11, bd Haussmann - 75009 Paris

EXPERTAM

D - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des élements infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Date de la visite: 01/06/2011 Durée : 45min

BATIMENTS et parties de bâtiments visités	OUVRAGES, parties d'ouvrages et éléments examinés	RESULTAT DU DIAGNOSTIC D'INFESTATION
Bâtiment sur rue - R-1 - Caves	Murs, plafond, menuiseries, sols.	Absence d'indice d'infestation de termites.
Bâtiment sur rue - R-1/RDC - Volée d'escalier	Murs, plafond, menuiseries, sols.	Absence d'indice d'infestation de termites.
Bâtiment sur rue - RDC - Entrée	Murs, plafond, menuiseries, sols.	Absence d'indice d'infestation de termites.
Bâtiment sur rue - RDC - Cour intérieure	Murs, plafond, menuiseries, sols.	Absence d'indice d'infestation de termites.
Bâtiment sur rue - RDC/R+1 - Volée d'escalier	Murs, plafond, menuiseries, sols.	Absence d'indice d'infestation de termites.
Bâtiment sur rue - R+1 - Palier	Murs, plafond, menuiseries, sols.	Absence d'indice d'infestation de termites.
Bâtiment sur rue - R+1/R+2 - Volée d'escalier	Murs, plafond, menuiseries, sols.	Absence d'indice d'infestation de termites.
Bâtiment sur rue - R+2 - Palier	Murs, plafond, menuiseries, sols.	Absence d'indice d'infestation de termites.
Bâtiment sur rue - R+2/R+3 - volée d'escalier	Murs, plafond, menuiseries, sols.	Absence d'indice d'infestation de termites.
Bâtiment sur rue - R+3 - Palier	Murs, plafond, menuiseries, sols.	Absence d'indice d'infestation de termites.
Bâtiment sur rue - RDC/R+3 - Facade extérieure	Murs, plafond, menuiseries, sols.	Absence d'indice d'infestation de termites.

E - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

F - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Néant

G - Moyens d'investigation utilisés :

Sur les parties de l'immeuble bâti pour lesquelles une mission a été confiée, limitée aux éléments de construction visibles et accessibles sans fourniture d'équipement spécifique tels que échelle, nacelle, échafaudage, etc, sans démolition ni dégradation, sans manutention ni dépose de revêtement de sol, de plafond, mural, ou de cloison, hormis le soulèvement de plaques de faux plafonds ou de trappes de visite. Aucun recours ne pourra être effectué si la dépose de revêtements n'a pas été exécutée, ou ne nous est pas autorisée pour vérification ; ainsi que pour tout bien fortement encombré qui empêcherait les sondages.
Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois à l'aide d'outils appropriés:
Lampe torche, poinçon.

H - Constatations diverses :

La visite des locaux s'est déroulée en site occupé, en compagnie d'un représentant du syndicat des copropriétaires Mr. Sério. Aucun plan ou document n'a été fourni. Seules les pièces rendues accessibles le jour de la visite ont fait l'objet du diagnostic. Aucune partie privative n'a été visitée (hors mission).

Dans la cave, présence d'attaque d'insectes à larves xylophages autre que les termites.

EXPERTAM

I -Reportage photos :

Bâtiment sur rue - R-1 - Caves :



Présence d'attaque d'insectes à larves xylophages

Attestation sur l'honneur (article R271-3 du code de la Construction et de l'Habitation):
- L'auteur du présent rapport atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L271-6 du code de la construction et de l'Habitation.
- Il atteste disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement de ce présent constat.
- Conformément à l'exigence de l'article R271-3 du même code, il atteste également n'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 lui, ni avecune entreprise pouvant réaliser des travaux pour lesquels il lui est demandé d'établir ce présent constat.

Nota 1 - Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R.133-3 du code de la construction et de l'habitat.
Nota 2 - Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termite n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

- Le présent constat n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité au constat de présence ou d'absence d'agents de dégradation biologique du bois.
- L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Fait à Meudon, le 17/06/2011

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS • N° INSCRIPTION 2006 B2 000 12 • 24b, Bd Verd de St Julien 92190 MEUDON Tél. : 01 41 14 95 25 Fax : 01 41 14 95 26

EXPERTAM 24b, Bd Verd de St Julien 92190 MEUDON Tél. : 01 41 14 95 25 Fax : 01 41 14 95 26 ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS • N° INSCRIPTION 2006 B2 000 12

©AVOVENTES.FR

EXPERTAM
24bis Bld Verd Saint Julien
92190 MEUDON
Tél : 01.41.14.95.25
Fax : 01.41.14.95.26
info@expertam.fr

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

Rapport de visite n° RDA0106/70179

Parties communes
Batiment de 3 étage
10 rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

Visite du 01/06/2011

Demandeur : Syndic de Copropriété
10 rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

Résumé

Local	Visité		Remarque	Investigation ayant conclu à la présence d'amiante	
	oui	non		non	oui
R-1 - Caves	X			X	
R-1/RDC - Volée d'escalier	X			X	
RDC - Entrée	X			X	
RDC - Cour intérieure	X			X	
RDC/R+1 - Volée d'escalier	X			X	
R+1 - Palier	X			X	
R+1/R+2 - Volée d'escalier	X			X	
R+2 - Palier	X			X	
R+2/R+3 - volée d'escalier	X			X	
R+3 - Palier	X			X	
RDC/R+3 - Facade extérieure	X				X

Conclusion

La visite des locaux s'est déroulée en site occupé, en compagnie d'un représentant du syndicat des copropriétaires Mr. Sério. Aucun plan ou document n'a été fourni. Seules les pièces rendues accessibles le jour de la visite ont fait l'objet du diagnostic. Aucune partie privative n'a été visitée (hors mission).

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

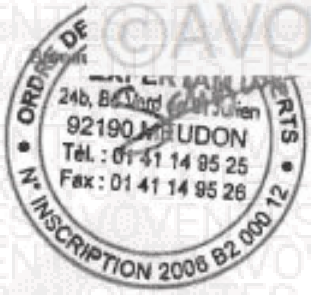
Sur décision de l'opérateur de repérage, nous pouvons conclure à la présence de fibres d'amiante dans le produit suivant:

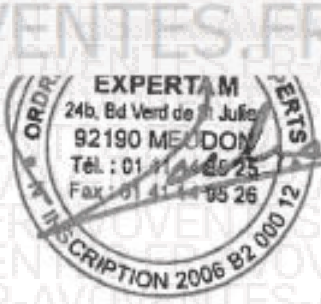
- Conduit vertical en fibres ciment présent et visible le long de la façade donnant sur la cour intérieur.

Les dispositions du décret 2006-761 sont applicables en cas de travaux de retrait ou de confinement et applicables aux activités et interventions qui portent sur les matériaux désignés ci dessus et qui sont susceptibles de provoquer l'émission de fibres d'amiante. Elles sont complétées par les règles définies par l'arrêté du 14 mai 1996.

EXPERTAM

Fait à Meudon, le 16/06/2011





Attestation sur l'honneur (article R271-3 du code de la Construction et de l'Habitation).

- L'auteur du présent rapport atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L271-6 du code de la construction et de l'Habitation.
- Il atteste disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement de ce présent constat.
- Conformément à l'exigence de l'article R271-3 du même code, il atteste également n'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 lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux pour lesquels il lui est demandé d'établir ce présent constat.

EXPERTAM

SOMMAIRE

I DESCRIPTION DU MARCHE

I-1 - OBJET DE LA MISSION

I-1.1 Référentiel de la mission

I-1.2 Matériaux à rechercher

I-1.3 Méthodologie d'intervention

I-1.4 Limites de prestations et responsabilités

I-1.5 Clauses d'irréfragabilité et de validité

I-1.6 Clause de confidentialité

I-2 - REALISATION DE LA MISSION

I-2.1 Demandeur

I-2.2 Bien concerné

I-2.3 Date de la visite

I-3 - CONTENU DU RAPPORT

II ATTESTATION D'ASSURANCE

III LISTE DES PIECES VISITEES

III-1 Bâtiment sur rue

IV LISTE DES PRODUITS OBSERVES

IV-1 PRODUIT N°1 : Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)

V LISTE DES EXCLUSIONS ET RESERVES

V-1 Exclusions

V-2 Réserves

VI ANNEXES

Consignes de sécurité

1 Cartographie

I - DESCRIPTION DU MARCHE

I-1 - OBJET DE LA MISSION

I-1.1 Référentiel de la mission

- DECRET 2006-761 du 30 juin 2006 (relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante et modifiant le code du travail)
- DECRET 97-855 du 12 septembre 1997 modifiant les Articles 3, 6, et l'annexe du Décret 96-97 du 7 février 1996 (relatif à la protection contre les risques liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis)
- DECRET 2001-840 du 13 septembre 2001 modifiant les Articles 1, 2, 4, 5, 51, 7, 8, 9, 10, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 11, abrogeant l'annexe du Décret 96-97 du 7 février 1996 et modifiant l'Article 27 de la Section 3 du Décret 96-98 du 7 février 1996
- DECRET 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant les Articles 1, 2, 101, 102, 103, 104, 105 et 11 du - Décret 96-97 du 7 février 1996
- NORME NF X 46-020 du 22 novembre 2002 (contenu, méthodologie et modalités de réalisation des missions de repérage d'amiante dans les immeubles bâtis prévu par la réglementation)
- DECRET 2003-462 du 21 mai 2003, abrogeant le Décret 96-97 du 7 février 1996 (relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du code de la santé publique)
- Le CODE DE LA SANTE PUBLIQUE – Art R 1334-14 à 19 et Art R 1334-23 à 29
- Arrêté du 2 janvier 2002 – Modalité de formation, attestation de compétence et rapport d'activité
- Arrêté du 22 août 2002 – Modalité de repérage et consignes générales de sécurité

I-1.2 Matériaux à rechercher (annexes décrets 2001-840 et 2002-839)

Parois verticales intérieures et enduites	Partie des composants à vérifier ou à sonder
Murs et poteaux	Flocages
	Enduits projetés
	Revêtements durs des murs (plaques menuiseries, amiante ciment)
	Entourage des poteaux (carton amiante ciment ou plâtre)
Cloisons, gaines et coffres verticaux	Flocages
	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons

Planchers, plafonds et faux plafonds	Partie des composants à vérifier ou à sonder
Plafonds, gaines et coffres verticaux, poutres et charpentes	Flocages
	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Faux plafonds	Panneaux
Planchers	Dalles de sol

EXPERTAM

Conduit canalisations et équipements	Partie des composants à vérifier ou à sonder
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Calorifuges
	Enveloppes de calorifuges
Clapets/Volets coupe-feu	Clapets
	Volets
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordure	Conduits

Ascenseurs, monte charge	Partie des composants à vérifier ou à sonder
Trémies	Flocages

I-1.3 Méthodologie d'intervention :

Notre mission consiste à repérer les matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la constitution d'un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique amiante ou d'un 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 Cette mission se déroulera de la manière suivante

- Mise en place d'un plan d'intervention établi en commun avec le représentant du donneur (définition
- des responsabilités, définition des moyens humains et matériels à mettre en place, définition des
- obligations des conditions d'intervention)
- Inspection visuelle des composants de la construction, afin d'identifier les différents matériaux susceptibles de contenir de l'amiante
- Réalisation de sondages non destructifs
- Réalisation de prélèvements de matériaux préalablement identifiés comme étant susceptibles de contenir de l'amiante.
- Analyse des prélèvements de matériaux par le laboratoire Euro Service Labo ou par le laboratoire PROTEC (échantillons transmis avec un bordereau d'accompagnement)

I-1.4 Limites de prestations et Responsabilités :

La mission de la société EXPERTAM se limite aux prestations définies aux conditions particulières et générales du contrat. Cette mission n'est pas une prestation de contrôle au sens de la NF P 03-100 La responsabilité de la société EXPERTAM est celle d'un prestataire de services, assujetti à une obligation de moyens Elle ne peut être recherchée, dans le cadre de la mission confiée, pour une mauvaise conception ou exécution en fonction de destinations qui ne lui ont pas été signalées ou dont les documents ne lui ont pas été transmis La responsabilité de la société EXPERTAM ne se substitue pas aux responsabilités incombant au maître d'ouvrage, au maître d'œuvre, au chef d'établissement ou à l'entreprise de travaux Cette dernière garde une responsabilité entière sur les mesures relatives à la protection de son personnel

I-1.5 Clauses d'irréfragabilité et de Validité :

"Le rapport de diagnostic, une fois transmis au donneur d'ordre ne peut être modifié Toute correction fera l'objet d'un addenda au rapport, rappelant les références de celui-ci et indiquera les errata éventuels ou précisions nécessaires". "Seul l'intégralité du rapport original peut engager la responsabilité de la société EXPERTAM." La reproduction partielle ou intégrale de ce document est interdite, sans l'accord de la société EXPERTAM Toute utilisation de ce document hors des conditions générales et particulières constituerait une contrefaçon portant atteinte aux droits de la société EXPERTAM Les rapports établis par notre société ne sont pas conservés au-delà d'un délai de 10 ans après la fin de la mission Il ne peut être fait état, vis à vis des tiers, des diagnostics émis par le Technicien de la construction, par la publication ou communication "in extenso"

I-1.6 Clause de confidentialité :

La société EXPERTAM est tenue à la confidentialité vis-à-vis des résultats de son étude ainsi que de tous les renseignements qui lui ont été communiqués dans le cadre de cette étude. Elle s'engage à ne diffuser aucune information sans l'accord préalable du donneur d'ordre ou de son représentant * Dans le cadre de procédures d'agrément nécessaires à l'exercice de ses missions, et sur demande des ministères ou organismes chargés des procédures d'agrément, la société EXPERTAM peut être amenée à diffuser des résultats partiels ou complets de ses missions

I-2 – REALISATION DE LA MISSION

I-2.1 Demandeur

Syndic de Copropriété
10 rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

I-2.2 Bien concerné

Parties communes
Batiment de 3 étage
10 rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

I-2.3 Date de la visite

Le diagnostic a été réalisé le 01/06/2011.

I-3 CONTENU DU RAPPORT

Le présent rapport comprend 13 pages.

EXPERTAM

II - ATTESTATION D'ASSURANCE

GENERALI
Solutions d'assurances

ATTESTATION D'ASSURANCE 2011
RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Nous, soussignés GENERALI FRANCE ASSURANCES dont le siège social est situé 7 BD HAUSMANN – PARIS 75456, **Le Cabinet DUMAS&LECOEUR** attestons garantir au titre du contrat d'assurance de responsabilité civile **n° AL396839**

Nom de l'assuré : SARL EXPERTAM 24 BIS BLD VERD DE ST JULIEN 92190 MEUDON

Pour l'activité : **Diagnostiqueur Immobilier**
au sein du Cabinet de Géomètre Expert,
telle que prévue par la loi n °46-942 du 7mai 1946, modifiée par les lois 85-1408 du 31 décembre 1985, 87-998 du 15 décembre 1987 et 94-529 du 28 juin 1994 et du décret n 94-478 du 31 mai 1996 , et admises par l'ordre des Géomètres-experts.
Sont couvertes les activités 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 énumérées par l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation et listées ci-dessous, que ce soit dans le cadre de la vente d'un bien ou en dehors de la vente

- **Le Constat de risque d'exposition au Plomb**
- **Le repérage d'amiante**
- **La présence de Termites et autres insectes xylophages**
- **L'Etat de l'installation de Gaz**
- **Le Diagnostic Performance Energétique (DPE)**
- **L'Etat de l'installation intérieure d'électricité**
- **Etat des risques naturels et technologiques**
- **Le Contrôle des installations d'Assainissement NON Collectif**
- **Le mesurage Loi Carrez/ Loi BOUTIN / Loi SCELLIER**

Les activités complémentaires suivantes
La présence de champignons lignivores
Calcul des Millièmes de Copropriété
Etat descriptif de division
Etat des lieux locatif
L'analyse de la teneur en plomb dans l'eau potable
Diagnostic Radon
Certificat aux normes de Surfaces et d'Habitabilité Et Prêt à Taux Zéro
Certificat des travaux de réhabilitations et Investissement locatif dans l'ancien (Dispositions Robien)Contrôle d'Assainissement Collectif
Loi S.R.U : Diagnostic technique pour mise en copropriété d'immeubles de plus de 15 ans (Loi du 13/12/2000 – article 74 – alinéa 111.6.2) et certificat de logement décent

Dans la limite des montants de garanties suivants :

- **Responsabilité Civile Professionnelle :**
  - **Tous dommages confondus y compris dommages matériels : 5.000.000 € par sinistre et par année d'assurance.**
  - **Dommages immatériels : 1.500.000 €**

Franchise 10% du coût du sinistre, minimum 800 €, maximum 2 400 €.

La présente attestation est valable pour la période du **1/01/2011 au 31/12/2011.**
Elle ne peut engager l'assureur au-delà des termes et limites du contrat d'assurance sus mentionné, et n'implique pas une présomption de garantie à la charge de l'assureur.

Fait à Périgueux, le 2 janvier 2011
Pour faire valoir ce que de

GENERALI FRANCE ASSURANCES
PAR DELEGATION

ASSURANCES
Victor Hugo - 24000 PERIGUEUX
Tél. 05 53 46 37 12 - Fax. 05 53 35 17 20
ORIAS n° 07 022 013

Generali, 7, boulevard Haussmann - 75456 Paris Cedex 09

Generali Iard, SA au capital de 59 493 775 euros - Entreprise régie par le Code des assurances 552 062 663 RCS Paris - Siège Social : 7, bd Haussmann - 75009 Paris
Generali Vie, SA au capital de 285 863 760 euros - Entreprise régie par le Code des assurances 602 062 481 RCS Paris - Siège Social : 11, bd Haussmann - 75009 Paris

III - LISTE DES PIECES VISITEES

III-1 BÂTIMENT SUR RUE

Adresse **10 rue Edmée Guilloux**
94200 IVRY SUR SEINE

Description **Bâtiment composé d'un sous-sol, d'un rez de chaussée et de trois étages**

Niveau	Local	Matériau ou produit observé		Résultat			
		Numéro	Type	produit ou matériaux non repéré	Absence d'amiante après analyse	Présence d'amiante supposée	Présence d'amiante après analyse
R-1	Caves			X			
R-1/RDC	Volée d'escalier			X			
RDC	Entrée			X			
RDC	Cour intérieure			X			
RDC/R+1	Volée d'escalier			X			
R+1	Palier			X			
R+1/R+2	Volée d'escalier			X			
R+2	Palier			X			
R+2/R+3	volée d'escalier			X			
R+3	Palier			X			
RDC/R+3	Facade extérieure	1	Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)			X	

IV - LISTE DES PRODUITS OBSERVES

IV-1 PRODUIT N° 1 : CONDUITS DE FLUIDES (AIR, EAU, AUTRES FLUIDES)



Partie **Conduits - Conduits de fluides (air, eau, autres fluides) (3- Conduits, canalisations et équipements)**

Description **Conduit en fibre ciment**

Repérage **Sans objet**

Remarque **Sans objet**

Analyse **Compte tenu de la forte présomption de présence d'amiante dans ce type de produit, il n'a pas été procédé au prélèvement d'un échantillon. Toutefois à la demande du donneur d'ordre, une analyse en laboratoire pourra être réalisée afin d'en connaître la composition réelle.**

Zone homogène

Local	Prélèvement		Etat de conservation	Remarque
	non	oui		
RDC/R+3 - Facade extérieure	X		Bon état	

Résultat **En l'absence d'analyse complémentaire, ce produit doit être considéré comme contenant de l'amiante.**

V - LISTE DES EXCLUSIONS ET RESERVES

V-1 Exclusions (en l'absence d'un nouveau passage, ces pièces devront être considérées comme susceptibles de contenir des matériaux et produits à base de fibres d'amiante)

Sans objet

EXPERTAM

V- 2 Réserves (en l'absence de leurs levées, tous les produits et matériaux liés à ces réserves devront être considérés comme susceptibles de contenir des fibres d'amiante)

- Ce diagnostic amiante a été réalisé en site occupé et se limite aux matériaux et produits directement accessibles sans travaux destructifs. Les équipements (radiateurs, chaudière, sous station…) sont exclus de la présente mission, mais doivent faire l'objet d'une attention toute particulière, notamment lors d'opération de maintenance ou de retrait.
- Dans le cadre de travaux de rénovation ou de démolition, un 2ème repérage devra être réalisé après évacuation définitive du bien immobilier, après l 'enlèvement des mobiliers et la consignation des réseaux (gaz, eau, électricité). Il conviendra entre autre de procéder à des investigations supplémentaire (plénums, gaines techniques, cloisons, éléments de façade, gaines maçonnées et joints).

EXPERTAM

CONSIGNES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ DEVANT ÊTRE INTÉGRÉES AU DOSSIER TECHNIQUE « AMIANTE »

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en oeuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique « amiante » et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe I du présent arrêté.

1. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

2. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

3. Consignes générales de sécurité

A. - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;

- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;

- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;

- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;

- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

B. - Consignes générales de sécurité
relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante
Stockage des déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Elimination des déchets

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Elimination des déchets connexes

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

CARTOGRAPHIE

Rue Edmée Guilloux

Plan de masse de l'immeuble

Cour Intérieur

LEGENDE:

Produits et matériaux contenant des fibres d'amiante

Conduit vertical en amiante ciment



Cartographie des produits
à base de fibres d'amiante

Parties communes
10, rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

Client	Rédacteur
Syndicat de copropriété 10, rue Edmée Guilloux 94200 IVRY SUR SEINE	3 bis, 1d Vieil de St Julien 92160 ANTONY Tél : 01.41.14.95.25 Fax : 01.41.14.95.20
Diagnostic réalisé par K.BOUHATT le 16 juin 2011	Dossier n° 70C70
Planche n°01 /01	Echelle : Indice : 0

EXPERTAM
24b, bd Verd de St Julien
92190 MEUDON
Tél : 01.41.14.95.25
Fax : 01.41.14.95.26
Info@lexpertam.fr

CONDITIONS D'INTERVENTIONS AU 01/02/2010

DIAGNOSTICS TECHNIQUES
AMIANTE, TERMITES, PLOMB, CLOS & COUVERT, METRES « CARREZ », BILAN THERMIQUE, ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, PRÊT A TAUX 0, GAZ ET ELECTRICITE, THERMOGRAPHIE INFRAROUGE

I – INTERVENTIONS ET QUALITES DES EXPERTS

1°) **INDEPENDANCE** : Les fonctions d'expertise ou diagnostic sont exclusives de toute autre activité de traitement d'amiante, de plomb, de lutte contre les termites et autres. Les intervenants sont titulaires de qualifications personnelles (amiante, plomb, termites, DPE, et gaz).

2°) **ASSURANCES** : Société spécialement assurée pour ce type de missions.
Police MMA n° 107629441 (Responsabilité Civile Hors Décennale Maître d'œuvre et BET).

II – REFERENCES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

1°) **AMIANTE** : Un diagnostic «Santé» (décrets 96-97, 97-855, 2001-840, 2002-839 et code de la Santé Publique art R1334-14 à 19 et R1334-23 à 29) doit faire état de l'identification :
sur les parties privatives sur les parties communes, IGH, ERP, locaux commerciaux, collectifs de bureaux de flocages, calorifuges, faux plafonds et autres produits et matériaux annexés visés par l'annexe du décret n° 01-840 [encoffrement» de conduits et plaques fibro-ciment, enveloppes calorifuges, ressauts, cotes de sol, etc). Des prélèvements peuvent être effectués manuellement sur les produits et matériaux suspects pour identification en microscopie, par un laboratoire agréé. Analyses facturées à 40 ou 70 Euros HT unitaire selon la friabilité de l'échantillon. Les résultats intégrés dans le rapport en appui d'une évaluation de l'état de conservation en cas de présence avérée d'amiante. Durée de validité : rapport définitif en cas d'absence d'amiante; préconisation de contrôles réguliers, mesures d'air et de précautions, éventuellement de travaux en cas de présence d'amiante.

2°) **TERMITES** : Dans le cadre de la loi n°99-471, du décret n°2000-613 relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, un état relatif à la présence de termites (selon arrêté à l'année du 29 mars 2007) peut être produit dans le cadre d'une vente immobilière. (clause suspensive à l'avant-contrat ou non-garantie des vices cachés), consistant en des recherches visuelles et techniques de termites sur l'ensemble de l'immeuble ou parties de bâtiment(s) désigné(s), limitées aux seuls éléments de bois visibles et immédiatement accessibles, et ce sans contrôle destructif poussé (réserves du diagnostic en conformité avec la norme NF XP P03-201). La responsabilité de la Société ne saurait être engagée pour une apparition de termites postérieure aux constats. Le rapport remis au notaire par le vendeur dans le cadre des ventes doit être daté de moins de 6 mois. Nota : l'intervention n'a pas pour but un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a bûchage (voir point III).

3°) **PLOMB** : Conformément à l'article L. 1334-5 à L1334-10, R32-10 à R32-12 du Code de la Santé Publique et de l'arrêté du 25 avril 2006 on constat des risques d'exposition au plomb est annexé aux promesses unilatérales de ventes d'immeubles antérieurs à 1948, et dans les zones amélées à risques d'exposition au plomb. Suite aux relevés techniques de la concentration en plomb dans les revêtements de peinture et assimilés, et en cas de risque défini par les normes techniques, une évaluation de l'état de conservation des surfaces de ces revêtements peut imposer communication d'une note d'information aux agents de l'état, et réalisation de travaux. Le rapport est valable 1 an.

4°) **ETAT DU CLOS & COUVERT** : Dans le cadre de la loi dite «SRU» n°2000- 1208, un diagnostic des toitures, couvertures, murs d'enveloppe et porteurs accessoirement réseaux et sécurité) est imposé en cas de mise en copropriété, et d'une manière générale du fait du droit du locataire à un logement décent. Un état des lieux visuel assorti des préconisations nécessaires, doivent permettre la programmation de gros travaux ou de travaux urgents tels que définis par la loi de 1965 relative à la copropriété
Le rapport est valable 6 mois

5°) **METRES SANS PLAN** : Etablissement de la superficie privative d'un lot de copropriété ou fraction de ce lot, dans le cadre de la Loi du 18 décembre 1996 et au Décret du 23 mai 1997 Il s'agit de relever la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures des portes et fenêtres. Les caves, garages, emplacements de stationnement et fractions de lots inférieurs à 8 m² ainsi que les planchers clos parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m ne sont pas concernés.

6°) **DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE** : En application de l'article L 134-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et conformément au décret 2006-1114 du 05/09/06 et du 14/09/06, et à l'arrêté du 15/09/06, textes 10 et 11 le diagnostic de performance énergétique devra être joint aux promesses de vente et aux actes de vente des biens immobiliers, et à partir du 1er juillet 2007 aux contrats de location.
Ce bilan thermique décrit les principales caractéristiques thermiques et des équipements énergétiques, évaluation de la quantité d'énergie finale / primaire nécessaire au chauffage, estimation des émissions de gaz à effet de serre pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement.

7°) **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES** : En application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement, un plan de prévention des risques est réalisé dans le cadre de la vente ou de la location d'un bien immobilier selon la commune où il se trouve.

8°) **PRÊT A TAUX 0** : En application du Décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005 et selon l'arrêté du4/10/01 et conforme à l'article R 331-69 du C.C.H relatif aux avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété et modifiant le code de la construction et de l'habitation

9°) **GAZ** : En application du Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif à l'état de l'installation intérieure du gaz dans certains bâtiments, le champ d'application de ce diagnostic porte dans le cadre d'une vente sur l'installation intérieure de gaz telle que définie dans l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977 modifié relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances

10°) **ELECTRICITE** : En application du Décret n°2006-384 du 22 avril 2006 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation, le champ de l'application de ce diagnostic porte dans le cadre de la vente sur l'installation intérieure électrique telle que définie dans l'arrêté du 8 juillet 2008 et conformément à la norme XP C 16-600.

11°) **Thermographie Infrarouge** : Etude par thermographie infrarouge reposant sur l'analyse des motifs thermiques, pour révéler l'existence et la position d'anomalies. Référence réglementaire Norme NF En 13187 / certification ITC.
Matériels : caméra FLIR B360_Western / Grand angle (90°)

III – CONDITIONS COMMUNES & LIMITES DES INVESTIGATIONS

Le coût de la prestation des diagnostics est estimé en fonction de la typologie initialement déclarée par le client (Diagnostic gaz et ERNT non inclus).
Le coût de la prestation gaz est établi en fonction du nombre d'appareils gaz annoncé par le client et le coût du ERNT est forfaitaire.
Le cabinet se réserve le droit d'appliquer les tarifs en vigueur en cas de déclaration inexacte avant relevés. Ces investigations s'effectuent dans tous les cas dans la limite des accès immédiats aux matériaux et produits visibles, jusqu'à une hauteur de 3,50 m (au-delà, nécessité de nacelle ou d'équipement spécial à la charge du donneur d'ordre, à défaut selon avenant financier) sans déplacement de mobilier important, sans démontages pouvant aménager des dégradations des supports (revêtements de sols et de murs, doublages intérieurs, faux-plafonds non amovibles malgré existence d'un plénum, etc...). Seuls les panneaux, dalles et gaines techniques prévus pour être démontées sans dégradations feront l'objet d'une dépose éventuelle pour confirmation de diagnostic. Les combles inaccessibles ne seront pas visités, de même que les avant-toits (sablières) et bas de pentes inaccessibles sans dépose, les parties et poutres situées à plus 3,50 m, les solives et lambourdes sous isolations synthétiques de type laine de verre, etc. Sauf avenant technique et financier prévoyant équipements spéciaux, dépose de la couverture ou création de trappes (spécialement diagnostics termites, clos et couvert). Les poutres arrobées ne seront de même pas détériorées sans ordre de mission complémentaire de manière à ne pas nuire à l'intégrité de l'immeuble dans le cadre de la vente. Les vide-sanitaires inaccessibles (absence d'accès ou espace insuffisant pour y évoluer) ne seront pas visités, sauf avenant technique et financier particulier pour création ou élargissement d'accès.

La manipulation d'objets lourds et encombrants devra être effectuée préalablement à la visite, de manière à dégager les accès, ouvertures, réservations, pieds de murs, etc... Certaines situations peuvent nécessiter des sondages ponctuels plus importants, à la discrétion du technicien ou de l'Expert, qui ne saurait engager la responsabilité de la Société ; contrôle destructif légal dans le cadre de la recherche de termites (poinçonnement, bûchage entraînant la dégradation d'éléments de bois cachés ou revêtements) lié ou non aux contraintes d'utilisation d'appareils de détection acoustique (nature du support, période d'activité de l'insecte...) :
- prélèvement de matériaux apparents suspectés de contenir de l'amiante afin de les soumettre à l'analyse microscopique en laboratoire agréé selon les conditions réglementaires : (conditions financières, voir II.1°).
- prélèvement d'échantillons de revêtement de peinture pour confirmation de teneur en plomb, en complément éventuel de l'appareillage spectrométrique utilisé : auquel cas ces analyses seront facturées 38,10 Euros HT par échantillon (soit 250 F HT unitaire).
Si toutefois la présence d'amiante, de plomb, de termites, de pathologie du clos et du couvert selon la (les) prestation(s) était révélée sur le bien ou l'ouvrage à l'occasion de travaux destructifs sur des parties de l'immeuble ou d'ouvrages qui n'avaient pas été rendues accessibles, le Cabinet ne pourrait pas être saisi dans le cadre de la présente mission (limites réglementaires et contractuelles d'investigations ci-dessus, réserves de diagnostic(s) émises in situ et figurant dans le corps des rapports). De plus le Cabinet ne saurait être tenu responsable de la transformation des lieux ou de la disparition des matériaux et produits dangereux (amiante, plomb) ou de traces d'activités de xylophages dont termites. Les réserves de diagnostics sont opposables au donneur d'ordre et aux destinataires des rapports. Les réserves ne peuvent être levées que par avenant technique et financier à la présente commande.

IV – CONDITION DE REGLEMENT

Le cabinet n'interviendra qu'en retour préalable du présent devis signé ou visé (mandataire, adresse facturation si distincte) valant ordre de mission.
Le règlement des prestations sera acquitté sur place ou par courrier avant la date d'intervention. Le facture acquittée sera jointe avec à l'envoi ou ou des rapports. Si aucun règlement sur place : le règlement à présentation de la facture afin de pouvoir transmettre le ou les rapports.
Dans le cadre de ventes, il est possible d'adresser les rapports ainsi que la facture directement au notaire, qui pourra procéder au règlement sur les débours afférents à la vente.
A défaut de paiement dans les 30 jours, une relance simple parviendra automatiquement au client, mandataire ou porte-fort. Une relance par courrier recommandé avec AR suivra dans les 15 jours. En cas d'inexécution du règlement, une procédure d'injonction de payer sera engagée dans les 15 jours qui suivront. L'allongement de ces délais est à la discrétion du Gérant.

V – JURIDICTIONS COMPETENTES

Pour toute contestation qui pourrait survenir à l'occasion de l'exécution de ces prestations, quelque soit le lieu de souscription d'exécution ou de règlement, seuls seront compétents les tribunaux du ressort du siège de la Société de prestataire. De même en cas d'appel en garantie ou de pluralité de défendeurs. Sont considérées comme telles toutes adjonctions, ratures, modifications portées sur le présent contrat valant ordre de mission, toutes informations lettres, avenants s'ils ne sont pas revêtus de l'approbation du Gérant de la Société.

VI – MODALITES DE SAISINE DU CABINET

Un exemplaire du DEVIS figurant au VERSO doit être RENVOYE SIGNE pour ORDRE de MISSION. Un exemplaire à conserver. Si rendez-vous fixé, vaudra confirmation.

Les certificateurs associés
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

CERTIFICAT DE COMPÉTENCE N° ODI 1828

OPERATEUR EN DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Nom

Numéro identification

©AVOVENTES.FR

CERTIGAZ atteste que la personne ci-dessus dénommée est certifiée pour ses capacités à réaliser des diagnostics pour les secteurs ci-dessous.

Secteurs :	Installations intérieures d'électricité
Certificat délivré jusqu'au :	23 septembre 2015

Cette personne est compétente pour délivrer des diagnostics dans les secteurs concernés conformément à l'article R.271-1 du décret n°2006-1114 du 05 septembre 2006.
Le suivi de sa compétence est réalisé conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.

La liste à jour des titulaires de la certification selon les secteurs de compétence est disponible au FCBA et à CERTIGAZ et est accessible sur le site Internet www.lescertificateursassocies.fr

Les certificats concernant les diagnostics complémentaires (Plomb. Amiante et Termites) sont délivrés par le FCBA.

cofrac
CERTIFICATION D'ENTREPRISES
ACCRÉDITATION
PORTÉE DISPONIBLE SUR WWW.COFRAC.FR

CERTIgaz

CERTIGAZ
8 rue de l'hôtel de ville 92200 NEUILLY SUR SEINE
Tél. 01 80 21 07 44 Fax. 01 80 21 07 93

CERTIGAZ
Le Directeur Général

Fait à Neuilly le : **24 septembre 20**

©AVOVENTES.FR

EXPERTAM
Tél. : 01.41.14.95.25
Fax : 01.41.14.95.26
Info@expertam.fr

Meudon le, 06/06/11

FACTURE N° 1106067

Syndic de Copropriété
10, rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

N° de dossier : 70179

Adresse du site : 10 rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

Parties communes

Missions : Dossier technique amiante, diagnostic termite et diagnostic plomb

Demandeur

Désignation	Qté	Px unitaire	Montant HT
DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE, DIAGNOSTIC TERMITE, DIAGNOSTIC PLOMB DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE : - Recherche de la présence d'amiante conformément aux décrets 96-97, 97-855, 2001-840 et 2002-839 et code de la Santé Publique art R1334-14 à 19 et R1334-23 à 29. - Rédaction d'un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret 2002-839. (hors analyses éventuelles d'échantillons) - Reportage photographique des différents produits prélevés - Rédaction de la fiche récapitulative du DTA - Rédaction des consignes de sécurités générales PLOMB : Mesures de la concentration en plomb de chaque élément unitaire par fluorescence X, évaluation de l'état de conservation des surfaces et rédaction d'un constat des risques d'exposition au plomb. Conformément à l'article L. 1334-5 à L1334-10,	1,00	300,00	300,00

BASE HT	MONTANT TVA	% TVA	Total TTC
XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX

NET A PAYER
XXXXXX €

PAYABLE SANS ESCOMPTE ET A RECEPTION DE LA FACTURE A :

EXPERTAM - 24 bis, Boulevard Verd de Saint Julien - 92190 MEUDON
N°TVA : FR 00 95 411 798 622

RELEVE D'IDENTITE BANCAIRE :

Domiciliation : BNP PARIBAS MEUDON
Code banque: 30004 Guichet : 00883 Compte : 00010024334 Clé RIB : 06

Tout retard de paiement entraîne l'exigibilité d'intérêts de retard au taux annuel de 10 %.

EXPERTAM

Je soussignée

Gérante de la société de diagnostics immobiliers EXPERTAM

Pour l'établissement des rapports et constatations définis aux 1° à 4°, 6° et 7° de l'article L.271-4 ainsi qu'à l'article L134-1 du Code de la construction et de l'habitation, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L271-6 du même code et :

- Disposer des moyens en matériels et en personnels appropriés

- Avoir souscrit une assurance en conformité avec l'article R271-2 du même code

- Que la ou les personne(s) qui réalisera(ont) les rapports et constatations présente(nt) les garanties de compétence répondant aux exigences de l'article R271-1 *du même code*

- Qu'il n'existe aucun lien de nature à compromettre l'indépendance et l'impartialité de l'auteur (ou des auteurs) des rapports qui seront rédigés, que ce soit avec le propriétaire, son mandataire ou toute entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements.

A Meudon, le 23 février 2011



EXPERTAM
24bis Bld Vard St Julien
92190 MEUDON
Tél : 01.41.14.95.25
Fax : 01.41.14.95.26
info@expertam.fr

CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB

Rapport de visite n° RPB0106/70179

Parties communes
Batiment de 3 étage
10 rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

Visite du 01/06/2011

Demandeur **Syndic de Copropriété**
10 rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

Informations concernant le bien immobilier

Description de l'ensemble immobilier	Etat d'occupation le jour de la visite				Bien destiné					
	Vide	Habité			à la vente		à la location		aux travaux	
		oui	avec mineurs	âge des mineurs	non	oui	non	oui	non	oui
Bâtiment composé d'un rez-de-chaussée sur sous-sol et de 3 étages		X				X	X		X	

(n.c. : information non communiquée)

Résumé :

N°	Local	Visité		Remarque	Unités de diagnostic (UD)				
					Classes en %				Nombre d'UD
		oui	non		0	1	2	3	
1	Entrée - RDC	X			50	50	0	0	10
2	Volée RDC à R+1	X			27,3	72,7	0	0	11
3	Palier R+1	X			14,3	85,7	0	0	7
4	Volée R+1 à R+2	X			30	70	0	0	10
5	Palier R+2	X			28,6	71,4	0	0	7
6	Volée R+2 à R+3	X			30	70	0	0	10
7	Palier R+3	X			25	75	0	0	8
8	Sous-sol	X			100	0	0	0	2
				Total	32,3	67,7	0	0	65

Conclusion

- le diagnostic a révélé la présence de revêtements contenant du plomb.

Remarque Plancher menaçant de s'effondrer
Plafond menaçant de s'effondrer
Traces importantes de coulures, de ruissellement ou d'écoulement d'eau

« Des unités de diagnostic de classes 1 et 2 ont été détectées. Aussi, selon l'arrêté du 25 avril 2006, nous attirons l'attention du propriétaire sur l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements recouvrants ses unités de diagnostic, afin d'éviter leur dégradation future »

« Selon l'article 6 de l'arrêté du 25 avril 2006, l'auteur du présent constat transmet immédiatement une copie du rapport à la préfecture du département d'implantation du bien expertisé »

EXPERTAM

Fait à Meudon, le 17/06/2011

©AVOVENTES.FR

92190 MEUDON
Tél. : 01 41 14 95 25
Fax : 01 41 14 95 26
N° INSCRIPTION 2006 B2 000 12

Attestation sur l'honneur (article R271-3 du code de la Construction et de l'Habitation):

- L'auteur du présent rapport atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L271-6 du code de la construction et de l'Habitation.
- Il atteste disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement de ce présent constat.
- Conformément à l'exigence de l'article R271-3 du même code, il atteste également n'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 lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux pour lesquels il lui est demandé d'établir ce présent constat.

EXPERTAM

I - DESCRIPTION DU MARCHE

I-1 - OBJET DE LA MISSION

I-1 1 But de la mission

La société EXPERTAM a été sollicitée pour effectuer un constat de risques d'exposition au plomb dans les peintures. Ce constat consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

I-1 2 Référence réglementaire

La référence réglementaire est celle des articles L. 1334-5 à L. 1334-10, des articles R. 32-10 à R. 32-12 du code de la santé publique et de l'arrêté du 25 avril 2006.

I-1 3 Conditions particulières

CONDITIONS DE VISITE

"Le diagnostic est limité aux locaux rendus accessibles lors de la visite."

CLAUSE D'IRREFRAGABILITE

"Le rapport de diagnostic, une fois transmis au donneur d'ordre ne peut être modifié. Toute correction fera l'objet d'un addenda au rapport, rappelant les références de celui-ci et indiquera les erreta éventuels ou précisions nécessaires"

CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

"La société EXPERTAM est tenue à la confidentialité vis-à-vis des résultats de son étude ainsi que de tous les renseignements qui lui ont été communiqués dans le cadre de cette étude. Elle s'engage à ne diffuser aucune information sans l'accord préalable du donneur d'ordre ou de son représentant."

CLAUSE DE VALIDITE

"Seul l'intégralité du rapport original peut engager la responsabilité de la société EXPERTAM."

I-2 - REALISATION DE LA MISSION

I-2 1 Demandeur

Syndic de Copropriété
10 rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

I-2 2 Bien concerné

Parties communes
Batiment de 3 étage
10 rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

I-2 3 Date de la visite

Le constat des risques d'exposition au plomb a été réalisé le 01/06/2011.

I-2 4 Inspecteur

Le constat des risques d'exposition au plomb a été réalisé par Sandra SCHMITT - société EXPERTAM.
Assurance : Groupe GENERALI - contrat n°AL395639 - valide du 01/01/2011 au 31/12/2011
est la personne compétente en radioprotection (PCR).

©AVOVENTES.FR

I-2 5 Méthode d'analyse

EXPERTAM est titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR) n°T920593 délivrée le 23/05/2008 et valable jusqu'au 23/05/2013.
Les mesures sont réalisées à l'aide d'un appareil portatif à fluorescence X de marque NITON modèle XL300 ou XLp.

Numéro de série :	n°1990
Nature du radionucléide :	Cadmium 109
Date de changement de la source :	02/11/2009
Activité à la date de changement de la source :	370 MBq

EXPERTAM

I-3 CONTENU DU RAPPORT

Le présent rapport comprend :

- Une page de garde
- La description du marché
- Une attestation d'assurance
- Le relevé des mesures
- L'état de conservation des revêtements contenant du plomb

(annexe : une note d'information et un croquis du bien immobilier)

13 pages au total.

EXPERTAM

I-4 NOTE EXPLICATIVE

I-4 Informations relatives au relevé des mesures et à l'état de conservation des éléments

Local : Désignation de toute pièce, espace ou volume d'un immeuble bâti (exemple : couloir, hall d'entrée, appentis, placard, garage, salle de séjour, cabinet de toilettes, partie de cage d'escalier située entre 2 paliers ...)

Unité de diagnostic : Un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement
Un ou plusieurs éléments de construction considérés comme une même unité à analyser (ex : une porte et son huisserie, l'ensemble des plinthes d'une pièce, une paroi murale...)

Zone : Face d'un local, à l'exclusion du sol, permettant de situer les unités de diagnostics

Revêtement : Matériau mince ou épais recouvrant un (des) élément(s) de construction - Indication du revêtement apparent (les carrelages peuvent contenir du plomb, mais ils ne font pas l'objet de la mission, car le plomb n'est pas accessible).

Substrat : Matériau sur lequel un revêtement est appliqué. Ce matériau est défini par examen visuel et en fonction de ses caractéristiques physiques (exemple : plâtre, bois, métal, brique...)

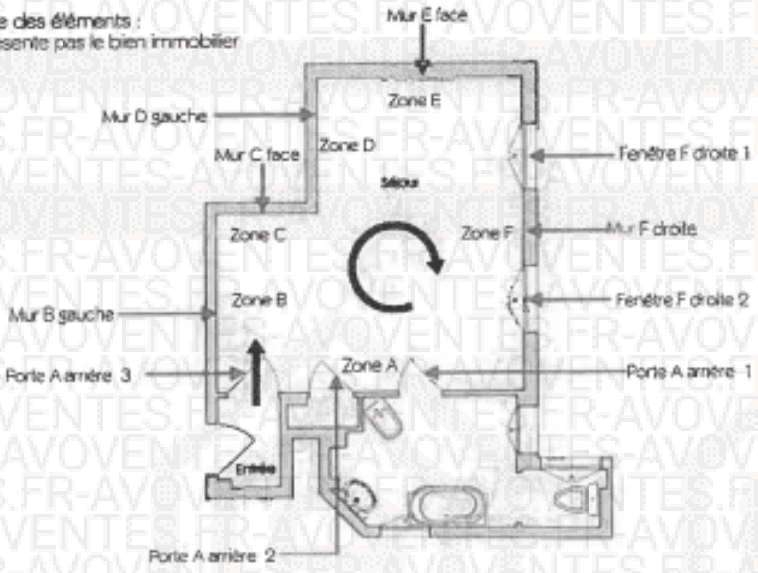
Classement :
* Classe 0 : Concentration en plomb de l'élément unitaire < au seuil de 1mg/cm²
* Classe 1 : Concentration en plomb > au seuil de 1mg/cm² et la peinture de l'élément unitaire est en bon état ou non visible
* Classe 2 : Concentration en plomb > au seuil de 1mg/cm² et la peinture de l'élément unitaire est en état d'usage
* Classe 3 : Concentration en plomb > au seuil de 1mg/cm² et la peinture de l'élément unitaire est dégradée

Si au moins une unité de classes 1 et 2 a été repérée : il est rappelé au propriétaire du bien, l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les peintures au plomb, afin d'éviter leur dégradation future
Si au moins une unité de classe 3 a été repérée : il est rappelé au propriétaire du bien, l'obligation d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et l'obligation de communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du constat.

Résultat : Le résultat est positif si au moins l'une des mesures a révélé une concentration en plomb supérieure à 1 mg/cm².

Repérage : Les unités sont repérées en tournant dans le sens des aiguilles d'une montre en prenant comme origine l'accès à la pièce. La zone d'accès au local est nommée A. Les autres zones sont nommées B, C, D....dans le sens des aiguilles d'une montre. La zone « plafond » est indiquée en clair.

Principe de repérage des éléments :
(ce schéma ne représente pas le bien immobilier expertisé)



II - ATTESTATION D'ASSURANCE

GENERALI

Solutions d'assurances

ATTESTATION D'ASSURANCE 2011

RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Nous, soussignés GENERALI FRANCE ASSURANCES dont le siège social est situé 7 BD HAUSMANN – PARIS 75456, **Le Cabinet DUMAS&LECOEUR** attestons garantir au titre du contrat d'assurance de responsabilité civile **n° AL395839**

Nom de l'assuré : SARL EXPERTAM 24 BIS BLD VERD DE ST JULIEN 92190 MEUDON

Pour l'activité : **Diagnostiqueur Immobilier**
au sein du Cabinet de Géomètre Expert,
telle que prévue par la loi n °46-942 du 7mai 1946, modifiée par les lois 85-1408 du 31 décembre 1985, 87-998 du 15 décembre 1987 et 94-529 du 28 juin 1994 et du décret n 94-478 du 31 mai 1996 , et admises par l'ordre des Géomètres-experts.
Sont couvertes les activités 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 énumérées par l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation et listées ci-dessous, que ce soit dans le cadre de la vente d'un bien ou en dehors de la vente

- **Le Constat de risque d'exposition au Plomb**
- **Le repérage d'amiante**
- **La présence de Termites et autres insectes xylophages**
- **L'Etat de l'installation de Gaz**
- **Le Diagnostic Performance Energétique (DPE)**
- **L'Etat de l'installation intérieure d'électricité**
- **Etat des risques naturels et technologiques**
- **Le Contrôle des installations d'Assainissement NON Collectif**
- **Le mesurage Loi Carrez/ Loi BOUTIN / Loi SCELLIER**

Les activités complémentaires suivantes
La présence de champignons lignivores
Calcul des Millièmes de Copropriété
Etat descriptif de division
Etat des lieux locatif
L'analyse de la teneur en plomb dans l'eau potable
Diagnostic Radon
Certificat aux normes de Surfaces et d'Habitabilité Et Prêt à Taux Zéro
Certificat des travaux de réhabilitations et Investissement locatif dans l'ancien (Dispositions Robien)Contrôle d'Assainissement Collectif
Loi S.R.U : Diagnostic technique pour mise en copropriété d'immeubles de plus de 15 ans (Loi du 13/12/2000 – article 74 – alinéa 111.6.2) et certificat de logement décent

Dans la limite des montants de garanties suivants :

- **Responsabilité Civile Professionnelle :**
  - **Tous dommages confondus y compris dommages matériels : 5.000.000 € par sinistre et par année d'assurance.**
  - **Dommages immatériels : 1.500.000 €**

Franchise 10% du coût du sinistre, minimum 800 €, maximum 2 400 €.

La présente attestation est valable pour la période du **1/01/2011 au 31/12/2011.**
Elle ne peut engager l'assureur au-delà des termes et limites du contrat d'assurance sus mentionné, et n'implique pas une présomption de garantie à la charge de l'assureur.

Fait à Périgueux, le 2 janvier 2011
Pour faire valoir ce que

GENERALI FRANCE ASSURANCES
PAR DELEGATION

Tél. 05 53 46 37 12 - Fax 05 53 46 37 39
ORIAS

Generali, 7, boulevard Haussmann - 75456 Paris Cedex 09

Generali Iard, SA au capital de 59 493 775 euros - Entreprise régie par le Code des assurances 552 062 663 RCS Paris - Siège Social : 7, bd Haussmann - 75009 Paris
Generali Vie, SA au capital de 285 863 760 euros - Entreprise régie par le Code des assurances 602 062 481 RCS Paris - Siège Social : 7, bd Haussmann - 75009 Paris

EXPERTAM

III - RELEVE DES MESURES

CALIBRAGE APPAREIL N°2 NUMÉRO DE SÉRIE : N°1990

Etalonnage	Mesure (mg/cm²)	Résultat
Fiche étalon FONDIS App 2 - XL300 0,31 +/- 0,03	0,28 +/- 0,01	Calibrage correct
Fiche étalon FONDIS App 2 - XL300 3,57 +/- 0,43	3,16 +/- 0,22	Calibrage correct

PIECE N°1 : ENTRÉE - RDC

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Extérieur)

Unité de diagnostic	Revêtement	Substrat	Classement	Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
							nég	pos
Mur gauche	Toile de verre	Plâtre	1	9,14 +/- 0,21				X
Mur face	Toile de verre	Plâtre	0	0,25 +/- 0,17	0,01 +/- 0,33		X	
Mur droite	Toile de verre	Plâtre	1	3,27 +/- 0,42				X
Mur arrière	Toile de verre	Plâtre	1	3,59 +/- 0,21				X
Plinthe	Peinture	Bois	1	7 +/- 0,1				X
Plafond	Peinture	Plâtre	0	0,03 +/- 0,17	0,16 +/- 0,08		X	
Porte et huisserie gauche	Peinture	Bois	0	0,23 +/- 0,34	0,2 +/- 0,16		X	
Porte et huisserie droite	Peinture	Bois	0	0,12 +/- 0,17	0,25 +/- 0,08		X	
Porte et huisserie arrière	Peinture	Bois	0	0,11 +/- 0,26	0,28 +/- 0,08		X	
Embrasure porte arrière	Peinture	Plâtre	1	8,57 +/- 0,42				X

PIECE N°2 : VOLÉE RDC À R+1 (GAUCHE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Entrée)

Unité de diagnostic	Revêtement	Substrat	Classement	Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
							nég	pos
Mur gauche	Toile de verre	Plâtre	1	7,99 +/- 0,21				X
Mur face	Toile de verre	Plâtre	0	0,05 +/- 0,17	0,16 +/- 0,16		X	
Mur droite	Toile de verre	Plâtre	1	5,86 +/- 0,21				X
Mur arrière	Toile de verre	Plâtre	1	9,25 +/- 0,1				X
Plinthe	Peinture	Bois	1	5,65 +/- 0,31				X
Plafond	Peinture	Plâtre	0	0,18 +/- 0,17	0,27 +/- 0,16		X	
Marche	Peinture	Bois	1	10,15 +/- 0,1				X
Contremarches	Peinture	Bois	1	4,19 +/- 0,21				X
Barreaudage	Peinture	Métal	1	7,09 +/- 0,21				X
Limon	Peinture	Bois	1	7,29 +/- 0,21				X
Fenêtre et dormant face	Peinture	Bois	0	0,15 +/- 0,26	0,25 +/- 0,08	0,12 +/- 0,17	X	

PIECE N°3 : PALIER R+1 (FACE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Volée RDC à R+1)

Unité de diagnostic	Revêtement	Substrat	Classement	Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
							nég	pos
Mur gauche	Toile de verre	Plâtre	1	9,84 +/- 0,21				X
Mur face	Toile de verre	Plâtre	1	6,51 +/- 0,31				X
Mur droite	Toile de verre	Plâtre	1	9,18 +/- 0,1				X
Plinthe	Peinture	Bois	1	5,83 +/- 0,21				X
Plafond	Peinture	Plâtre	0	0,28 +/- 0,26	0,24 +/- 0,25		X	
Porte et huisserie gauche	Peinture	Bois	1	9,68 +/- 0,31	10,3 +/- 0,32			X
Porte et huisserie droite	Peinture	Bois	1	8,95 +/- 0,31	8,43 +/- 0,21			X

PIECE N°4 : VOLÉE R+1 À R+2 (ARRIÈRE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Palier R+1)

Unité de diagnostic	Revêtement	Substrat	Classement	Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
							nég	pos
Mur gauche	Toile de verre	Plâtre	1	3,35 +/- 0,31				X
Mur face	Toile de verre	Plâtre	0	0,02 +/- 0,26	0,28 +/- 0,25		X	
Mur droite	Toile de verre	Plâtre	1	10,16 +/- 0,31				X
Plinthe	Peinture	Bois	1	6,79 +/- 0,21				X
Plafond	Peinture	Plâtre	0	0,15 +/- 0,17	0,11 +/- 0,08		X	
Fenêtre et dormant face	Peinture	Bois	0	0,22 +/- 0,09	0,26 +/- 0,25	0,27 +/- 0,25	X	
Marche	Peinture	Bois	1	5,65 +/- 0,1				X
Contremarches	Peinture	Bois	1	8,21 +/- 0,1				X
Barreaudage	Peinture	Métal	1	9,65 +/- 0,31				X
Limon	Peinture	Bois	1	9,92 +/- 0,31				X

PIECE N°5 : PALIER R+2 (FACE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Volée R+1 à R+2)

Unité de diagnostic	Revêtement	Substrat	Classement	Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
							nég	pos
Mur gauche	Toile de verre	Plâtre	1	7,89 +/- 0,42				X
Mur face	Toile de verre	Plâtre	1	3,31 +/- 0,1				X
Mur droite	Toile de verre	Plâtre	1	6,56 +/- 0,1				X
Plinthe	Peinture	Bois	1	9,95 +/- 0,31				X
Plafond	Peinture	Plâtre	0	0,34 +/- 0,17	0,34 +/- 0,08		X	
Porte et huisserie gauche	Peinture	Bois	0	0,05 +/- 0,17	0,22 +/- 0,25		X	
Porte et huisserie droite	Peinture	Bois	1	5,11 +/- 0,31	8,88 +/- 0,21			X

PIECE N°6 : VOLÉE R+2 À R+3 (ARRIÈRE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Palier R+2)

Facteurs de dégradation :
- Plancher menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
- Plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
- Traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau

Unité de diagnostic	Revêtement	Substrat	Classement	Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
							nég	pos
Mur gauche	Toile de verre	Plâtre	1	4,67 +/- 0,31				X
Mur face	Toile de verre	Plâtre	0	0,04 +/- 0,09	0,15 +/- 0,08		X	
Mur droite	Toile de verre	Plâtre	1	4,05 +/- 0,42				X
Plinthe	Peinture	Bois	1	8,24 +/- 0,1				X
Plafond	Peinture	Plâtre	0	0,23 +/- 0,09	0,2 +/- 0,16		X	
Fenêtre et dormant face	Peinture	Plâtre	0	0,04 +/- 0,26	0,04 +/- 0,16	0,32 +/- 0,17	X	
Marche	Peinture	Bois	1	9,25 +/- 0,1				X
Contremarches	Peinture	Bois	1	7,73 +/- 0,21				X
Barreaudage	Peinture	Métal	1	5,95 +/- 0,31				X
Limon	Peinture	Bois	1	3,43 +/- 0,21				X

PIECE N°7 : PALIER R+3 (FACE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Volée R+2 à R+3)

Facteurs de dégradation : - Plancher menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
- Plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
- Traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau

Unité de diagnostic	Revêtement	Substrat	Classement	Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat nég	Résultat pos
Mur gauche	Toile de verre	Plâtre	1	5,56 +/- 0,21				X
Mur face	Toile de verre	Plâtre	1	3,58 +/- 0,21				X
Mur droite	Toile de verre	Plâtre	1	9,24 +/- 0,42				X
Barreaudage arrière	Peinture	Métal	1	8,76 +/- 0,1				X
Plinthe	Peinture	Bois	1	4,31 +/- 0,31				X
Plafond	Peinture	Plâtre	0	0,04 +/- 0,09	0,12 +/- 0,08		X	
Porte et huisserie gauche	Peinture	Bois	0	0,15 +/- 0,09	0,36 +/- 0,25		X	
Porte et huisserie droite	Peinture	Bois	1	8,1 +/- 0,1	3,48 +/- 0,21			X

PIECE N°8 : SOUS-SOL (GAUCHE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Entrée - RDC)

Unité de diagnostic	Revêtement	Substrat	Classement	Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat nég	Résultat pos
Murs	Absence de peintur		0				X	
Plafond	Absence de peintur		0				X	

IV - ETAT DE CONSERVATION DES ELEMENTS CONTENANT DU PLOMB

(taux de plomb supérieur à 1 mg/cm²)

PIECE N°1 : ENTRÉE - RDC

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Extérieur)

Unité de diagnostic	Etat de conservation
Mur gauche	Non visible
Mur droite	Non visible
Mur arrière	Non visible
Plinthe	Non visible
Embrasure porte arrière	Non dégradé

PIECE N°2 : VOLÉE RDC À R+1 (GAUCHE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Entrée)

Unité de diagnostic	Etat de conservation
Mur gauche	Non visible
Mur droite	Non visible
Mur arrière	Non visible
Plinthe	Non dégradé
Marche	Non dégradé
Contremarches	Non dégradé
Barreaudage	Non dégradé
Limon	Non dégradé

PIECE N°3 : PALIER R+1 (FACE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Volée RDC à R+1)

Unité de diagnostic	Etat de conservation
Mur gauche	Non visible
Mur face	Non visible
Mur droite	Non visible
Plinthe	Non visible
Porte et huisserie gauche	Non dégradé
Porte et huisserie droite	Non dégradé

PIECE N°4 : VOLÉE R+1 À R+2 (ARRIÈRE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Palier R+1)

Unité de diagnostic	Etat de conservation
Mur gauche	Non visible
Mur droite	Non visible
Plinthe	Non visible
Marche	Non dégradé
Contremarches	Non dégradé
Barreaudage	Non dégradé
Limon	Non dégradé

PIECE N°5 : PALIER R+2 (FACE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Volée R+1 à R+2)

Unité de diagnostic	Etat de conservation
Mur gauche	Non visible
Mur face	Non visible
Mur droite	Non visible
Plinthe	Non dégradé
Porte et huisserie droite	Non dégradé

PIECE N°6 : VOLÉE R+2 À R+3 (ARRIÈRE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Palier R+2)

Unité de diagnostic	Etat de conservation
Mur gauche	Non visible
Mur droite	Non visible
Plinthe	Non visible
Marche	Non dégradé
Contremarches	Non dégradé
Barreaudage	Non dégradé
Limon	Non dégradé

PIECE N°7 : PALIER R+3 (FACE)

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Volée R+2 à R+3)

Unité de diagnostic	Etat de conservation
Mur gauche	Non visible
Mur face	Non visible
Mur droite	Non visible
Barreaudage arrière	Non dégradé
Plinthe	Non dégradé
Porte et huisserie droite	Non dégradé

EXPERTAM

Notice d'information générale sur les risques liés à la présence de revêtements contenant du plomb

Conformément à l'arrêté du 25 avril 2006 du code de la santé publique :

Cette note d'information générale est annexée à tout constat des risques d'exposition au plomb, lorsque celui-ci révèle la présence de revêtements contenant du plomb ;
Ce constat de risques d'exposition au plomb (incluant la présente notice d'information) doit être communiqué par le propriétaire aux occupants de l'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble.

Nom et coordonnées de l'organisme ayant procédé au constat de risques d'exposition au plomb :

CONPAS Coordination
60-62 Avenue Daumesnil - 75012 PARIS
Tél : 01 40 50 10 98 - Fax : 01 40 50 75 90

Désignation du bien ayant fait l'objet du constat de risques d'exposition au plomb :

Parties communes
Batiment de 3 étage
10 rue Edmée Guilloux
94200 IVRY SUR SEINE

Résumé du constat des risques d'exposition au plomb :

N°	Local	Visité		Remarque	Unités de diagnostic (UD)				
					Classes en %				Nombre d'UD
		oui	non		0	1	2	3	
1	Entrée - RDC	X			50	50	0	0	10
2	Volée RDC à R+1	X			27,3	72,7	0	0	11
3	Palier R+1	X			14,3	85,7	0	0	7
4	Volée R+1 à R+2	X			30	70	0	0	10
5	Palier R+2	X			28,6	71,4	0	0	7
6	Volée R+2 à R+3	X			30	70	0	0	10
7	Palier R+3	X			25	75	0	0	8
8	Sous-sol	X			100	0	0	0	2
				Total	32,3	67,7	0	0	65

En conclusion :

- le diagnostic a révélé la présence de revêtements contenant du plomb.

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :
* le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
* la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard.
L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant.
Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été constamment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité de la pièce, d'un choc, par grattement à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication.
Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :
- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoirs touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

* Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
* Luttez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
* Evitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
* Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

* si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
* tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée de travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
* si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :
- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Eloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

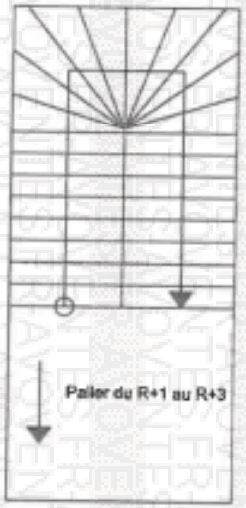
Meudon, le 17/06/2011

©AVOVENTES.FR

24b, Bd Vert de Saint Julien
92190 MEUDON
Tél. : 01 41 14 95 25
Fax : 01 41 14 95 26
ORI • N° INSCRIPTION 2006 B2 000 12 • CRTS

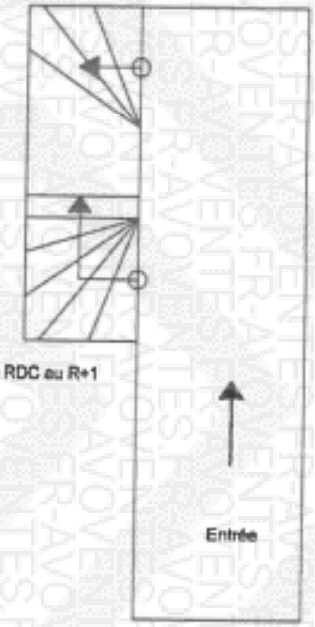
EXPERTAM

Volée escalier du R+1 au R+3



Palier/volée escalier du R+1 au R+3

Volée escalier du RDC au R-1



Rue Edmée Gulloux

LEGENDE:

Sens de repérage des éléments



Annexe Schéma Plomb

Parties communes
10, rue Edmée Gulloux
94200 IVRY SUR SEINE

Client	Intervenant
Syndicat de copropriété 10, rue Edmée Gulloux 94200 IVRY SUR SEINE	240, bd Vert de St Julien 92190 MEUDON Tél : 01.41.14.95.25 Fax : 01.41.14.95.26
Schéma réalisé par M.SCHMITT le 16 juin 2011	Dossier n° 70179
Planche n°01/01	Modèle : Indice : 0

EXPERTAM
24bis Bld Verd St Julien
92190 MEUDON
Tél : 01.41.14.95.25
Fax : 01.41.14.95.26
info@expertam.fr

ETAT DES RISQUES D'ACCESSIBILITE AU PLOMB

Rapport de visite n° RPB0607/38751

Parties communes

10, rue Edmée Guilloux
94200 Ivry sur Seine

Visite du 06/07/2005

Demandeur : Syndic de Copropriété
10, rue Edmée Guilloux
94200 Ivry sur Seine

Informations concernant le bien immobilier :

Description de l'ensemble immobilier	Etat d'occupation le jour de la visite				Bien destiné à la vente			
	Vide	Habité			non	oui	vendu	
		oui	avec mineurs	âge des mineurs			vide	occupé
Bâtiment sur rue composé de trois étages		X	X	n.c.	X			

(n.c. : information non communiquée)

Résumé :

N°	Local	Visité		Remarque	Présence de revêtements contenant du plomb		
					non	oui	
		oui	non			non dégradés	dégradés
1	Entrée - RDC	X					X
2	Volée RDC à R+1	X					X
3	Palier R+1	X					X
4	Volée R+1 à R+2	X					X
5	Palier R+2	X					X
6	Volée R+2 à R+3	X					X
7	Palier R+3	X					X

Conclusion

- l'état des risques a révélé la présence de revêtements contenant du plomb,
- l'état des risques a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb.

Remarque : Sans objet

« Selon l'article R. 32-12 du code de la santé publique le propriétaire doit communiquer l'état des risques d'accessibilité aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du présent document, annexes comprises »

« Selon les articles L. 1334-5 et R. 32-12 du code de la santé publique, lorsque l'état annexé à l'acte authentique qui réalise ou constate la vente révèle une accessibilité au plomb, le vendeur ou son mandataire en informe le préfet en lui transmettant une copie de l'état des risques »

Fait à Meudon, le 06/07/2005

EXPERTAM Diagnostic
24bis Bld Verd St Julien
92190 MEUDON
Tél. 01.41.14.95.25
Fax. 01.41.14.95.26

EXPERTAM

I - DESCRIPTION DU MARCHE

I-1 - OBJET DE LA MISSION

I-1.1 But de la mission:

La société EXPERTAM a été sollicitée pour effectuer un état des risques d'accessibilité au plomb dans les peintures. Cet état comprend l'identification de toute surface comportant un revêtement avec présence de plomb et la précision de la concentration en plomb ainsi que de l'état de conservation de chaque surface.

I-1.2 Référence réglementaire :

La référence réglementaire est celle des articles L. 1334-5, R. 32-2, R. 32-10, R. 32-11 et R. 32-12 du code de la santé publique et de l'arrêté du 12 juillet 1999.

I-1.3 Conditions particulières :

CONDITIONS DE VISITE

"Le diagnostic est limité aux locaux rendus accessibles lors de la visite."

CLAUSE D'IRREFRAGABILITE

"Le rapport de diagnostic, une fois transmis au donneur d'ordre ne peut être modifié. Toute correction fera l'objet d'un addenda au rapport, rappelant les références de celui-ci et indiquera les errata éventuels ou précisions nécessaires"

CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

"La société EXPERTAM est tenue à la confidentialité vis-à-vis des résultats de son étude ainsi que de tous les renseignements qui lui ont été communiqués dans le cadre de cette étude. Elle s'engage à ne diffuser aucune information sans l'accord préalable du donneur d'ordre ou de son représentant."

CLAUSE DE VALIDITE

"Seul l'intégralité du rapport original peut engager la responsabilité de la société EXPERTAM."

I-2 - REALISATION DE LA MISSION

I-2.1 Demandeur

Syndic de Copropriété
10, rue Edmée Guilloux
94200 Ivry sur Seine

I-2.2 Bien concerné

Parties communes
10, rue Edmée Guilloux
94200 Ivry sur Seine

I-2.3 Date de la visite

L'état des risques d'accessibilité au plomb a été réalisé le 06/07/2005.

I-2.4 Inspecteur

L'état des risques d'accessibilité au plomb a été réalisé par Romain DORET - Société EXPERTAM.

I-2.5 Méthode d'analyse

Les mesures sont réalisées à l'aide d'un appareil portatif à fluorescence X de marque NITON modèle XL 300-309.

I-3 CONTENU DU RAPPORT

Le présent rapport comprend :
- Une page de garde
- La description du marché
- Une attestation d'assurance
- Le relevé des mesures
- L'état de conservation des revêtements contenant du plomb

(annexe : une note d'information)

9 pages au total.

EXPERTAM

I-4 NOTE EXPLICATIVE

I-4.1 Informations relatives au relevé des mesures

Unité de diagnostic : 1 ou plusieurs éléments de construction considérés comme une même unité à analyser (ex : une porte et son huisserie, l'ensemble des plinthes d'une pièce, une paroi murale...)

Présence de plomb : Une croix dans la colonne « non » indique que l'unité considéré ne présente pas de revêtement susceptible de contenir du plomb. Une croix dans la colonne « cf. mesure » indique que l'unité considéré présente un revêtement susceptible de contenir du plomb et qu'il convient de se référer au résultat des mesures.

Résultat : Le résultat est positif s'il l'une au moins des mesures a révélé une concentration en plomb supérieure à 1 mg/cm².

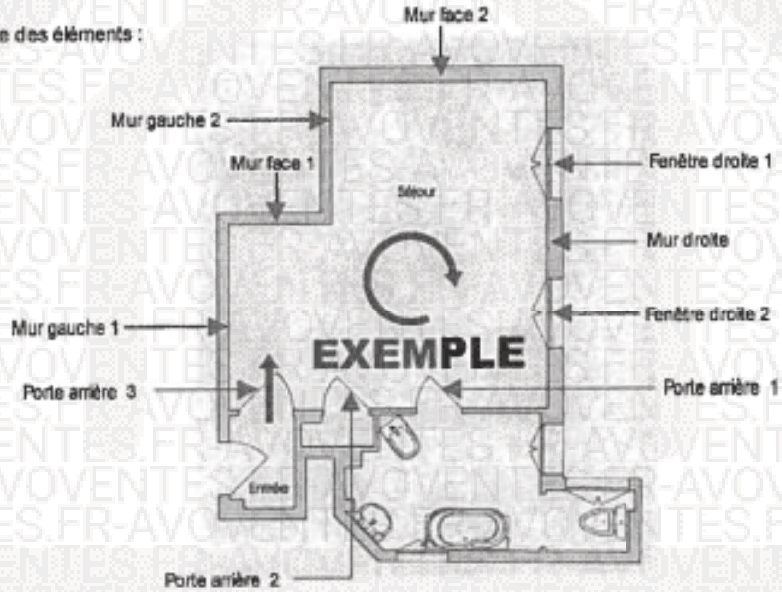
PIECE N° 1 : ENTRÉE

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : cour intérieure)

Unité de diagnostic	Revêtement	Présence de plomb		Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
		non	cf. mesure				nég	pos
mur gauche	peinture		X	28,77 +/- 7,49				X

Repérage : Les unités sont repérés en tournant dans le sens des aiguilles d'une montre en prenant comme origine l'accès à la pièce.

Exemple de repérage des éléments :



I-4.2 Informations relatives à l'état de conservation des éléments contenant du plomb :

Type : écaillage, cloquage, faïençage, craquage, pulvérulence, usure par friction, traces de chocs, grattage, fissuration....

Fréquence : généralisée ou ponctuelle

Localisation : hg (haut gauche), hm (haut milieu), hd (haut droite), mg (milieu gauche), mm (centre), md (milieu droite), bg (bas gauche), bm (bas milieu), bd (bas droite), haut, gauche, bas, droite (par rapport à l'unité de diagnostic considéré)

PIECE N° 2 : SÉJOUR

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : entrée)

Unité de diagnostic	Dégradations		Type de dégradations	Surface dégradée	Fréquence		Localisation
	non	oui			Gén.	Ponct.	
fenêtre et encadrement gauche	X						

EXPERTAM

II - ATTESTATION D'ASSURAN

ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

La Mutuelle du Mans Assurances IARD / MMA IARD S.A atteste que

LA SARL EXPERTAM
24 Bis BLD VERD DE ST-JULIEN
92190 MEUDON

est titulaire d'un contrat d'assurance n° 114 148 982

garantissant sa responsabilité civile professionnelle, pour ses activités de :

- Diagnostic Amiante
- Diagnostic Plomb
- Diagnostic Parasites du bois

➔ Le montant de la garantie responsabilité civile professionnelle est fixé à 1 525 000 €uros par sinistre et 1 525 000 €uros pour l'ensemble des sinistres d'une même année d'assurance.

Date de prise d'effet du contrat : 01/01/2004

Certifie que l'assuré est actuellement à jour du paiement de ses cotisations d'assurance.

La présente attestation valable pour la période du 01/01/2005 au 31/12/2005 a été délivrée pour valoir ce que de droit.

Fait à LYON, le 24 janvier 2005

L'assureur, par délégation, l'Agent Général

MMA [illegible]
86, Cours du Docteur Long
69003 LYON
Tél. 04 72 35 86 86
Fax 04 78 53 87 70

©AVOVENTES.FR

EXPERTAM

III - RELEVE DES MESURES

PIECE N° 1 : ENTRÉE - RDC

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Extérieur)

Unité de diagnosti	Revêtement	Présence de plomb		Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
		non	cf. mesure				nég	pos
Mur gauche	Peinture		X	8,79 +/- 0,2				X
Mur face	Peinture		X	0,29 +/- 0,2	0,01 +/- 0,4		X	
Mur droite	Peinture		X	3,14 +/- 0,4				X
Mur arrière	Peinture		X	3,45 +/- 0,2				X
Plinthe	Peinture		X	6,73 +/- 0,1				X
Plafond	Peinture		X	0,03 +/- 0,2	0,19 +/- 0,1		X	
Porte et huisserie gauche	Peinture		X	0,27 +/- 0,4	0,24 +/- 0,2		X	
Porte et huisserie droite	Peinture		X	0,14 +/- 0,2	0,3 +/- 0,1		X	
Porte et huisserie arrière	Peinture		X	0,13 +/- 0,3	0,34 +/- 0,1		X	
Embrasure porte arrière	Peinture		X	8,24 +/- 0,4				X

PIECE N° 2 : VOLÉE RDC À R+1

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Entrée)

Unité de diagnosti	Revêtement	Présence de plomb		Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
		non	cf. mesure				nég	pos
Mur gauche	Peinture		X	7,88 +/- 0,2				X
Mur face	Peinture		X	0,06 +/- 0,2	0,2 +/- 0,2		X	
Mur droite	Peinture		X	5,63 +/- 0,2				X
Mur arrière	Peinture		X	8,89 +/- 0,1				X
Plinthe	Peinture		X	5,43 +/- 0,3				X
Plafond	Peinture		X	0,21 +/- 0,2	0,33 +/- 0,2		X	
Marche	Peinture		X	9,76 +/- 0,1				X
Contremarches	Peinture		X	4,03 +/- 0,2				X
Barreaudage	Peinture		X	6,82 +/- 0,2				X
Limon	Peinture		X	7,01 +/- 0,2				X
Fenêtre et dormant face	Peinture		X	0,17 +/- 0,3	0,3 +/- 0,1	0,14 +/- 0,2	X	

PIECE N° 3 : PALIER R+1

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Volée RDC à R+1)

Unité de diagnosti	Revêtement	Présence de plomb		Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
		non	cf. mesure				nég	pos
Mur gauche	Peinture		X	9,46 +/- 0,2				X
Mur face	Peinture		X	6,26 +/- 0,3				X
Mur droite	Peinture		X	8,83 +/- 0,1				X
Plinthe	Peinture		X	5,61 +/- 0,2				X
Plafond	Peinture		X	0,32 +/- 0,3	0,29 +/- 0,3		X	
Porte et huisserie gauche	Peinture		X	9,31 +/- 0,3	9,72 +/- 0,3			X
Porte et huisserie droite	Peinture		X	8,61 +/- 0,3	7,95 +/- 0,2			X

EXPERTAM

PIECE N° 4 : VOLÉE R+1 À R+2

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Palier R+1)

Unité de diagnosti	Revêtement	Présence de plomb		Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
		non	cf. mesure				nég	pos
Mur gauche	Peinture		X	3,22 +/- 0,3				X
Mur face	Peinture		X	0,02 +/- 0,3	0,34 +/- 0,3		X	
Mur droite	Peinture		X	9,77 +/- 0,3				X
Plinthe	Peinture		X	6,53 +/- 0,2				X
Plafond	Peinture		X	0,18 +/- 0,2	0,13 +/- 0,1		X	
Fenêtre et dormant face	Peinture		X	0,25 +/- 0,1	0,32 +/- 0,3	0,33 +/- 0,3	X	
Marche	Peinture		X	5,43 +/- 0,1				X
Contremarches	Peinture		X	7,89 +/- 0,1				X
Barreaudage	Peinture		X	9,28 +/- 0,3				X
Limon	Peinture		X	9,54 +/- 0,3				X

PIECE N° 5 : PALIER R+2

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Volée R+1 à R+2)

Unité de diagnosti	Revêtement	Présence de plomb		Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
		non	cf. mesure				nég	pos
Mur gauche	Peinture		X	7,59 +/- 0,4				X
Mur face	Peinture		X	3,18 +/- 0,1				X
Mur droite	Peinture		X	6,31 +/- 0,1				X
Plinthe	Peinture		X	9,57 +/- 0,3				X
Plafond	Peinture		X	0,4 +/- 0,2	0,42 +/- 0,1		X	
Porte et huisserie gauche	Peinture		X	0,06 +/- 0,2	0,27 +/- 0,3		X	
Porte et huisserie droite	Peinture		X	4,91 +/- 0,3	8,38 +/- 0,2			X

PIECE N° 6 : VOLÉE R+2 À R+3

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Palier R+2)

Unité de diagnosti	Revêtement	Présence de plomb		Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
		non	cf. mesure				nég	pos
Mur gauche	Peinture		X	4,49 +/- 0,3				X
Mur face	Peinture		X	0,05 +/- 0,1	0,18 +/- 0,1		X	
Mur droite	Peinture		X	3,89 +/- 0,4				X
Plinthe	Peinture		X	7,92 +/- 0,1				X
Plafond	Peinture		X	0,27 +/- 0,1	0,24 +/- 0,2		X	
Fenêtre et dormant face	Peinture		X	0,05 +/- 0,3	0,05 +/- 0,2	0,38 +/- 0,2	X	
Marche	Peinture		X	8,89 +/- 0,1				X
Contremarches	Peinture		X	7,43 +/- 0,2				X
Barreaudage	Peinture		X	5,72 +/- 0,3				X
Limon	Peinture		X	3,3 +/- 0,2				X

PIECE N° 7 : PALIER R+3

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Volée R+2 à R+3)

Unité de diagnosti	Revêtement	Présence de plomb		Mesure 1 (mg/cm²)	Mesure 2 (mg/cm²)	Mesure 3 (mg/cm²)	Résultat	
		non	cf. mesure				nég	pos
Mur gauche	Peinture		X	5,35 +/- 0,2				X
Mur face	Peinture		X	3,44 +/- 0,2				X
Mur droite	Peinture		X	8,88 +/- 0,4				X
Barreaudage arrière	Peinture		X	8,42 +/- 0,1				X
Plinthe	Peinture		X	4,14 +/- 0,3				X
Plafond	Peinture		X	0,05 +/- 0,1	0,15 +/- 0,1		X	
Porte et huisserie gauche	Peinture		X	0,18 +/- 0,1	0,44 +/- 0,3		X	
Porte et huisserie droite	Peinture		X	7,79 +/- 0,1	3,28 +/- 0,2			X

IV - ETAT DE CONSERVATION DES ELEMENTS CONTENANT DU PLOMB

(taux de plomb supérieur à 1 mg/cm²)

EXPERTAM

PIECE N° 1 : ENTRÉE - RDC

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Extérieur)

Unité de diagnosti	Dégradations		Type de dégradations	Surface dégradée	Fréquence		Localisation
	non	oui			Gén.	Ponct.	
Mur gauche		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Mur droite		X	écaillage, fissuration, chocs	d<10cm²	X		-
Mur arrière		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Plinthe		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Embrasure porte arrière		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-

PIECE N° 2 : VOLÉE RDC À R+1

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Entrée)

Unité de diagnosti	Dégradations		Type de dégradations	Surface dégradée	Fréquence		Localisation
	non	oui			Gén.	Ponct.	
Mur gauche		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Mur droite		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Mur arrière		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Plinthe		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Marche		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Contremarches		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Barreaudage		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Limon		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-

PIECE N° 3 : PALIER R+1

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Volée RDC à R+1)

Unité de diagnosti	Dégradations		Type de dégradations	Surface dégradée	Fréquence		Localisation
	non	oui			Gén.	Ponct.	
Mur gauche		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Mur face		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Mur droite		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Plinthe		X	écaillage, fissuration, chocs	d<10cm²	X		-
Porte et huisserie gauche		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Porte et huisserie droite		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-

PIECE N° 4 : VOLÉE R+1 À R+2

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Palier R+1)

Unité de diagnosti	Dégradations		Type de dégradations	Surface dégradée	Fréquence		Localisation
	non	oui			Gén.	Ponct.	
Mur gauche		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Mur droite		X	écaillage, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Plinthe		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Marche		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Contremarches		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Barreaudage		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Limon		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-

PIECE N° 5 : PALIER R+2

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Volée R+1 à R+2)

Unité de diagnosti	Dégradations		Type de dégradations	Surface dégradée	Fréquence		Localisation
	non	oui			Gén.	Ponct.	
Mur gauche		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Mur face		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Mur droite		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Plinthe		X	écaillage, fissuration, chocs	d<10cm²	X		-
Porte et huisserie droite		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-

EXPERTAM

PIECE N° 6 : VOLÉE R+2 À R+3

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Palier R+2)

Unité de diagnosti	Dégradations		Type de dégradations	Surface dégradée	Fréquence		Localisation
	non	oui			Gén.	Ponct.	
Mur gauche		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Mur droite		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Plinthe		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Marche		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Contremarches		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Barreaudage		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Limon		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-

PIECE N° 7 : PALIER R+3

(repérage des éléments en accédant à la pièce depuis : Volée R+2 à R+3)

Unité de diagnosti	Dégradations		Type de dégradations	Surface dégradée	Fréquence		Localisation
	non	oui			Gén.	Ponct.	
Mur gauche		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Mur face		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Mur droite		X	écaillage, fissuration, chocs	10cm²<d<100cm²	X		-
Barreaudage arrière		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Plinthe		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-
Porte et huisserie droite		X	écaillage, chocs	d<10cm²	X		-

Note d'information générale sur les risques liés à la présence de revêtements contenant du plomb

Conformément à l'article R. 32-12 du code de la santé publique :

Cette note d'information générale est annexée à tout état des risques d'accessibilité au plomb, lorsque celui-ci révèle la présence de revêtements contenant du plomb ;
Cet état des risques (incluant la présente note d'information) doit être communiqué par le propriétaire aux occupants de l'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble.

Nom et coordonnées de l'organisme ayant procédé à l'état des risques d'accessibilité au plomb :

Société EXPERTAM – 24bis Bld Verd Saint Julien - 92190 MEUDON
Tél : 01.41.14.95.25 - Fax : 01.41.14.95.26 – info@expertam.fr

Désignation du bien ayant fait l'objet de l'état des risques d'accessibilité au plomb :

Parties communes

10, rue Edmée Guilloux
94200 Ivry sur Seine

Résumé de l'état des risques d'accessibilité au plomb

N°	Local	Visité		Remarque	Présence de revêtements contenant du plomb		
					non	oui	
		oui	non			non dégradés	dégradés
1	Entrée - RDC	X					X
2	Volée RDC à R+1	X					X
3	Palier R+1	X					X
4	Volée R+1 à R+2	X					X
5	Palier R+2	X					X
6	Volée R+2 à R+3	X					X
7	Palier R+3	X					X

En conclusion :

- l'état des risques a révélé la présence de revêtements contenant du plomb,
- l'état des risques a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb.

Au delà d'un certain seuil, l'ingestion de plomb provoque des troubles réversibles (anémie, colique de plomb...) ou irréversibles (atteinte du système nerveux...). L'intoxication des jeunes enfants est provoquée essentiellement par l'ingestion de poussières ou écailles de peintures provenant de la dégradation des revêtements de murs, de portes ou de montants de fenêtres. L'intoxication peut également survenir chez les ouvriers du bâtiment et les occupants lors de travaux entrepris dans les logements anciens libérant des poussières de plomb en grande quantité. C'est pourquoi :

La présence de revêtements contenant du plomb dans un immeuble, même non dégradés, constitue une information qui doit être portée à la connaissance des occupants de cet immeuble et des ouvriers du bâtiment susceptibles de faire des travaux sur ces revêtements.

Une vigilance devra en effet être portée à l'entretien de tels revêtements afin d'éviter leur dégradation qui pourrait être la source d'une intoxication. L'humidité des parois (due souvent à une ventilation déficiente ou à des infiltrations) devra être surveillée afin d'éviter un écaillage qui pourrait mettre à la portée d'enfants les écailles de peintures. Afin d'éviter la dissémination de poussières ou écailles, les occupants et les ouvriers du bâtiment devront prendre des précautions lorsque des travaux (percement, ponçage) seront exécutés (y compris dans le cadre d'une activité de bricolage).
Si des revêtements contenant du plomb sont dégradés et que l'immeuble est occupé, en particulier par des enfants, des mesures doivent nécessairement être prises pour remédier à cette situation et supprimer le risque d'intoxication (travaux de recouvrement ou d'enlèvements des revêtements contenant du plomb). Afin d'éviter la dissémination de poussières ou d'écailles, les occupants et les ouvriers du bâtiment devront prendre des précautions lorsque les travaux seront exécutés. En attendant la réalisation de travaux, un nettoyage humide fréquent des sols sera réalisé afin de limiter la présence de poussières ou écailles de peintures dans les zones fréquentées par les enfants.
En absence de mesures visant à supprimer ce risque (par des travaux de recouvrement ou d'enlèvement des revêtements contenant du plomb), le propriétaire est susceptible d'engager sa responsabilité en exposant la santé d'autrui à un risque immédiat.

Meudon, le 05/07/2005

Société EXPERTAM

EXPERTAM
Environnement
24b Bld Verd de St Julien
92190 MEUDON
Tél : 01.41.14.95.25
Fax : 01.41.14.95.26

EXPERTAM
24bis Bld Verd de Saint Julien
92310 MEUDON
Tél : 01.41.14.95.25
Fax : 01.41.14.95.26
info@expertam.fr

ETAT PARASITAIRE RELATIF A LA PRESENCE DES TERMITES DANS UN IMMEUBLE

Etat n° EPB0607/38751

Parties communes
10, rue Edmée Guilloux
94200 Ivry sur Seine

Visite du 06/07/2005

A - Désignation de l'immeuble :

Localisation de l'immeuble

Description	Parties communes
Adresse :	10, rue Edmée Guilloux 94200 Ivry sur Seine
Repérage	
N° des lots :	-
Section cadastrale	Non communiqué.
N° des parcelles	Non communiqué.

Nature de l'immeuble

Immeuble non bâti	☐
Immeuble bâti	☑

B - Désignation du demandeur :

Désignation du demandeur

Nom :	Syndic de Copropriété
Adresse:	10, rue Edmée Guilloux 94200 Ivry sur Seine

Qualité du demandeur

Propriétair	☑
Autre le cas échéant	

C - Désignation de l'expert :

Désignation de l'expert :

Nom:	
Raison sociale	EXPERTAM
Adresse :	24 bis boulevard Verd de Saint Julien 92190 MEUDON
Assurance	MMA
Contrat n° :	114 148 98

SARL au capital de 50 000 euros - R.C.S NANTERRE B 411 796 622 - APE 742 C
Siège Social : 24 bis Bld Verd de Saint Julien - 92190 MEUDON - Tél 01 41 14 95 25 - Fax. 01 41 14 95 26

EXPERTAM

D - Identification des parties d'immeubles visitées et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Date de la visit 06/07/2005

PARTIES D'IMMEUBLES BATIES et non bâties visitées	OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES et éléments à examiner	RESULTAT DU DIAGNOSTIC D'INFESTATION
RDC - Entrée, Cour, Volée d'escalier	Murs, plafond, menuiseries.	Absence de traces de termites.
R+1 - Palier, Volée d'escalier	Murs, plafond, menuiseries.	Absence de traces de termites.
R+2 - Palier, Volée d'escalier	Murs, plafond, menuiseries.	Absence de traces de termites.
R+3 - Palier	Murs, plafond, menuiseries.	Absence de traces de termites.

E - Identification des parties d'immeubles n'ayant pas pu être visitées et justification :

F - Moyens d'investigation utilisés :

Loupe, poinçon, humidimètre.

G - Récapitulation des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

H - Constatations diverses :

Suite à la présence d'humidité dans le bâtiment

Fait à Meudon, le 06/07/2005

Société EXPERTAM

Nota. - Conformément à l'article 9 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, l'expert ayant réalisé le présent état parasitaire n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

SARL au capital de 50 000 euros - R.C.S. NANTERRE B 411 798 622 - APE 742 C
Siège Social : 24 bis Bld Verd de Saint Julien - 92190 MEUDON - Tél. 01 41 14 95 25 - Fax. 01 41 14 95 26

EXPERTAM
24bis Bld Verd Saint Julien
92190 MEUDON
Tél : 01.41.14.95.25
Fax : 01.41.14.95.26
info@expertam.fr

Rapport de mission de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante / Décrets n°01-840 et n°02-839 Code de la Santé / ArtL L1334-7 / Art. R1334-15 et suivants

Rapport de visite n° RDA0607/38751

Parties communes
10, rue Edmée Guilloux
94200 Ivry sur Seine

Visite du 06/07/2005

Demandeur : Syndic de Copropriété
10, rue Edmée Guilloux
94200 Ivry sur Seine

Résumé :

Local	Visité		Remarque	Investigation ayant conclu à la présence d'amiante	
	oui	non		non	oui
RDC - Entrée	X			X	
RDC - Cour intérieure	X			X	
RDC - Volée d'escalier	X			X	
R+1 - Palier	X			X	
R+1 - Volée d'escalier	X			X	
R+2 - Palier	X			X	
R+2 - Volée d'escalier	X			X	
R+3 - Palier	X			X	

Conclusion :

Sur décision de l'opérateur de repérage, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante dans les locaux visités.

Les dispositions de la section 2 du décret n°96-98 sont applicables en cas de travaux de retrait ou de confinement qui portent sur les matériaux désignés ci-dessus; elles sont complétées par les règles définies par l'arrêté du 14 mai 1996.
Les dispostions de la section 3 du décret n°96-98 sont applicables aux activités et interventions qui portent sur les matériaux désignés ci dessus et qui sont susceptibles de provoquer l'émission de fibres d'amiante.

Fait à Meudon le 06/07/2005

Société EXPERTAM

EXPERTAM

DESCRIPTION DU MARCHE

I-1 - OBJET DE LA MISSION

I-1.1 But de la mission:

La société EXPERTAM a été sollicitée pour effectuer une mission de repérage et d'identification de matériaux et produits contenant de l'amiante.

I-1.2 Référence réglementaire :

Code de la Santé : Art. L1334-7, Art. R1334-14 à Art. R1334-19, Art. R1334-23 à Art. R1334-29

I-1.3 Conditions particulières :

CONDITIONS DE VISITE

« La recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante est limitée au repérage précis et réaliste sans détérioration (contrôle non destructif).
L'investigation s'effectue dans la limite des accès immédiats aux matériaux et produits visibles jusqu'à une hauteur de 5m (au-delà nécessité de nacelle ou d'équipement spécial à la charge du donneur d'ordre, à défaut selon avenant financier) sans déplacement de mobilier important, sans démontages pouvant entraîner des dégradations des supports (revêtements de sols et de murs, doublages intérieurs ,faux plafonds non amovibles malgré existence d'un plénum, etc..). Seuls les panneaux dalles et gaines techniques prévus pour être démontées sans dégradations font l'objet d'une dépose éventuelle pour confirmation de diagnostic. Les combles inaccessibles ne sont pas visités de même que les avant-toits (sablières) et bas de pentes inaccessibles sans dépose. Les vide-sanitaires inaccessibles (absence d'accès ou espace insuffisant pour y évoluer) ne sont pas visités. La manipulation d'objets lourds et encombrants permettant de dégager les accès, ouvertures, réservations, pieds de murs, etc.. ne sont pas effectués.
Si toutefois la présence d'amiante était révélée sur le bien ou l'ouvrage à l'occasion de travaux destructifs sur des parties de l'immeuble ou d'ouvrages qui n'avait pas été rendues accessibles, la société EXPERTAM ne pourrait être saisie dans le cadre de la présente mission (limites réglementaires et contractuelles d'investigations ci-dessus, réserves de diagnostic émises in situ et figurant dans le corps du présent rapport) De plus la société EXPERTAM ne saurait être tenu responsable de la transformation des lieux ou de la disparition des matériaux et produits dangereux (amiante). Les réserves de diagnostic sont opposables au donneur d'ordre et aux destinataires du rapport. Les réserves ne peuvent être levées que par avenant technique et financier à la présente commande. »

CLAUSE D'IRREFRAGABILITE

"Le rapport de diagnostic, une fois transmis au donneur d'ordre ne peut être modifié. Toute correction fera l'objet d'un addenda au rapport, rappelant les références de celui-ci et indiquera les errata éventuels ou précisions nécessaires"

CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

"La société EXPERTAM est tenue à la confidentialité vis-à-vis des résultats de son étude ainsi que de tous les renseignements qui lui ont été communiqués dans le cadre de cette étude. Elle s'engage à ne diffuser aucune information sans l'accord préalable du donneur d'ordre ou de son représentant."

CLAUSE DE VALIDITE

"Seul l'intégralité du rapport original peut engager la responsabilité de la société EXPERTAM."

I-2 - REALISATION DE LA MISSION

I-2.1 Demandeur

Syndic de Copropriété
10, rue Edmée Guilloux
94200 Ivry sur Seine

I-2.2 Bien concerné

Parties communes
10, rue Edmée Guilloux
94200 Ivry sur Seine

I-2.3 Date de la visite

Le diagnostic a été réalisé le 06/07/2005.

I-3 CONTENU DU RAPPORT

Le présent rapport comprend 4 pages sans les éventuelles annexes.

EXPERTAM

II - ATTESTATION D'ASSURANCE

ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

La Mutuelle du Mans Assurances IARD / MMA IARD S.A atteste que

LA SARL EXPERTAM
24 Bis BLD VERD DE ST JULIEN
92190 MEUDON

est titulaire d'un contrat d'assurance n° 114 148 962
garantissant sa responsabilité civile professionnelle, pour ses activités de :

- Diagnostic Amiante
- Diagnostic Plomb
- Diagnostic Parasites du bois

➔ Le montant de la garantie responsabilité civile professionnelle est fixé à 1 525 000 €uros par sinistre et 1 525 000 €uros pour l'ensemble des sinistres d'une même année d'assurance.

Date de prise d'effet du contrat : 01/01/2004

Certifie que l'assuré est actuellement à jour du paiement de ses cotisations d'assurance.

La présente attestation valable pour la période du 01/01/2005 au 31/12/2005 a été délivrée pour valoir ce que de droit.

Fait à LYON, le 24 janvier 2005

L'assureur, par délégation, l'Agent Général

[illegible]
86, Cours du Docteur Long
69003 LYON
Tél. 04 72 35 86 66
Fax 04 78 53 82 70

©AVOVENTES.FR

EXPERTAM

III - LISTE DES PIECES VISITEES

III-1 BÂTIMENT RUE

Adresse: 10, rue Edmée Guilloux
94200 Ivry sur Seine

Description: Bâtiment composé d'un rez de chaussée et de trois étages

Niveau	Local	Matériau ou produit observé		Résultat			
		Numéro	Type	produit ou matériaux non repéré	Absence d'amiante après analyse	Présence d'amiante supposée	Présence d'amiante après analyse
RDC	Entrée			X			
RDC	Cour intérieure			X			
RDC	Volée d'escalier			X			
R+1	Palier			X			
R+1	Volée d'escalier			X			
R+2	Palier			X			
R+2	Volée d'escalier			X			
R+3	Palier			X			

IV - LISTE DES EXCLUSIONS ET RESERVES

IV-1 Locaux

Sans objet

2 Produits ou matériaux

- Ce diagnostic amiante a été réalisé en site occupé et se limite aux matériaux et produits directement accessibles sans travaux destructifs. Les équipements (radiateurs, chaudière, sous station...) sont exclus de la présente mission, mais doivent faire l'objet d'une attention toute particulière, notamment lors d'opération de maintenance ou de retrait.
- Dans le cadre de travaux de rénovation ou de démolition, un 2ème repérage devra être réalisé après évacuation définitive du bien immobilier, après l'enlèvement des mobiliers et la consignation des réseaux (gaz, eau, électricité). Il conviendra entre autre de procéder à des investigations supplémentaires (plénums, gaines techniques, cloisons, éléments de façade, gaines maçonnées et joints).

JMC ENVIRONNEMENT
9B, rue de l'Ill
F - 68350 BRUNSTATT
Téléphone: (0) 389 61 04 14
Télécopie : (0) 389 61 05 77
www.jmc-environnement.com

ATTESTATION DE COMPETENCES

N° ADI1-5-14-13

Je soussign[illegible]esponsable de la formation chez JMC ENVIRONNEMENT,
atteste que

[illegible] – 78480 VERNEUIL SUR SEINE
né le 15 avril 1981
a démontré en situation de formation, sa capacité à réaliser

- Les missions 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
  - à intégrer au dossier technique amiante
  - avant démolition

Ces capacités ont été validées par un contrôle des connaissances au cours d'une formation d'une durée de 28 heures, qui s'est déroulée du 5 au 8 avril 2005, à MEUDON.

Fait à Brunstatt, le 8 avril 2005
Le Responsable de la formation

ASCERT

Certificat n° DI-1801

Numéro d'Existence : 42 68 01 394 68

S.a.r.l. au capital de 20 000 € R.C.S. Mulhouse B 392 251 740 / SIRET 392 251 740 00024 APE 74

R. C.

PARDEVANT Me René GAL ND, notaire à Paris, soussigné.

ONT COMPARU

©AVOVENTES.FR

Octobre mil neuf cent cinquante sept

LESQUELS déclarent que le règlement de co-propriété qui va suivre a été établi en vue de la division de l'immeuble sis à Ivry sur Seine (Seine rue Edué Guilloux N° 10, en plusieurs parties qui appartiendront à des propriétaires différents.

Dès que cette division sera devenue effective, les propriétaires de chaque partie se trouveront obligatoirement de plein droit groupés dans un Syndicat, représentant légal de la collectivité conformément à l'article 7 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

Ce syndicat sera dénommé : " SYNDICAT des Copropriétaires de l'immeuble, 10 rue Edué Guilloux à Ivry sur Seine (Seine).

Il aura son siège à Ivry-sur-Seine 10 Rue Edmée Guilloux

Le règlement qui va suivre a été établi afin de :

1°- Déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celle qui seront privées.

2°- Fixer les droits et obligations des co-propriétaires.

3°- Organiser l'administration de la copropriété et le fonctionnement du Syndicat des co-propriétaires.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues au Chapitre IX ci-après seront obligatoires pour tous les copropriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et ayants-cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre troisième du livre second du Code Civil, pour les nu-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation) : il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

CHAPITRE PREMIER

DESIGNATIONS DIVISION DE L'IMMEUBLE

SITUATION ADMINISTRATIVE

ORIGINE DE PROPRIETE

ETAT-CIVIL - DECLARATIONS

Article Premier

I.- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Une maison sise à Ivry sur Seine (Seine) rue Edmé Guilloux, consistant en :

Un corps de bâtiment " A " en façade sur la rue élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de trois étages grenier au dessus, couvert en tuiles.

Cour derrière dans laquelle existe un cabinet d'aisances avec fosse.

A gauche et dans le fonds de cette cour, un bâtiment " B " élevé sur terre plein d'un rez de chaussée seulement, couvert en tuiles.

A droite dans cette cour un petit bâtiment " D " élevé sur terre plein d'un-rez-de-chaussée, couvert en tuiles.

Et, adossé contre ce bâtiment, un autre petit bâtiment " C " élevé également sur terre plein d'un rez-de-chaussée, couvert en tuiles.

Cadastré section A V N° 84 du nouveau cadastre.

Et d'une contenance superficielle de cent quarante cinq mètres carrés d'après le cadastre.

Tenant :
- pardevant à la rue Edmé Guilloux.
- au fond et d'un côté à
- d'autre côté à Monsieur

Ainsi au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit, limite et comporte avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

II.- SITUATION ADMINISTRATIVE

A - URBANISME

Il a été délivré le dux Octobre mil neuf cent soixante trois par Monsieur le Préfet de la Seine, (Direction de l'Urbanisme, Services Techniques de Topographie et d'Urbanisme -Service de l'Aménagement de la Banlieue Parisienne) le certificat adressé à Monsieur géomètre, 16 rue Mot, Fontenay - aux - Roses dont suit la teneur littérale :

"Objet : Certificat d'Urbanisme

" Référence : V/ Lettre du vingt trois juillet "mil neuf cent soixante trois .

" En réponse à votre lettre précitée relative " à un immeuble appartenant à sis à Ivry " sur Seine , 10 rue Edmé Guilloux.

" L'ai l'honneur de vous adresser ci-joint, les " renseignements que vous sollicitez, sous réserve des " résultats de l'instruction définitive à laquelle il " procédé, au cas où l'intéressé déposerait une demande " en autorisation de construire.

" L'immeuble en cause n'est atteint par aucune des " dispositions prévues soit au projet d'aménagement régional approuvé, soit au projet d'aménagement communal " approuvé.

" Au projet régionnal approuvé il est compris " dans le périmètre d'agglomération.

" Au projet d'aménagement communal , approuvé " il est compris dans la zone industrielle.

" Les renseignments ci-dessus sont susceptibles d'être modifiées en application, d'une part, d'un arrêté " du délégué général à l'équipement national en date du " vingt avril mil neuf cent quarante quatre qui a ordonné la révision du projet d'aménagement régional et, " d'autre part, d'un arrêté ministériel en date du " sept avril mil neuf cent ~~quarante~~ quarante huit qui a ordonné la révision du projet d'aménagement communal d'Irvry sur Seine.

" Le maire signale que l'immeuble n'est pas frappé "d'interdiction d'habiter, ni déclaré insalubre et qu'il " n'a pas fait l'objet de un arrêté de péril.

" Il est rappelé que la possibilité de modifier " l'état d'un immeuble est subordonnée à la délivrance, " soit d'un permis de bâtir s'il s'agit d'élever des " constructions nouvelles ou de modifier les construc- " tions existantes, soit d'une autorisation spéciale en " cas de changement d'affectation . En particulier, "l'installation d'une ~~explication~~ exploitation industriel " le dans les bâtiments à construire ou des bâtiments " existants ne peut être créée ou étendue dans les condi- " tions fixées par l'article premier du décret N° 58- " 1460 du trente et un décembre mil neuf cent cinquante " huit qu'après un accord de principe du Ministère de la " Construction et de la Commission d'Agrément visée à " l'article premier du décret N° 55-36 du cinq janvier " mil neuf cent cinquante cinq.

" Le présent certificat ne préjuge en rien les " décisions de l'Administration à cet égard; par ailleurs " il ne dispense d'aucune des formalités prévues par " le décret 58-1466 du trente et un décembre mil neuf " cent cinquante huit pour les divisions de propriété.

" Pour le Préfet de la Seine
" Pour le Directeur de l'Urbanisme
" L'ingénieur Divisionnaire
" chef de la quatrième Division
" (signé à illisible.

Ce certificat est demeuré ci-joint et annexé après mention.

B.- ATTESTATION DE NUMEROTAGE

Il a été délivré le vingt cinq juillet mil neuf cent soixante troispar la Ville d'Ivry sur Seine- Service de la Voirie l'attestation de numérotage dont suit la teneur littérale :

" CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

" Le Maire d'Ivry sur Seine Officier de la Légion " d'Honneur, Sénateur.

" Certifie que :

" L'immeuble cadastré section A V parcelle N° 84 " porte le ~~numro~~ numéro 10 de la rue Edmé Guilloux.

" Le Maire d'Ivry sur Seine
" Officier de la Légion d'Honneur
" Sénateur.
" Pour le maire l'adjoint
" (signé) illisible.

Cette attestation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

C - SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître REGNIER, notaire à Paris, le trente et un Août mil neuf cent trente neuf ci-aprés énoncé, contenant vente par Madame HUNSICKER à , les parties ont fait les déclarations suivantes ci-aprés littéralement rapportées :

" Pour compléter les renseignements résultant du "certificat sus-énoncé, les parties aux présentes dé- "clarent ici que le projet d'aménagement, d'embellisse- "ment et d'extension de la Ville d'Ivry-sur-Seine a fai "l'objet d'un arrêté de Monsieur le Maire de ladite Vil "le en date du six Mai mil neuf cent trente trois ainsi "conçu en ce qui concerne la zone industrielle.

"ZONE INDUSTRIELLE

"Limites de la zone

"Article 20. - La zone industrielle comprend tout "le quartier compris entre les établissements férroviai- "res et la Seine, sauf quelques ilôts situés au voisina- "ge de la gare, réservés à l'habitation collective.

"Elle est définie par une teinte violette au plan "annexé au présent programme (piéce numéro deux B).

"Article 21. - Les prescriptions des articles deux "à onze du programme sont applicables dans cette zone.

"Pour compléter la déclaration ci-dessus il est "rapporté ici les articles deux à onze dudit programme "mentionnés ci-dessus, savoir :

"HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

"Article deux. - La hauteur de la facade verticale "à l'alignement sera au plus égale à la larguer réglemen- "taire de la voie, sans que cette hauteur puisse dépasser "dix huit métres

"Le comble au dessus de la facade verticale à l' "alignement sera inscrit dans un arc de cercle tangent "à la ligne verticale à l'alignement en son point le plu "élevé et prolongé par une tangente horizontale.

"L'arc de cercle aura pour rayon la moitié de la "largeur réglementaire de la voie avec un maximum de "neuf métres.

"Pour les batiments ou parties de batiments constr "en retraits ou en saillie sur l'alignement, les dimen- "sions prévues ci-dessus sont déterminées par rapport à "une largeur de voie égale à celle de l'intervalle com- "pris entre la partie la plus saillante de la facade des "batiments et l'alignement apposé.

"Article trois. - Lorsque les voies sont en pente " la facade des batiments en bordure sera divise pour le

"calcul de la hauteur, en sections de pouvant dépasser "trente métres.

"La cote de hauteur de chaque section sera prise "au point millieu de chacune d'elles

"Article quatre. - Pour les batiments compris en- "tre des voies d'inégales lageurs ou de niveaux diffé- "rentes, chaque partie de batiment sera régie, en ce "qui concerne la hauteur de chacune des facades et le "rayon de ~~la largeur~~ comble en raison de la largeur et "du niveau de la voie ou de la cour qu'elle borde

"PROSPECTS SUR COUR

"Article cinq. - Les cours sur lesquelles prennent "jour et air, des piéces pouvant servir à l'habitation "de jour ou de nuit auront une superficie d'au moins "trente métres.

"Pour les piéces habitables de jour ou de nuit, "les vues directes prises de tout point d'une baie, paral- "lélement à l'axe de cette baie ne pourront être infé- " rieures à quatre métres ni présenter une largeur moin- "dre de quatre métres.

"La hauteur verticale des facades des constructions "bordent les cours ne pourra être supérieure au double de "la longueur des voies directes, ni excéder dix huit mé- "tres.

"Le rayon de comble ne pourra être plus grand que "la longueur des mêmes vues directes, ni excéder neuf "métres.

"VOIES PRIVEES

" "Article six. - Les batiments élevés en bordure des "voies privées seront régis par les mêmes régles que les "batiments élevés en bourdure des voies publiques

"SAILLIES

"Article sept.- Il ne pourra être établi sur les "murs de face des constructions élevées en bordure des "voies publiques et privées d'autres saillies que celles "autorisées par les dispositions qui suivent.

"Ces saillis seront mesurées à partir de l'aligne- "ment.

"Article huit. - Les saillis des objets inhérents "au gros oeuvre des batiments seront renfermés dans les "deux gabarits suivants :

"a) Gabarit inférieur (jusqu'à deux métres cinquan- "te centimétres au-dessus du trottoir) aucune saillie ne "sera supérieure à vingt centimétres.

"b) Gabarit supérieur (au dessus de deux métres "cinquante) aucune saillie ne sera supérieure à un ving- "tiéme de la largeur réglementaire de la voie, avec un

"maximum de un métre vingt centimétres

"Les objets d'ornementations des combles tels que, "couronnements de lucarnes, crétes ajourées, galeries, "etc... ne devront pas dépasser les limites d'un arc de "cercle concentrique à celui du gabarit de la construc- "tion et dont le rayon est celui du quart de cercle dé- "terminé à l'article deux augmenté de la saillie permise "pour le gabarit supérieur, ce quart de cercle est égale- "ment prolongé par une tangente horizontale.

"Article neuf. - La longueur totale en plan des cons- "tructions en encorbellement, paralléle à la facade ne "pourra dépasser, par étage, le tiers de la longueur de "la facade.

"Latéralement à l'extrémité des batiments les sail- "lies des constructions en encorbellements seront libres "limitées par un plan vertical formant un angle de qua- "rante cinq degrés avec celui de l'alignement en partant "à zéro métres vingt cinq de la ligne mitoyenne.

"Article dix. - Les saillies des objets ne faisant "pas partie des constructions tels que parquises, trans- "parents, baldaquins, bannes, stores, etc... (supports "compris) ne devront pas excéder un maximum de deux métres "cinquante.

"La distance entre la saillie maxima de ces objets c "et l'aplomb de l'aréte du trottoir comptée en retrait de "cette arête, ou bien l'axe de la rangée d'arbres la plus "voisine, s'il existe une plantation d'arbres sur ce trot- "toir, ne devra pas être inférieure à zéro métres quatre "vingt.

"Les bannes devront être essentiellement mobiles et "ne pourront en aucun cas être établies à demeure.

"Les marquises ne devront pas recevoir de garde- "corps ni être etilisées comme balcons.

"Aucun des objets cités ci-dessus ne pourra être "autorisé sur les facades au droit desquelles il n'y a pas "de trottoir, Les enseignes, tableaux-enseignes, lanternes "mobiles ou fixes, etc... devront être renfermées dans les "limites du gabarit supérieur des saillies et la lon- "gueur totale en plan des enseignes paralléle à la facade "ne dépassera pas par étage, le tiers de la longueur de la "facade

"Article onze. - Aucun conduit de fumée ne pourra "être établi en saillie sur rue.

"Aucune espéce de cuvette pour l'écoulement des "eaux ménagéres ou industrielles ne pourra être établie "en saillie sur les murs de face.

III.- ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement de co-propriété et ci-dessus désigné appartient en propre à comparante, pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Me MICHELEZ, notaire à Paris, le quinze juin mil neuf cent soixante deux contenant entre elle et sa

Observation étant faite que deux attestations immobilières constatant la transmission par décès de cet immeuble ont été dressé par Me MICHELEZ notaire sus-nommé.

ni d'

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de la Seine le vingt neuf Août mil neuf cent soixante deux, volume 5659 N° 5164.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de Monsieur et Madame

Ledit immeuble dépendait de la communauté d'acquêts ayant existé entre Monsieur et

au moyen de l'acquisition que Monsieur en avait fait seul au cours et pour le compte de ladite communau-

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de soixante quinze mille francs de l'époque qui a été payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Un état délivré le même jour par Monsieur le Conservateur audit Bureau n'a révélé l'existence d'aucune inscription, saisie, transcription ou mention du chef de la venderesse ou des précédents propriétaires

Du chef de

L'immeuble dont s'agit appartenait à

par suite des faits qui vont être relatés ci-apres :

I - Il dépendait originairement de la communauté légale de biens ayant existé entre

et mère de [illegible]

Les constructions : Pour les avoir fait édifier sur le terrain ci- prés sans avoir conféré de privilége d'architecte, d'entrepreneurs de constructeurs ou d' ouvriers.

Et le terrain : Au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite au cours et pour le compte de ladite

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de deux mille six cent quinze francs soixante seize centimes de l'époque qui a été payé sans déclaration de deniers ni subrogation, tant comptant que suivant quittance reçue par Me BOUVERY et son collégue le quatre et vingt six Juin mil huit cent soixante dix huit

Une expédition de ce contrat a été transcrit au troisiéme bureau des Hypothéques de la Seine le quatre Mai mil huit cent soixante sept volume 243, numéro 4 avec inscription d'office du même jour, volume 531, numéro 5 radiée depuis en vertu de la quittance ci-dessus énoncée.

Sur cette transcription et à la date du dix Juillet mil huit cent soixante sept, Monsieur le Conservateur audit Bureau des Hypothéques a délivré un état révélant outre l'inscription ~~radiée depuis ainsi que le~~ d'office précitée, l'existence de deux inscriptions radiées depuis ainsi que le constatent deux certificats délivrés de vingt et un Janvier mil huit cent soixante huit et huit Avril mil huit cent soixante dix.

Il n'a été levé sur ladite transcription aucun certificat de non transcription et de non résolution

n'ont pas jugé à propos de faire remplir sur leur acquisition les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothéques légales,

vendeurs ayant déclaré sur leur état-civil :

Qu'ils étaient l'un et l'autre mariés en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Deuil (Seine-et-Oise) le premier Septembre mil huit cent quarante cinq.

Et qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été chargé d'aucune fonction emportant hypothéque légale

II -

en son vivant sans profession, demeurant à Ivry-sur-Seine (Seine) rue Moïse numéro IO, est décédé audit lieu le neuf Mars mil huit cent soixante quinze. laissant :

Ient

Commune en biens légalement à défaut de con-

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire aprés le décès dudit Monsieur par Maître BRECHEUX, notaire à Paris le neuf Février mil neuf cent

©AVOVENTES.FR

ainsi que ces qualités sont constatées par l'acte de notoriété dressé par Me BRE-CHEUX, notaire sus-nommé le neuf Février

©AVOVENTES.FR

IV.- ETAT-CIVIL - DECLARATIONS

Ils ne sont pas touchés et ne sont pas susceptibles de l'être par les dispositions :

a) de l'ordonnance de dix huit octobre mil neuf cent quarante quatre, modifiée par celle du quatre janvier mil neuf cent quarante cinq sur les profits illicites.

b) de l'ordonnance du vingt six décembre mil neuf cent quarante quatre sur l'indignité nationale.

Ils ne sont pas en état d'interdiction ni pourvus d'un Conseil Judiciaire.

Depuis leur naissance il n'y a eu aucun changement dans leurs noms , prénoms tels que ceux-ci figurent dans leur acte de naissance.

Et que l'immeuble objet du présent règlement de copropriété n'a pas été endommagé par faits de guerre et n'a pas été aménagé avec le concours du Fonds National de l'Habitat.

ARTICLE DEUXIEME

ETAT DESCRIPTIF ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est divisé en dix neuf lots portant les numéros un à dix neuf ainsi qu'il ressort d'un plan établi par géomètres expert, demeurant à Fontenay sous Bois (Seine) rue Mot N° 16, qui est demeuré annexé aux présentes après avoir été certifié véritable par et revetu d'une mention d'annexe par le notaire soussigné.

Chacun des lots comprendra les parties privées désignées par l'indication de lot et une quote part indivise exprimée en millièmes des parties communes générales

DESIGNATION DES LOTS

BATIMENT " A "

Lot numéro un

Au rez-de-chaussée ,à gauche

Une boutique et arrière boutique,

Le droit avec les propriétaires des lots deux, seize, dix sept et dix neuf aux water-closets se trou-

vant dans la cour.
Et les quatre vingt seize/ millièmes du sol et des parties communes générales..... 96/1.000

LOT NUMERO DEUX

AU REZ DE CHAUSSEE, à droite
Une boutique et une pièce sur rue , une pièce derrière.....
Le droit d'usage avec les propriétaires des lots un, seize, dix sept et dix neuf aux Water-Closets se trouvant dans la cour.
Et les quatre vingt seize/millièmes du sol et des parties communes générales..... 96/1.000

LOT NUMERO TROIS

Au premier étage sur le palier, à droite
Un appartement composé d'une pièce sur rue, d'une pièce et d'une cuisine sur cour.
Le droit d'usage avec le propriétaire du lot quatre, aux water-closet se trouvant dans l'escalier du premier étage.
Et les cent huit/millièmes du sol et des parties communes générales... 108/1.000

LOT NUMERO QUATRE

Au premier étage sur le palier gauche
Un appartement composé d'une pièce et d'un débarras sur rue d'une pièce et d'une cuisine sur cour
Le droit d'usage avec le propriétaire du lot numéro trois aux water-closet se trouvant dans l'escalier du premier étage.
Et les ~~deux~~ cent huit/millièmes du sol et des parties communes générales 108/1.000

LOT NUMERO CINQ

Au deuxième étage sur le palier à droite,
Un appartement composé d'une pièce sur rue et d'une pièce et d'une cuisine sur cour.
Le droit d'usage avec le propriétaire du lot six aux water-closet, se trouvant dans l'escalier du deuxième étage.
Et les cent huit/millièmes du sol et des parties communes générales..... 108/1.000

à reporter 516/1.000

Report....	840/1.000
LOT NUMERO NEUF Au sous sol: Deux compartimsents de cave, l'un sur rue, l'autre sur cour, se trouvent à droite de la descente de l'escalier et communiquant avec e boutique du lot numéro un par un escàlier. Et les dix huit/millièmes du sol et des parties communes générales.....	18/1.000
LOT NUMERO DIX Au sous sol : Le compartiment de cave se trouvant en face de l'escalier entre les lots neuf et onze. Et les quatre/millièmes du sol et des parties communes générales	4/1.000
LOT NUMERO ONZE Au sous sol : Un compartiment de cave se trouvant entre les lots dix et douze. Et les deux/millièmes du sol et des parties communes générales.....	2/1.000
LOT NUMERO DOUZE Au sous sol Un compartiment de cave se trouvant entre les lots onze et treize. Et les deux /millièmes du sol et des parties communes générales.....	2/1.000
LOT NUMERO TREIZE Au sous sol : Un compartiment de cave se trouvant dans l'angle de l'immeuble, sur rue, à l'exprémité du couloir à droite. Et les quatre/millièmes du sol et des parties communes générales.....	4/1.000
Lot numéro quatorze Au sous sol : Un compartiment de cave se trouvant dans l'angle du batiment sur cour, au fond du couloir à gauche. Et les quatre/millièmes du sol et des parties communes générales	4/1.000
LOT NUMERO QUINZE Au sous sol: Un compartiment de cave se trouvant à gauche de la descente d'escalier,,première porte à gauche dans le couloir. Et les deux/millièmes du sol et des parties communes générales.....	2/1.000
A reporter..	876/1.000

Report	516/I.000
LOT NUMERO SIX Au deuxième étage à gauche sur le palier, Un appartement composé d'une pièce et d'un débarras sur rue et d'une ppièce et d'une cuisine sur cour. Le droit d'usage avec le propriétaire du lot cinq aux water-closets et se trouvant dans l'escalier du deuxième étage. Et les cent huit/millièmes du sol et des parties communes générales.....	108/I.000
LOT NUMERO SEPT Au troisième étage à droite sur le palier, Un appartement composé d'une pièce sur rue, d'une pièce et d'une cuisine sur cour. Le droit d'usage avec le propriétaire du lot huit aux water-closet se trouvant dans l'escalier du troisième étage. Et les quatre vingt dix/millièmes du sol et des parties communes générales	90/I.000
LOT NUMERO HUIT Au troisième étage, à gauche sur le palier, Un appartement composé de deux pièces sur rue, d'une pièce et d'une ~~cuisi~~ cuisine sur cour. Le droit d'usage avec le propriétaire du lot sept aux water-closet se trouvant dans l'escalier du troisième étage. Et les cent vingt six/millièmes du sol et des parties communes générales	126/I.000
à reporter	840/I.000

Report...	876/1.000
BATIMENT " B "	
LOT NUMERO SEIZE Au rez de chaussée dans la cour à gauche, Une pièce. Le droit d'usage avec les propriétaires des lots un, deux, dix sept et dix neuf des water-closet se trouvant dans la cour. Et les soixante quatre/millièmes du sol et des parties communes générales	64/1.000
LOT NUMERO DIX SEPT Au rez de chaussée : Dans la cour en face, unlogement composé d'une pièce et d'une cuisine. Le droit d'usage avec les propriétaires des lots un, deux, seize et dix neuf. Et les ~~quatre~~ querante/millièmes du sol et des parties communes générales	40/1.000
BATIMENT " C "	
LOT NUMERO DIX HUIT Rez de chaussée : Dans la cour à droite, Un débarras. Et les cinq/millièmes du sol et des parties communes générales.....	5/1.000
BATIMENT " D "	
LOT NUMERO DIX NEUF Rez de chaussée: Dans la cour à droite, Une cuisine. Et les quinze /millièmes du sol et des parties communes générales....	15/1.000
Total égal : MILLE / MILLIEMES	1.000/1.000

N° des lots	Batiment	Escalier	ETages	Désignation	quote part du sol et des parties communes générales
1	A	Unique	Rez-de-chaussée	Boutique	96/1.000
2	A	"	"	"	96/1.000
3	A	"	1er Et.	appartement	108/1.000
4	A	"	"	"	108/1.000
5	A	"	2è Etag.	"	108/1.000
6	A	"	"	"	108/1.000
7	A	"	3è Etag.	"	90/1.000
8	A	"	"	"	126/1.000
9	A	"	S.sol	cave	18/1.000
10	A	"	"	"	4/1.000
11	A	"	"	"	2/1.000
12	A	"	"	"	2/1.000
13	A	"	"	"	4/1.000
14	A	"	"	"	4/1.000
15	A	"	"	"	2/1.000
16	B	"	Rez-de-chaussée	cuisine	64/1.000
17	B	"	"	Logement	40/1.000
18	B	"	"	Débarras	5/1.000
19	D	"	"	cuisine	15/1.000
			TOTAL EGAL		1000/1.000

CHAPITRE DEUXIEME
DISTINCTION DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVEES

Article troisième
Choses et parties communes

Les choses et parties communes sont reparties différemment entre les co-propriétaires, suivant qu'elles appartiennent à la totalité d'entre eux sans exception , e on a des groupes de co-propriétaires seulement (suivant sa situation des lots considérés ou l'usage des divers élé ments d'équipements)

1°) Choses et parties communes à tous les co-propriétaires sous exception.

Elles leur appartiennent indivisement dans la proportion des millo /millièmes indiqués dans l'état

descriptif de division de l'article deuxième.

Elle comprennent :

- la totalité du sol,
- les clotures des cours et jardins,
- le hall d'entrée commun , ses portes,
- les locaux des services communs à l'ensemble de la co-propriété,
- tous les compteurs généraux,
- les canalisations et branchements généraux jusqu'au départ des canalisations propres à chaque bâtiment.

II.- Choses et parties communes à l'ensemble des co-propriétaires d'un même bâtiment -

Elles leur appartiennetn indivisement dans la proportion oules charges en seront supporter en vertu des répartitions propres, telles qu'elles figurent ci-après:

Elle comprennent :

- les fondations, les gros murs des façades, des pignons et de refend, en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature de la maison, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot;
- le gros oeuvre des planchers, les hourdis de ces derniers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant le sol ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond ;
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée) mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot, les ornements extérieurs (mais non les garde-corps, balustrades, fenêtres, persiennes et leurs accessoires) et en ce qui concerne les boutiques et magasins, à l'exception de leurs devantures et vitrines ou de leurs accessoires, les charpentes, la toiture et ses accessoires, chênesuxn des centes, les conduits de fumée (sauf les parties vitrées, vasistas et lucarnes éclairant les parties faisant l'objet de propriétés privées), les coffres, gaines, souches et têtes de cheminées, ainsi que leurs accessoires, le branchement d'égout, les compteurs communs, les canalisations de toute nature (eau,gaz,électricité,etc..) sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local, en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier desdits appartements;
- les entrées en leurs portes, les vestibules , les escaliers, les cages d'escaliers, descentes de caves,

paliers, couloirs et corridors de caves;

- les tapis des escaliers, s'il y en a , entrées et vestibules, mais non ceux à l'usage des appartements et situés sur les paliers, les postes d'eau situés dans la cour, et au cinquième étage et les water-closets situé au cinquième étage mais dont l'usage est réservé à certains co-propriétaires ainsi qu'il est dit ci-dessus, appartiendront auxdits co-propriétaires;

Et enfin, d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif e particulier des co-propriétaires, suivant ce qui va être dit ci-après, ou qui sont communes suivent la loi et l'usage , l'énonciation ci-dessus étant purement énonciative et non limitative.

Ces différentes parties communes appartiendront aux co-propriétaires dans les proportions indivises suivantes :

BATIMENT " A "

- lot numéro un(1) pour cent dix /millièmes:	110/I.000°
- lot numéro deux (2) pour cent dix/millièmes.....	110/I.000°
- Lot numéro trois (3) pour cent vingt quatre millièmes	124/I.000°
- Lot numéro quatre (4) pour cent vingt quatre/millièmes	124/I.000°
- lot numéro cinq (5) pourcent vingt quatre millièmes	124/I.000°
- lot numéro six(6) pour cent vingt quatre millièmes	124/I.000°
- lot numéro sept(7) pour cent quatre/millièmes	104/I.000°
- lot numéro huit(8) pour cent quarante quatre/millièmes	144/I.000°
- lot numéro neuf (9) pour dix huit/millièmes	18/I.000°
- lot numérodix (10) pour quatre/millièmes	4/I.000°
-lot numéro onze (11) pour deux /millièmes	2/I.000°
- lot numéro douze (12) pour deux/millièmes	2/I.000°
- lot numéro treize (13) pourquatre/millièmes	4/I.000°
- lot numéro quatorze (14) pourquatre/millièmes	4/I.000°
- lot numéro quinze (15) pour deux/millièmes	2/I.000°
TOTAL EGAL : Mille /Millièmes	1.000/I.000

BATIMENT " B "

lot numéro seize(16) pour six cent quinze millièmes	615/I.000
a reporter	615/I.000

Report	: 615/I.000
- lot numéro dix sept (17) pour trois cent quatre vingt cinq/millièmes	385/I.000
Total égal : mille /millièmes	1.000/I.000

BATIMENT " C "

- lot numéro dix huit (18) pour mille/ millièmes	1.000/1.000

BATIMENT " D "

- lot numéro dix neuf (19) pour mille/ millièmes	1.000/1.000

ARTICLE QUATRIEME

III.- Parties privées :

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire et qui ne ~~sont pas~~ se trouve pas comprises dans les choses et p parties communes énoncées ci-dessus.

Elles sont divisées en dix neuf lots comme il a été dit à l'article deuxième.

La propriété privative de chaque lot comprendra notamment celle :

- des fenêtres sur la voie publique et sur cour avec leurs persiennes, garde-corps, b alustrades de balcons, les portes-palières, les portes vitrées, vasistas ou lucarnes éclairant les locaux privés, sous réserve des stipulations ci-après destinées à assurer l'uniformité et le bon entretien dans l'intérêt de tous ;
- des installations particulières sanitaires, lavabos, bidets, water-closets, robinetterie;
- des plafonds des appartements ou locaux, les parquets ou carrelages, les cloisons intérieures autres que celles communes, et même les revêtements intérieurs des gros murs, les encadrements et dessus de cheminées;
- les canalisations intérieures servant à l'usage exclusif de l'appartement où elles se trouvent, les fourneaux, éviers, placards et tout de qui sert à l'usage ou l'ornement d'un appartement ou local, les ins-

tallations électriques et téléphoniques;

- les murs non communs séparant deux locaux seront mitoyens entre eux ;

- et d'une manière générale, tout de qui se trouve à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif ; les devantures et vitrines des boutiques, les volets rideaux de fer et grilles qui leur servent de fermeture sont aussi propriété privée.

CHAPITRE TROISIEME

Droits et obligations des co-propriétaires concernant l'usage des choses et parties communes et celui des parties privées.

Article cinquième

Tout co-propriétaire est responsable , à l'égard de tout autre co-propriétaire de l'immeuble , des troubles de jouissance, des fautes ou négligence et des infractions aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants quelconques de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout co-propriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux (sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité).

A cet effet, toute location ou occupation devra être accompagnée d'une déclaration signée par le titulaire ou le bénéficiaire affirmant qu'il a eu connaissance des prescriptions du présent chapitre et qu'il s'oblige à les respecter sous peine de résiliation immédiate de sa location ou du bénéfice de l'occupation.

Toutefois, les dispositions de ce chapitre ne s'appliqueront qu'autant qu'elle ne seront pas contraire aux conditions des baux et locations en cours à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement , jusqu'à l'expiration de ceux-ci, à l'échéance de toute prorogation légale de ou de tout renouvellement et maintient dans les lieux imposés par la loi.

Aucune tolérance, qu'elle qu'en soit la durée antérieure, ne pourra devenir un droit acquis susceptible dêtre reconduit tacitement ou non à la faveur du renouvellement d'une location .

Le syndicat sera en droit de poursuivre tout co-propriétaire qui contreviendrait ou laisserait contrevenir aux prescriptions du présent chapitre et de lui réclamer des dommages-intérêts qu'il jugerait nécessaires.

La responsabilité du syndicat ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuses commis dans l'immeuble.

Articlesixième

Usage des choses et parties communes -

Les choses ~~et parties~~ communes et tout ce qui concerne l'harmonie de l'immeuble, déterminées comme il est dit plus haut, ne pourront être modifiées sans le co sentement des membres de l'assemblée des propriétaires, comme il est dit à l'article vingt troisième.

Aucun des propriétaires ou des occupants de l'imm ble ne pourra encombrer l'entrée de l'immeuble, les vestibules, paliers , escaliers, couloirs, cour ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Article Septième

Usage des parties privées

Chaque propriétaire aura, en ce qui concerne l'appartement, le logement, la cave lui appartenant exclusivement le droit d'en jouir et d'en disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison, et sous les réserves qui vont être formulées ci-après.

Il pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, mais en cas de percement de grosmurs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architect de la m ison, comme il est dit à l'article dix-huit, il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait des travaux.

Il devra, d'une façon générale, s'adresser aux entrepreneurs agréés par l'architecte de l'immeuble pour l'éxécution de ces travaux.

Dans le cas où il serait propriétaire de deux appartements ou d'une boutique et d'un appartement, il pourra les réunir par une ou plusieurs portes s'ils sont situés au même étage ou par un escalier intérieur s'ils sont l'un au dessus de l'autre.

Chaque propriétaire pourra se servir des canalisations, conduites, tuyaux communs pour la réception et lécoulement des eaux de salles de bains, lavabos ou water-closets, qu'ils pourrait établir dans son appartement. Le Propriétaire qui userait de la faculté ci-

dessus fera effectuer les travaux à ses frais et sous son entière responsabilité.

Il ne pourra être installé sur la toiture de l'immeuble aucune antenne sans l'autorisation du Syndic.

Les appartement seront ~~ou~~ occupés bourgeoisement commercialement ou professionnellement.

Chacun des propriétaires devra veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison. Il devra notamment se conformer à l'usage des lieux qui régit les locations à Paris, et dans la Banlieue. De plus, il ne pourra y avoirdans l'immeuble ni professeur de chant, ni professeur de piano, il ne pourra non plus être exercé dans l'immeuble deux commerces semblables ou similaires sans l'accord préalable des co-propriétaires resintéressés, et parès l'obtention de toutes autorisations administratives.

Spécialement les locaux du rez de chaussée ne pourront être utilisés pour l'exercice de commerces ou industriesconsidérés comme dangereux ou insalubres ou de nature par le bruit ou les odeurs à incommoder les personnes habitant l'immeuble.

Les propriétaires pourront apposer sur la porte palière desservant leur appartement une plaque indiquant leur qualité , nom et profession ;mais les plaques professionnelles ne pourront être apposées dans l'entrée de l'immeuble qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale celles déjà existantes seront maintenues, les écriteaux , plaques enseignes visibles de l'extérieur ne pourront être apposées qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale.

La location ou la sous location en meublé de tout ou partie sera tolérée, mais à la condition expresse que les locataires ou sous locataires soient de bonne vie et moeurs, qu'ils observent, en ce qui les concerne, le présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changés, l'organisme d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis étant formellement interdites.

Les perroquets et tous autres animaux quels qu'ils soient seront interdits, dans la maison, les chiens de petite taille seront tolérés. Tous les dégats et dégradations qu'ils pourront faire resteront à la charge de leur propriétaire.

D plus, tout possesseur d'animaux devra éviter qu'ils ne soient pas une gêne pour ceux autres occupants de l'immeuble, il est spécifié, que, si certains animaux sont tolérés, tout co-propriétaire devra s'en débarrasser

à la première réquisition, si dans tel cas particulier, la présence d'un animal dans l'immeuble apporte un trouble de jouissance à tel ou tel occupant.

Chaque co-propriétaire devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble, ne soient en aucun moment troublées par son fait ni par celui des personnes de sa famille, des gens de service , des visiteurs et de toute personne dont il est responsable en général.

Il ne pourra faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine, moteur ou outils de quelque genre que ce soit.

Les phonographes ou appareils de télégraphies sans fils , et haut parleurs, ne seront tolérés que dans la mesure ou ils ne generent pas les autres propriétaires, en cas de discussion, le Syndic ou le Syndic adjoint auront qualité pour apprécier.

Il ne pourra être cassé de bois, ni charbon dans les appartements.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la arue que sur la cour, et en général rien ne pourra être fait qui puisse nuire à l'ordre ou la propreté de l'immeuble, ni gêner par le bruit ou par les odeurs ou autrement , les autres propriétaires.

Les cheminées devront être ramonées par le fumiste de la maison aux frais de chaque co-propriétaire, aussi souvent qu'il sera nécessaire et que le prescrivent les règlements.

Il est interdit expressement d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs et des combustions pouvant détériorer les conduits de fumée.

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

Les portes d'entrées des appartements, les fenêtres les persiennes, les gardes corps, balustrades, rampes et barre d'appui des balcons des fenêtres, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourra être modifié, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement des propriétaires, décidant comme il va être dit plus loin.

Le tout devra être maintenu en bon état.

La remise en état des parties ci-dessus et leur peinture pourront être imposées à dates fixées par le Syndicat des co-propriétaires et être exécutés aux frais despropriétaires par un entrepreneur commun.

Les co-propriétaires seront tenus d'entretenir en bon état les choses qui sont leur propriété privée pour éviter tous dégats aux choses communes ou appartenant aux autres propriétaires et tout danger pour ceux-ci ou pour

les occupants de l'immeuble ou les dommages pour les tiers, ils devront les rétablir en cas de destruction, sauf le cas où l'assemblée générale déciderait le contraire, ainsi qu'il sera dit ci-après, afin d'assurer aux co-propriétaire la jouissance de l'immeuble tel qu'il existait auparavant et d'assurer de plein effet de leur privilège sur les parties divises et sur les loyers.

A défaut par un co-propriétaire de faire les travaux utiles , ses co-propriétaires pourraient s'y pourvoir à la diligence du syndic, et se rembourser de leurs avances de la manière prévue ci-après pour le remboursement de la quote part des dépenses communes des défaillants.

Les cessions ou échanges entre co-propriétaires sont autorisés, pourvu qu'ils aient lieu par acte authentique.

Tout co-propriétaire n'occupant pas son appartement par lui-même restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement.

Les co-propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes ou aux parties privées appartenant aux autres ci-propriétaires, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

CHAPITRE QUATRIEME

Article huitième

Charges Communes
Enumération et répartition des charges communes

Les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de co-propriétaires sont énumérées et réparties comme suit :

A) - Toutes les charges qui sont communes à l'ensemble des co-propriétaires sans exception, c'est-à-dire

- les dépenses afférentes au sol, aux clotures et à l'éclairage des cours; des hall d'entrée commun, à ses portes, à sa décoration ; à son éclairage, aux locaux des services communs à l'ensemble de la co-propriété (transformateurs, compteurs, pubelles) aux compteurs généraux d'eau, gaz, électricité, aux branchements et canalisations générales d'eau, gaz, électricité, égout, dans leur partie comprise entre les canalisations des

services publics et les départs des canalisations propres à chaque bâtiment;

- les dépenses afférentes,au fonctionnement du syndicat, notamment les honoraires du syndic, les primes d'assurances, les impots communs;

- la consommation d'eau ;

sont répartis au prorata des millièmes généraux.

B) - Toutes les charges afférentes aux choses et parties communes à l'ensemble des co-propriétaires d'un même bâtiment sont réparties par millièmes à l'intérieur de chaque bâtiment.

Elles n'incombent évidemment qu'aux propriétaires des lots situés dans chaque bâtiment considéré, et d'après la répartition établie sous l'article troisième chapitre deuxième, chiffre deux.

Elless concernent :

- les fondations , les gros murs (façades, pignons et refends) en un mot, tous les murs et éléments constituant l'ossature de chaque bâtiment, éventuellement les mitoyennetés correspondantes ;

- le gros oeuvre des planchers de chaque bâtiment, les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond);

- les charpentes, les couvertures de chaque bâtiment (à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant une partie privée);

- les murs et cloisons de chaque bâtiment séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque parties privée); mles murs et cloisons séparant les lots ou supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot;

- les coffres, conduits de fumée ,gaines et ventilations se trouvant à l'intérieur de chaque bâtiment, les souches et tête de cheminées, ainsi que leurs accessoires;

- lesornements extérieurs des façades de chaque bâtiment, y compris les balcons et leursarevêtements, les balustrades, les appuis de balcons et de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets stores et jalousies, et en ce qui concerne les boutiques et magasins, à l'exception de leurs devantures et vitrines ou de leurs accessoires), chaque co-propriétaire devant toutefois surveiller et signaler sous sa responsabilité le mauvais état éventuel de leurs scellements;

- les bréncheménts et canamisations d'eau, gaz, électricité, les canalis tions d'eaux pluviales et ménagères

y compris les canalisations d'égout, pour les parties desdits branchements et canalisations générales et les branchements individuels de chaque lot ;

- dans chaque bâtiment, l'entrée particulière à celui -ci, ses portes , les escaliers, couloirs de service greniers et faux greniers, descentes de et couloirs de caves;

- les ornements, accessoires, installations , d'éclairage commun de chaque bâtiment.

Article neuvième

Règlement des charges communes

les comptes des frais et dépenses de l'immeuble seront arrêtés trimestriellement les trente des mois de Janvier, Avril , Juillet et Octobre de chaque année et leurs règlements se feront semestriellement ; les Premiers des mois de janvier et Juillet de chaque année.

Dès son entrée en jouissance, chaque propriétaire devra verser entre les mains du Syndic, une provision dont le montant sera fixé par le Syndic, en fonction de la quote part incombant à chaque propriétaire, pour faire face aux dépenses courantes du premier semestre.

Cette provision sera renouvelée chaque semestre.

En cas de dépenses imprévues et urgentes, une nouvelle provision peut aussitôt être demandée par le Syndic.

Tout propriétaire qui, par son fait, aura aggravé les dépenses communes ou nécessité une réparation aux choses communes devra supporter seul la dépense et en rembourser les co-propriétaires si elle a été acquittée par eux.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis seront solidairement responsable entre eux vis à vis du syndicat des co-propriétaires sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot la même solidarité,existera, sans bénéfice de discussion pour toutes sommes dues afférentes audit lot entre les nus-propriétaires et les usufruitiers comme entre les propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

En cas de mutation de propriété, les cessionnaire sera solidairement responsable avec le cédant vis-à-vis du syndicat des co-propriétaires sans bénéfice de dis -

cussion de toutes sommes afférentes au lot vendu dues au jour de ladite mutation.

A défaut de paiement par l'un des co-propriétaires de toutes sommes dues par lui, après une mise en demeure du syndic et par lettre recommandée, les sommes impayées se seront productives d'intérêts aux taux des avances sur titres consenties par la BANQUE DE FRANCE, sans que ce taux puisse être inférieur à cinq pour cent l'an.

Le paiement de la part contributive de chaque co-propriétaire dans lesdites charges sera garanti par les privilèges immobiliers conformément à la loi et les dispositions qui précèdent ne font pas obstables à l'exercice desdits privilèges.

Pour assurer l'effet de ces privilèges, le syndic pourra exiger la remise d'un original de tout bail ou location fait la co-propriétaires. Toutes quittances de loyer payées par anticipation, toute donation ou remise de ces loyers mêmes transcrits seront inopposables aux propriétaires poursuivant le paiment ou le remboursement de la quote part des charges et des dépenses dues par le propriétaire de l'appartement dou local.

Le Syndic pourra, en outre, ptendre toutes autres mesures conservatoires qu'il aviserа, et notamment pratiquer toutes saisies entre les mains des locataires des parties d'immeuble appartenant au co-propriétaire défaillant.

CHAPITRE CINQUIEME

ASSURANCES
Article Dixième

Risques à couvrir -

L'immeuble devra être assuré avec le matériel commun y installé à une des compagnies d'une solvabilité reconnue contre l'incendie, la foudreet toutes explosions et accidents causés par le gaz et l'électricité, cette assurance s'appliquera tant à toutes les choses et parties communes qu'aux parties privées appartenant à chacun des co-propriétaires (sauf aux embellissements ayant un caractère artistique ou somptuaire apportés par ces derniers).

L'assurance garantira non seulement les dommages matériels causés à l'immeuble comme il vient d'être dit, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'im-

meuble et les recours réciproques entre co-propriétaire.

La police comportera la renonciation aux recours contre les co-propriétaire occupants eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avecjeux et les personnes à leur service.

La responsabilité civile du Syndicat des co-propriétaires ainsi que celle de chacun des co-propriétaires devront être assurées à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

Les primes d'assurances seront comprises dansles charges communes et réparties comme il est dit à l'article neuf. Toute surprime étant à la charge personnelle de celui des co-propriétaires qui en est la cause.

L'assemblée des co-propriétaire pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le syndicat des co-propriétaires.

Chaque co-propriétaire devra assurer les aménage-ements et embelliesements qu'il aura faits à l'intérieur de son local, son mobilier et le recours des voisins, contre l'incendie et les explosions à une compagnie d'assurance solvable.

Il pourra également assurer le risque de privation de jouissance ou perte de loyers, s'il juge l'assurance collective insuffisante, il pourra contracter pour sa part d'immeuble au profit de lui-même telle assurance complémentaire que bon lui semblera.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres co-propriétaires de l'immeuble et des voisins.

Article Onzième
- Souscription des polices -
- Sinistres -

Les assurances actuellement en cours seront continuées par les soins du Syndic au profit des co-propriétaires, jusqu'à la première assemblée générale qui statuera à la majorité simple sur leur continuation , modification ou remplacement, s'il y alieu, les responsabilité du Syndic sera entièrement couverte par cette décision.

En cas de sinistre l'indemnité collective sera déposée entre les mains d'un sequestre désigné par l'assemblée des co-propriétaires, toutefois, si l'indemnité est inférieure à mille cinq cents francs, elle sera encaissée directement par le Syndic et que sa seula décharge.

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés.

En cas d'insuffisance de l'indemnité, le supplément sera recouvré sur les co-propriétaires dans la proportion de leur contribution aux charges communes d'après les appels faits par le syndic pour les besoins de la reconstruction, avec intérêts courant de plein droit au taux de six pour cent, en cas de retard de plus de deux mois, après mise en demeure par lettre recommandée.

Si le sinistre est total, il sera procédé comme il sera dit aux articles douzième et suivants.

CHAPITRE SIXIEME

Destruction de l'immeuble

Article douzième

Décision des co-propriétaires

En cas de destruction de l'immeuble par incendie ou autrement, l'assemblée générale des co-propriétaires décidera si l'immeuble doit ou non être reconstruit à la majorité absolue, c'est-à-dire au moins égale à cinq cent un/millièmes de la co-propriété des parties communes.

Article Treizième

Reconstruction

Si la reconstruction de l'i meuble est décidée toutes études préparatoires, le choix de l'architecte les plans, les devis, les conditions de financement (compte tenu des possiblités de recouvrement des indemnités représentatives de l'immeuble détruit) et les conditiins de paiement de la construction nouvelle seront arrêtés par l'assemblée générale, les décisions devront être prises à la majorité prévue à l'article qui précède.

Au cas de non paie ent par un co-propriétaire, des sommes ainsi dues par lui, il sera procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes et les intérêts au taux légal courront de plein droit à partir des échéances fixées.

Il ne pourra prendre possession des locaux qu'après s'être libéré complètement et jusqu'à sa libération les loyers de sa part d'immeubles seront touchés par sequestre qui les imputera sur les sommes dues.

En cas d'insuffisance de l'indemnité, il sera procédér pour le recouvrement de supplément comme il est dit plus haut en cas de sinistre partiel.

Chaque co-propriétaire pourra s'affranchir de l'obligation de reconstruire en cédant ses droits sur les restes de l'immeuble et à ceux dans l'indemnité à un acquéreur qui lui sera subrogé, toute cession séparée étant inopposable au Syndicat.

ARTICLE QUATORZIEME

Non reconstruction

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seront réparties entre les co-propriétaires, déduction faite de tout passif dans la proportion de leurs droits de co-propriété.

Le terrain et les ruines seront mis en vente aux conditions déterminées en Assemblée Générale par la majorité absolue prévue à l'article douzième ci-dessus. Au cas où cette majorité ne serait pas réunie, ils seront mis en vente aux enchères publiques, le produit de la vente sera réparti entre les co-propriétaires dans la proportion de leurs droits de co-propriété.

CHAPITRE SEPTIEME

EMPRUNT HYPOTHECAIRE

Article quinzième

Disposition particulière en cas d'emprunt hypothécaire

Le co-propriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles dixième à quizième, et l'obliger à s'y soumettre, il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement dans son concours et hors sa présence, entre les mains du Syndic, ou du sequestre, et par suite de renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts de cet établissement devront être respectés, mais le co-propriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai entre les mains du Syndic une somme égale à celle appréhendée par le CREDIT FONCIER.

CHAPITRE HUITIME

SYNDIC

Article Seizième

NOMINATION

Un Syndic dont les attributions sont définies à l'article dix septième ci-après, est nommé pour une durée indéterminée par l'Assemblée générale des co-propriétaire à la majorité simple, qui fixera également sa rénumération Le Syndic peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Il sera nommé également un Syndic suppléant non rétribué, si toutefois les co-propriétaires l'exigent.

Au cas de révocation, comme en cas de démission ou de décès du Syndic, les fonctions seront exercées par un suppléant jusqu'à sa nomination d'un nouveau Syndic, dans le plus bref délai par l'assemblée.

Le syndic suppléant exerçant les fonctions de Syndic aura droit à la rémunération du Syndic.

La première assemblée élira en outre à la majorité simple, deux commissaires chargés de la vérifivation des comptes du Syndic. Cette vérification aura lieu huit jours avant la réunion annuelle et les commissaires rendront compte de leur mission à cette réunion. Les commissaires n'auront droit à aucune rémunération.

Article Dix septième

Attributions

Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat des co-propriétaires, à ce titre :

Il pourvoit à l'administration générale de l'immeuble et prend toutes initiatives nécessaires à cet égard.

En conséquence :

- Il pourvoit au fonctionnement des services généraux, à la conservation , à l'entretien, voire au remplacement ou à la réfection des choses et parties communes

dans le cadre des dépenses à l'administration courante, mais l'assemblée générale des co-propriétaires aura la possibilité de fixer le chiffre maximun que pourra engager le Syndic dans chaque travail déterminé.

En ce qui concene les autres dépenses, il pourra en cas d'urgence, les engager immédiatement à charge d'en aviser les co-propriétaires, et il devra au préalable, s'il n'y a pas urgence convoquer l'assemblée générale des co-propriétaires qui en déliberera.

Les travaux de menu entretien que le Syndic aura jugé nécessaire, seront exécutés sans que les propriétaires puissent s'y opposer, il en sera de même des travaux qui seraient faits en cas d'ugence conformément au paragraphe précédent, le tout sans que les propriétaires puissent ensuite contester la répartition du coût de la dépense faites.

Tous travaux exécutés dans l'immeuble soit pour le compte de la collectivité, soit pour celui d'un copropriétaire, devront l'être obligatoirement sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les vacations et honoraires dus de ce fait, seront supportés suivant le cas, soit par la collectivité, soit par le propriétaire intéressé, toutefois ne son soumis à aucune autorisation des travaux intérieurs de peinture, vitrerie, papiers, tentures et décorations, menuiseries intérieures, ébénisterie, staffs et stucs légers, ouvrage de platerie (taquets, scellements, raccords) calfeutrement) isolation, parquets, plinthes, lambris intérieur, carrelages, faiences, électricité, gaz, téléphone, sonneries.

- Il assure le fonctionnement du Syndicat des copropriétaires, en conséquence rend ses comptes à l'assemblée des co-propriétaires.

Il peur faire ouvrir tout compte de banque ou de chèques postaux, au nom du syndicat , il a la signature pour y déposer et en retirer les fonds, émettre et acquitter tous chèques ou virements.

- Il tient le registre des procès verbaux des assemblées générales, il en est le dépositaire , il en délivre et signe le cas échéant, tous extraits ou copies.

- Il tient à la disposition des co-propriétaires les pièces comptables et le registre des procès verbaux sans avoir à s'en désaisir.

- Il est chargé de l'exécution des décisions prises en Assemblées générales, ainsi que de contraindre s'il est nécessaire, chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

- Il représente le Syndicat des coèpropriétaires

tant vis-à-vis des tiers, et notamment de toutes administrations quelconques , qu'à l'égard des co-propriétaires eux-mêmes et leurs agents.droit, il le représente en justice tant en demandant qu'en défendant.

- Il désintele Syndicat des co-propriétaires de tous droits de privilège , hypothèques ou autres, donne main levées de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements quelconques.

CHAPITRE NEUVIEME

ASSEMBLEE DES CO-PROPRIETAIRES

Article dix huitième

Dates et lieu de réunion

Les co-propriétaires seront réunis en Assemblée générale par les soins du syndic, toutes les fois que les circonstances l'exigeront et en principe une fois l'an dans le courant du premier trimestre.

La première réunion aura lieu dans le mois qui suivra la date de la vente du dernier lot.

En outre, le Syndic devra convoquer l'Assemblée si la demande lui en est faite par lettre recommandee signée par les co-propriétaires représentant la moitié au moins des mille/millièmes de co-propriété (sauf pour la première assemblée qui devra être réunie à la demande du co-propriétaire le plus diligent) faute par lui de déférer à cette demande , le co-propriétaire le plus diligent pourra convoquer l'assemblée qui pourra provoquer la révocation du Syndic sans indemnité.

Les assemblées se tiennent normalement chez le Syndic ou en tout autre lieu désigné par lui.

S'il n'y a pas de Syndic, les convocations pourront être adressées pee le co-propriétaire le plus diligent, la nomination d'un syndic devra intervenir dans le ~~ere~~ plus bref délai.

ARTICLE DIX NEUVIEME

Convocations

Les convocations qui devront indiquer l'objet de la réunion ~~#E~~ seront adressées par lettres recommandées mises à la poste au moins dix jours avant la date prévue.

En cas d'urgence ce délai pourra être réduit à cinq jours et même à une durée moindre si les circonstan-

ces l'exigent.

Par contre, de délai sera porté à vingt jours pour toutes assemblée ayant à se prononcer sur :

Toute modification dans la répartition des millièmes de co-propriété et dans la classification en choses et en parties communes d'une part et en parties privées d'autre part, telles qu'elles ont été définies aux articles deuxième, troisième et quatrième.

Toute modification dans la répartition des charges communes telle qu'elle a été fixée à l'article neuvième;

Toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de co-propriété;

Toutes décision consécutive à la destruction de l'immeuble (articles douzième à quatorzième);

Et en cas de mutation de propriété, les convocations sont valablement adressées ç l'ancien propriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de cette mutation au Syndic.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot entre plusieurs personnes, celles -ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter, faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision aux héritiers ou représentants non dénommés du co-propriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage et d'habitation , les stipulations de l'alinéa précédent relatif à l'indivision seront également applicables.

ARTICLE VINGTIEME

Représentation

Un co-propriétaire peut se faire représenter par un mandataire spécial, pour l'Assemblée convoquée ou par un mandataire permanent, le mandat valable jusqu'à réception par le Syndic de l'avis de révocation de ce mandat.

En aucun cas, un co-propriétaire ne pourra se faire représenter par un locataire ou occupant de l'immeuble, s'ils ne sont pas l'un ou l'autre membres de sa famille ou eux-mêmes co-propriétaires.

Le nu-propriétaire sera valablement représenté par l'usufruitier, le bénéficiaire du droit d'usage ou d'habitation sauf, dans les deux cas, convention prise

entre eux, et notifiée au Syndic.
Toute indivision devra être représentée par un mandataire unique.

ARTICLE VINGT ET UNIEME

Bureau et procès verbaux

Lors de toute assemblée, dès le début de la réunion il sera constitué un bureau composé d'un Président et de deux assesseurs, élus parmi les co-propriétaire, l'un d'eux sera désigné comme secrétaire.
Le syndic préside l'assemblée en cas d'absence ou de défaillance du syndic l'Assemblée élit son Président.
Il est établi une feuille de présence certifiée par le bureau.
Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.
Le procès verbal de la réanion sera inscrit sur un registre ad hoc et signé par les membres du bureau.
Il sera remis par le Syndic au Notaire dépositaire du présent règlement en vue du son dépot pour minute et de sa publicité, s'il y a lieu, une copie certifiée du procès verbal de toute délibération emportant modification, suppression ou adjonction au présent règlement de co-propriété.

ARTICLE VINGT DEUXIEME

Quorum - Majorite

Chaque co-propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes de co-propriété.
Les assemblées des co-propriétaires peuvent valablement délibérer qu'aux conditions suivantes :
Les décisions concernant toutes modifications dans la destination de la maison, la répartition des millièmes ou partx de co-propriété (sauf subdivision autorisée d'un lot) comme dans la classification en choses et parties communes, d'une part et en parties privées d'autre part, et des modifications de la répartion des charges devront être prises à l'unanimité des co-propriétaires formant le syndicat.
Les décisions intéressant les modifications ou additions au présent règlement de co-propriété, des constructions, des transformations et les modifications au gros oeuvre, aux choses communes ou intéressant l'harmonie de l'immeuble ne pourront être prises qu'à la double majorité comprenant au moins la moitié en nombre de

millièmes des propriétaires, et les quatre/cinquièmes des voix présentées ou représentées.

Les décisions seront prises à la majorité de la moitié plus une voix des co-propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée.

En cas de partage égal des voix, la prépondérance appartiendra au groupe comprenant le plus grand nombre de lots, et s'il y a de nouveau partage égal au groupe où figure le co-propriétaire le plus âgé.

ARTICLE VINGT TROISIEME

Force obligatoire des décisions -

L'Assemblée Générale régulièrement constituée, représente l'universalité des co-propriétaires, les délibérations prises conformément aux règlements ci-dessus obligent tous les co-propriétaires memes les absents , incapables ou dissidents,

CHAPITRE DIXIEME

Litiges - Domicile -

ARTICLE VINGT QUATRIEME

- Litiges -

Seuls les Tribunaux dans le ressort des quels est situé l'immeuble sont compétents pour connaitre les différents qui pourront s'élever contre le Syndicat des co-propriétaires et l'un ou plusieurs des co-propriétaires, comme entre les co-propriétaires eux-mêmes.

Les difficultés qui pourront naitre entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés l'un par l'assemblée des propriétaires votant, comme il est dit au chapitre huitième ci-dessus, et l'autre par le ou les propriétaires ayant soulevé la difficulté. En cas de désaccord, ces arbitres nommeront un tiers arbitre pour les départager, qui règlera la difficulté à titre d'amiable compositeur en dernier ressort et sans être tenu de suivre les règles de la procédure.

A défaut d'entente sur le choix d'un tiers arbitre ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal civil compétent,

Obligation d'éxécution

Election de domicile

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les propriétaires présents, futurs et successifs ou plusieurs parties de l'immeuble dont il s'agit.

Dans tous les contratsd'aliénation ,d'attribution ou de partage, il en sera fait mention et tous les nouveaux propriétaires devront s'obliger à son exécution

En outre, il sera inséré en entier dans les actes translatifs et déclaratifs de propriété concernant les locaux ou appartements dépendant dudit immeuble, à moins que les acquéreurs ou autres parties intéressées ne reconnaissent en avoir une expédition ou une copie conforme à leur possession.

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile il sera de plein droit élu dans l'immeuble présentement visé ,dans la portion dudit immeuble dont chaque propriétaire sera occupant.

Article vingt cinquième

Domicile

Domicile est élu de plein droit dansl'immeuble pour chaque co-propriétaire de notification par lui faite au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

PUBLICITE

Une expédition du présent règlement de co-propriété sera publié au sixième bureau des hypothèques de la Seine.

FRAIS

Tous les frais , droits et honoraires des présentes y compris les plansy annexés et de leurs suites seront supportés par les coèpropriétaires proportionnellement à leurs droits dans la propriété commune.

DONT ACTE

Fait et passé à Paris
2 rue du Quatre Septembre
En l'Etude de Me GALAND, notaire soussigné.
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE TROIS
Le
Et aprs lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire.

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les propriétaires présents, futurs et successifs ou plusieurs parties de l'immeuble dont il s'agit.

Dans tous les contrats d'aliénation , d'attribution ou de partage, il en sera fait mention et tous les nouveaux propriétaires devront s'obliger à son éxécution

En outre, il sera inséré en entier dans les actes translatifs et déclaratifs de propriété concernant les locaux ou appartements dépendant dudit immeuble, à moins que les acquéreurs ou autres parties intéressées ne reconnaissent en avoir une expédition ou une copie conforme en leur possession.

Dans chacune de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile, il sera de plein droit élu dans l'immeuble dont chaque propriétaire sera occupant.

ARTICLE VINGT CINQUIEME.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque co-propriétaire à défaut de notification par lui faite au Syndic, d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

PUBLICITE

Une expédition du présent règlement de co-propriété sera publié au neuvième bureau des hypothèques de la Seine.

CHAPITRE ONZIEME

Conditions des ventes

Les ventes des différents lots auront lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes :

PROPRIETE JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires de l'appartement ou local à eux vendu à compter du jour de la vente.

L'entrée en jouissance sera fixée dans chaque contrat de vente.

Si les appartements étaient encore loués à l'époque des ventes, chaque acquéreur devrait faire son affaire personnelle des baux et locations en étant subrogé purement et simplement dans les droits et obligations des ve

deurs.

GARANTIE

Les ventes seront faites aux garanties ordinaires et de droit.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les appartements ou locaux à eux vendus, tels qu'ils se trouveront au jour de la vente.

Ils ne pourront élever aucune réclamation dans le cas où la désignation des locaux indivis ou des appartements et de leurs accessoires ne seraient pas exactement conformes à celle qui en est faite plus haut ou à celle résultant des plans.

Il n'y aura aucune garantie ni répétition de part ni d'autre pour raison soit de solidité du sol ou du sous sol, soit de mitoyenneté, soit enfin d'erreur dans la désignation ou la contenance, la différence en plus ou en moins excédat-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte des acquéreurs.

SERVITUDES

Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues à leurs risques et périls sans recours contre les vendeurs et sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient réellement en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi comme aussi sans qu'elle puisse nuire ou préjudicier aux droits résultant en faveur des acquéreurs de toutes lois et décrets en vigueur.

A cet égard, les comparants déclarent qu'à leur connaissance il ne parait pas exister sur l'immeuble sus désigné d'autres servitudes que celles pouvant résulter des énonciations faites au présent règlement de copropriété et plus spécialement de ce qui a été indiqué sous les titres " servitudes-mitoyennetés " et " situation administrative " de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature grevant les appartements ou locaux à eux vendus à compter du jour de l'entrée en jouissance.

ASSURANCES CONTRE L'INCENDIE ET LES RISQUES DIVERS

Les acquéreurs de chaque appartement ou local seront subrogés par le seul fait de la vente à eux consentie et jusqu'à concurrence de la fraction dont ils deviendront co-propriétaires dans les droits et obligations résultant proportionnellement à ladite fraction à compter du jour de l'entrée en jouissance, quite à eux de faire une assurance complémentaire s'ils jugent que l'immeuble n'est pas assuré pour une somme suffisante.

Pour le renouvellement , il sera statué comm il est dit aurèglement équi précède.

En cas de sinistre avant la libération des acquéreurs, le règlement de l'indemnité aura lieu dans les conditions prévues aux chapitres V et VI du même règlement qui précède.

FRAIS RELATIFS A LA DIVISION DE L'IMMEUBLE

Tous les frais relatifs à la division de l'immeuble seront supportés et acquittés par les premiers acquéreurs

Ces frais comprennent l'établissement du règlement de co-propriété, les frais de plans, ceux concernant la publicité foncière et tous les autres frais qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve.

Ils seront fixés pour chaque acquéreur au prorata dunombre de millièmes de co-propriété.

Chacun des premiers acquéreurs devra verser cette somme lors de son acquisition en sus de son prix.

PUBLICITE FONCIERE

Chaque acquéreur devra faire publier une expédition de ce contrat d'acquisition au neuvième bureau des hypothèques de la Seine à ses frais.

Et si lors ou par suite de l'accompli sement de cett formalité, il se révèle ou survient des inscriptions, transcriptions ou mentions, les vendeurs s'obligent à en rapporter à leurs frais dans le mois de la dénonciation amiable qui leur sera en sera faite au domicile ci-devant élu, les certificats de radiation desdites inscriptions, transcriptions et mentions.

SOLIDARITE DES ACQUEREURS

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs du même appartement, il y aura dans tous les cas solidarité entre eux et les droits et actions tant personnels que réels des vendeurs seront indivisibles à leur égard.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais ils pourront se faire délivrer à leeurs frais ceux dont ils pourront avoir besoin concernant les portions à eux vendues de l'immeuble dont il s'agit et seront subrogés dans tous les droits des vendeurs à ce sujet.

FRAIS

Chaque acquéreur paiera les frais , droits et honoraires de son contrat d'acquisition et la quote part lui incombant dans le coût du règlement de co-propriété.

POUVOIRS

Monsieur et Madame CANAULT donnent et transmettent par ces présentes à Monsieur Raoul BONHOMME, clerc de notaire, demeurant à Paris , rue du Quatre Septembre N° 2 tous pouvoirs à l'effet d'établir à la suite du présent acte et en application de l'article 34-3 du décret du quatorze octobre mil neuf cent cinquante cinq tous actes rectificatifs ou modificatifs des énonciations contenues au présent règlement de co-propriété et se rapportant soit à l'identité des parties soit à la désignation de l'immeuble qui pourraient se révéler nécessaires pour parvenir à la publication foncière de ce règlement.

Faire à ce sujet toutes déclarations et affirmations, produire toutes justifications, pièces et documents passer et signer tous actes, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

DONT ACTE

Fait et passé à
En
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE TROIS
Le onze Décembre .

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire.

IVRY - SUR - SEINE

Plan de la copropriété de l'immeuble

10 Rue Édmé Guilloux

CADASTRE Section AV n° 84 pour 1a45

Échelle de 0m01 par mètre

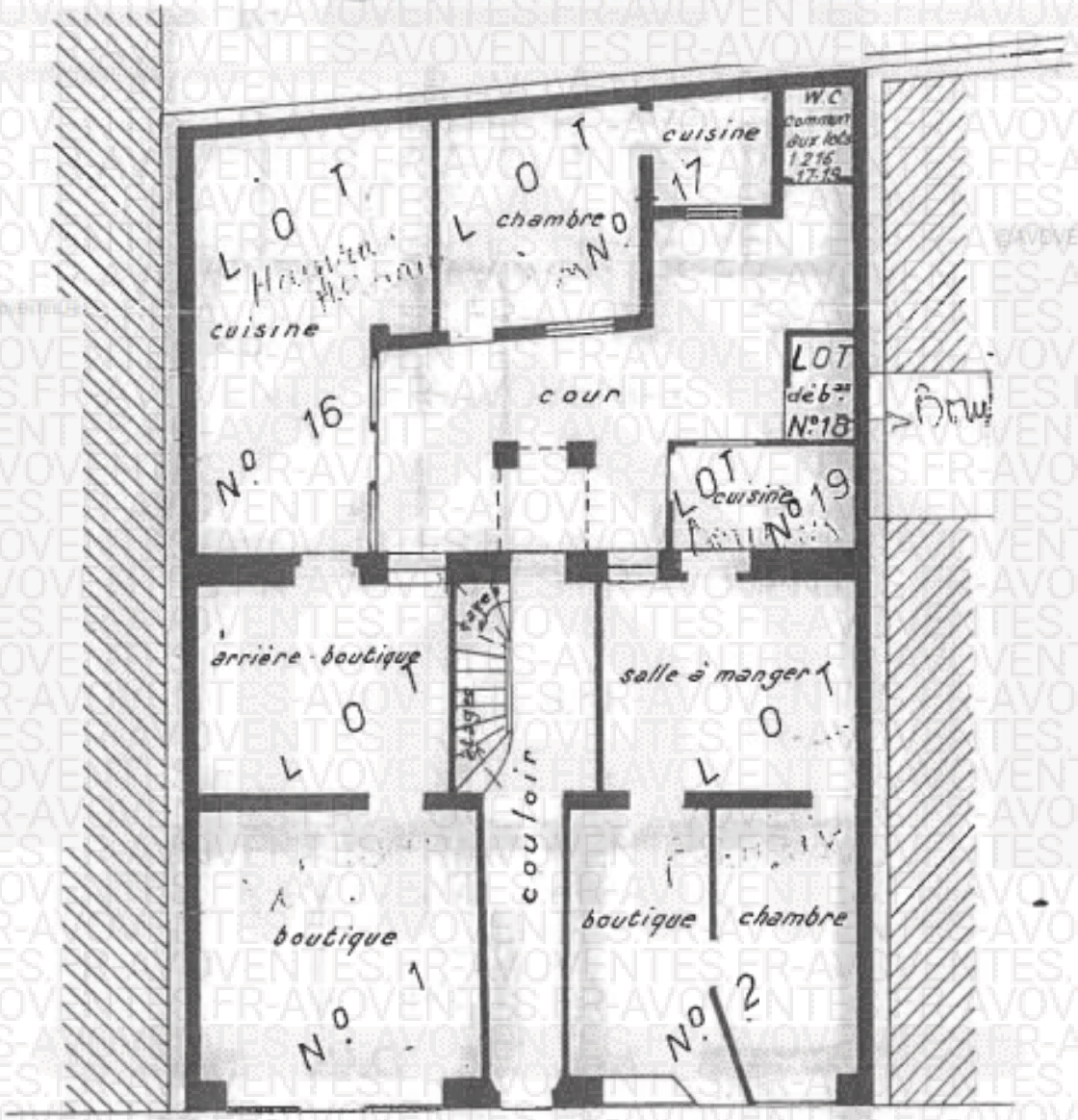
bâtiments	LOTS	Répartition des millièmes de l'immeuble	Répartition des millièmes du bâtiment	bâtiments	LOTS	Répartition des millièmes de l'immeuble	Répartition des millièmes du bâtiment
A	1	96	110	A	11	2	2
A	2	96	110	A	12	2	2
A	3	108	124	A	13	4	4
A	4	108	124	A	14	4	4
A	5	108	124	A	15	2	2
A	6	108	124	B	16	64	615
A	7	90	104	B	17	40	385
A	8	126	144	C	18	5	1000
A	9	18	18	D	19	15	100.0
A	10	4	4		2c	1a 2	

PARTIES COMMUNES

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
TREmblay 29.02
FONTENAY-sous-BOIS (Seine)
N° D'INSCRIPTION 244

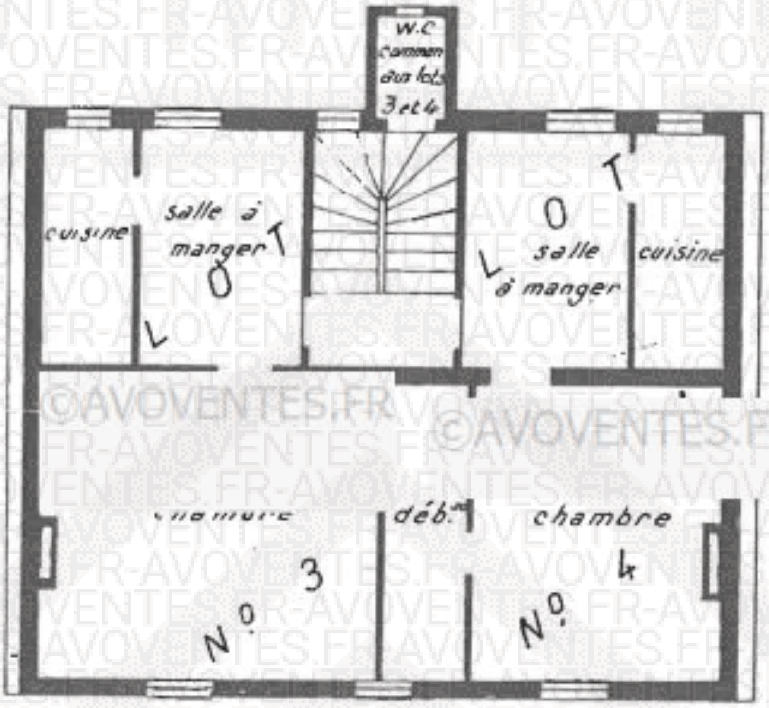
REZ - DE - CHAUSSÉE

©AVOVENTES.FR

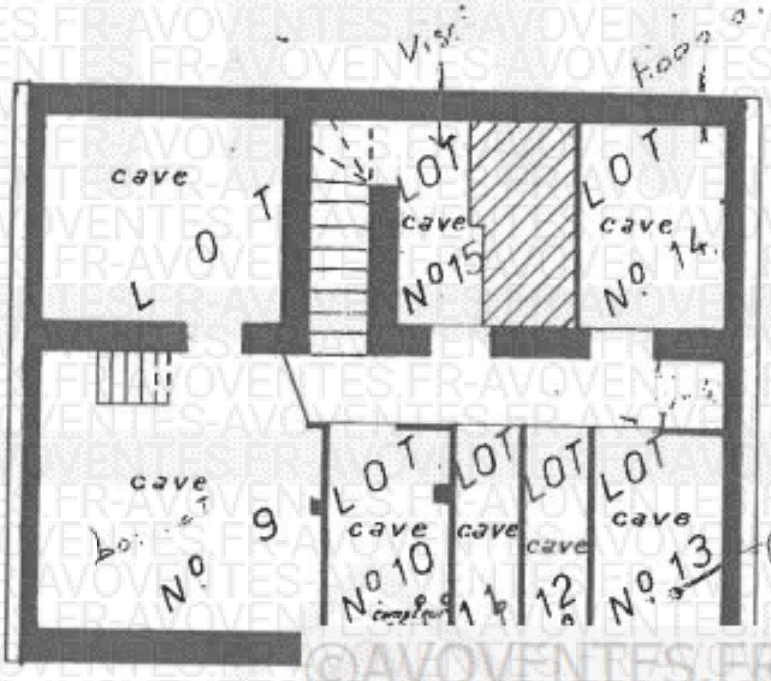


Rue Édmé Guilloux

1er ÉTAGE

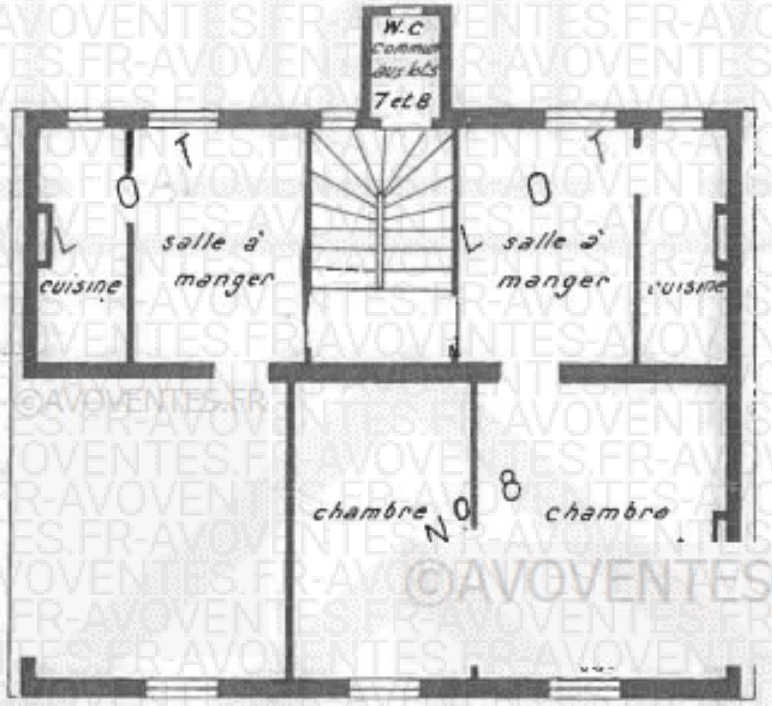


CAVE

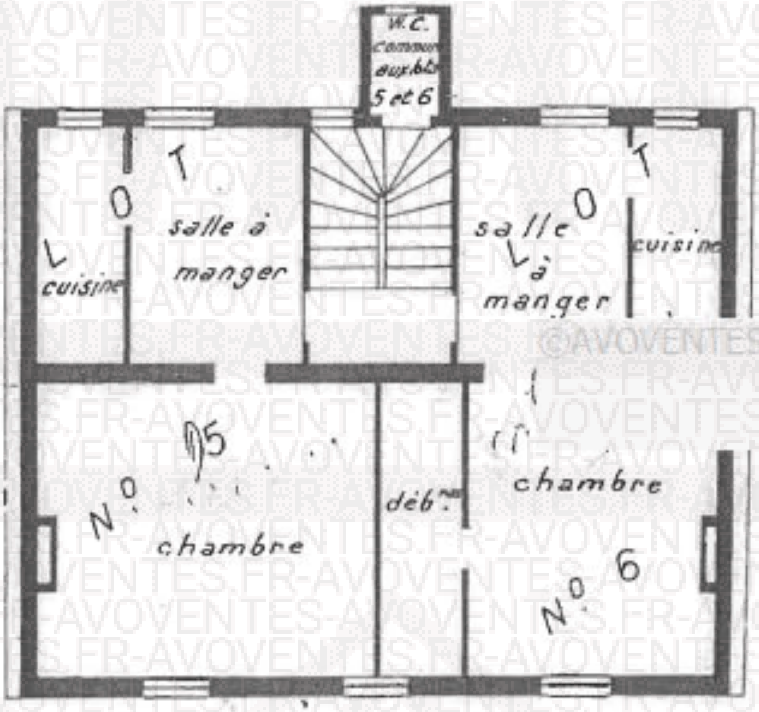


Septemb

3ème ÉTAGE



2ème ÉTAGE



1963 (d 1523)

©AVOVENTES.FR

2004 D N° 7220
EDDM

Date : 11/05/2004
Volume :2004 P N° 3832

Fc

(pour l'établissement d'expédi: B490 75,00

BUREAU DES HYPOTHÈQUES

Salaires : 30.00 EUR

Droits : 75.00 EUR

TOD EDD. DFLF.
VENT
Prix. 1339,70

TAXES :

SALAIRES :

15.118

TOTAL

PARTIE NORMALISEE

Ivry AV 84
Doss. 1
à 20

L'AN DEUX MIL QUATRE,
Le cinq avril

A PARIS (Septième Arrondissement), 226, boulevard St Germain, au siège de l'Office Notarial de PARIS , ci-après nommé,

Maître Sophie COMBES-BERTON, Notaire soussigné associé de la société civile professionnelle titulaire d'un office notarial dénommé «Dominique ADER, Jérôme ADER, Sophie COMBES-BERTON et Joseph MOZZICONACCI Notaires associés» dont le siège est à PARIS (septième arrondissement) 226, boulevard Saint-Germain.,

A REÇU LE PRESENT ACTE CONTENANT :

- **Modificatif à état descriptif de division**
- **Vente par le syndicat des copropriétaires à**

©AVOVENTES.FR

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à IVRY SUR SEINE (Val de Marne) , 10 rue Edmée Guillou .

- "ACQUEREUR" - : [redacted]

©AVOVENTES.FR

A 17 $ K

De nationalité française.
«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'**ACQUEREUR** déclare :

- qu'il est bien un "acquéreur non professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- que le **BIEN** est par lui destiné à un usage d'habitation, comme étant un accessoire à son appartement
- mais que la Vente a été précédée des assemblées des copropriétaires des 11 février 2000 et 8 juin 2001 dont les copies des procès-verbaux demeureront ci-jointes et annexées après mention du notaire soussigné
- qu'en conséquence, il ne peut se prévaloir des dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier non-professionnel prévues par l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après reproduit :

"Art. L.271-1 : Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

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

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse."

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

. Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

. Par aucune des dispositions du Code de la Consommation sur le règlement des situations de surendettement.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

. Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

- **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis 10, Rue Edmée Guillou à IVRY SUR SEINE**

est représentée pa syndic de la copropriété, régulièrement nommé à cette fonction, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il résulte des délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble.

commu

©AVOVENTES.FR

TERMINOLOGIE

- Le mot **"VENDEUR"** désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot **"ACQUEREUR"** désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot **"BIEN"** ou **"BIENS"** désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots **"Biens mobiliers"**, s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers contenus dans l'immeuble

I - MODIFICATION ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il est procédé préalablement à la vente au **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** établi par Maître GALAND, alors notaire à PARIS le 11 décembre 1963 et publié au 9ème bureau des hypothèques de la Seine, le 22 janvier 1964, volume 6157 numéro 456 concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à Ivry sur Seine (Val-de-Marne), 10 rue Edmée Guillou.

Préambule

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à Ivry sur Seine (Val-de-Marne), 10 rue Edmée Guillou .

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	84	10 rue Edmée Guillou	00ha 01a 45ca

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originaire

I - L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en DIX NEUF (19) lots numérotés de 1 à 19 ainsi qu'il résulte de l'acte reçu par Maître GALAND, alors notaire à PARIS le 11 décembre 1963 et publié au 9ème bureau des hypothèques de la Seine, le 22 janvier 1964, volume 6157 numéro 456 , il a été établi le règlement de copropriété contenant état descriptif de division concernant l'immeuble situé à IVRY SUR SEINE (Val-de-Marne), 10 rue Edmée Guillou.

Cet immeuble est divisé en dix neuf (19) lots numérotés de un (1) à dix neuf (19) .

Les parties exposent ce qui suit afin de régulariser une situation pré-existante, [illegible] ayant procédé à l'élévation d'un mur et à une couverture partielle de la courette dépendant du bâtiment A, les copropriétaires de l'immeuble objet des présentes décident de créer un lot privatif n° 20 à partir d'une partie commune spéciale du Bâtiment A (partie de la courette)

II – Aux termes d'une assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'immeuble sis à IVRY SUR SEINE, 10 rue Edmée Guillou, en date du 11 février 2000, il a été décidé ce qui suit littéralement rapporté :

« 6ème RESOLUTION – Sur la sixième question à l'ordre du jour
« Les copropriétaires acceptent de vendre à [illegible] la partie de la cour qu'il a fait construire. [illegible] a proposé de racheter ce terrain à 50 % du prix d'acquisition de son appartement.
Le syndic sera chargé d'examiner l'acte de vente dudit appartement ainsi que la surface récemment bâtie pour calculer le coût de cette opération.

A. H

La somme que devra payer era versé sur le compte de la copropriété.

III – Aux termes d'une assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'immeuble sis à IVRY SUR SEINE, 10 rue Edmée Guillou, en date du 8 juin 2001, il a été décidé ce qui suit littéralement rapporté :

« – Sur la neuvième question à l'ordre du jour
« Les copropriétaires acceptent de vendre à a partie de la cour qu'il a fait construire. a proposé de racheter ce terrain à 50 % du prix a acquisition au mètre carré de son appartement.
Cet accord a été validé lors de la dernière assemblée générale en date du 11/02/2000, à la double majorité

Le syndic sera chargé d'examiner l'acte de vente dudit appartement ainsi que la surface récemment bâtie pour calculer le coût de cette opération.
Cet accord a été validé lors de la dernière assemblée générale en date du 11/02/2000, à la double majorité

L'assemblée générale en date du 8 juin 2001 a calculé le prix d'acquisition du terrain sus dit à 8.781 francs 30, soit 2.661 francs le mètre carré multiplié par 3,3 mètres carrés.
a immédiatement versé ladite somme sur le compte du syndic.

s'engage à contacter un géomètre et un notaire pour régulariser la situation administrative de l'immeuble le plus rapidement possible, ceci concernant la partie modifiée chez Monsieur Abu Amrah mais aussi les parties communes modifiées après l'abattement de la colonne W.C. dans la cour. 50% des frais relatifs à ces régularisations seront à la charge de et 50% au frais de la copropriété.

L'assemblée générale considère que le problème lié à la construction de est résolu.
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés ».

III - Par assemblée des copropriétaires en date du 15 novembre 2002, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, il a été confirmé les décisions prises lors de l'assemblée précédente, et Monsieur sus identifié a indiqué que les décisions prises lors desdites assemblée n'ont pas été contestées dans les formes et délais fixés par l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

Identification du lot à créer
Lot privatif provenant des parties communes

Lot numéro vingt (20)
Partie de la courette, accessible du hall commun au rez-de-chaussée, porte à droite par les lots 2 et 19 auxquels il est exclusivement rattaché pour constituer une partie de cuisine et de salle de bains..

Et les douze/mille douzièmes (12/1012 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il est procédé au modificatif des tantièmes de copropriété dans l'état descriptif de division

Nouvel état descriptif de division

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux
UN	Rez-de-chaussée	Boutique	96 / 1012èmes
DEUX	Rez-de-chaussée	Boutique	96 / 1012èmes
TROIS	1er Etage	Appartement	108 / 1012èmes
QUATRE	1er Etage	Appartement	108 / 1012èmes
CINQ	2ème Etage	Appartement	108 / 1012èmes
SIX	2ème Etage	Appartement	108 / 1012èmes
SEPT	3ème Etage	Appartement	90 / 1012èmes
HUIT	3ème Etage	Appartement	126 / 1012èmes
NEUF	Sous-sol	Cave	18/ 1012èmes
DIX	Sous-sol	Cave	4 / 1012èmes
ONZE	Sous-sol	Cave	2 / 1012èmes
DOUZE	Sous-sol	Cave	2 / 1012èmes
TREIZE	Sous-sol	Cave	4 / 1012èmes
QUATORZE	Sous-sol	Cave	4/ 1012èmes
QUINZE	Sous-sol	Cave	2 / 1012èmes
SEIZE	Rez-de-chaussée	Cuisine	64 / 1012èmes
DIX-SEPT	Rez-de-chaussée	Logement	40 / 1012èmes
DIX-HUIT	Rez-de-chaussée	Débarras	5 / 1012èmes
DIX-NEUF	Rez-de-chaussée	Cuisine	15 / 1012èmes
vingt (20)		Partie cuisine et salle de bains	12/1012èmes

A.H

Publication

Les parties requièrent expressément la publication à la conservation des hypothèques du présent état modificatif. En outre, il en sera fait une copie destinée au service du cadastre.

Frais

Le présent modificatif supporte le salaire fixe du conservateur des hypothèques.

Les frais de ce modificatif seront supportés en totalité par l'**ACQUEREUR**.

II - VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à IVRY SUR SEINE (VAL-DE-MARNE) 94200 10 rue Edmée Guillou :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	84	10 rue Edmée Guillou	00ha 01a 45ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro vingt (20) :

Partie de la courette, accessible du hall commun au rez-de-chaussée, porte à droite par les lots 2 et 19 auxquels il est exclusivement rattaché pour constituer une partie de cuisine et de salle de bains..

Et les douze/mille douzièmes (12/1012 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

A.H

NATURE ET QUOTITE DES DROITS CONCERNES

Le présent acte porte sur La totalité en pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** vendus appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Le lot ci-dessus appartient au syndicat des copropriétaires comme étant issu d'anciennes parties communes créées lors de l'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GALAND, Notaire à Paris, le 11 décembre 1963 dont une copie authentique a été publiée au neuvième bureau des hypothèques de la Seine, le 22 janvier 1964 volume 6157 numéro 456.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GALAND, Notaire à Paris, le 11 décembre 1963 dont une copie authentique a été publiée au neuvième bureau des hypothèques de la Seine, le 22 janvier 1964 volume 6157 numéro 456.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété non modifié à ce jour à l'exception des présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **L'ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de MILLE TROIS CENT TRENTE HUIT EUROS ET SOIXANTE DIX CENTS (1.338,70 EUR).

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant, antérieurement aux présentes et en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2ème bureau des hypothèques de CRETEIL.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée; les **BIENS** vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit MILLE TROIS CENT TRENTE HUIT EUROS ET SOIXANTE DIX CENTS (1.338,70 EUR),

A.H

DROITS

			Mt. à payer
1.338,70	x	3,60 % =	48 EUR
1.339	x	1,20 % =	16 EUR
048	x	2,50 % =	1 EUR
		TOTAL	65 EUR

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 6° du Code Général des Impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE établie sur dix pages

A. H

DEUXIEME PARTIE

CONDITIONS GENERALES

A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation, si elle est exigible. Il réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

A la charge de L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra les **BIENS** vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

  - soit de l'état du sol ou du sous-sol de **L'IMMEUBLE** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées.
  - soit de l'état des **BIENS** vendus, de **L'IMMEUBLE** dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.
  - soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
  - soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

- soit même de la surface du terrain sur lequel **L'IMMEUBLE** est édifié et, le cas échéant, de la surface des **BIENS** vendus n'entrant pas dans le champ d'application des dispositions de la loi Carrez, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR** sans aucun recours contre le **VENDEUR**.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le **VENDEUR** et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le **VENDEUR** relativement aux **BIENS**.

- Ne continuera pas, s'il en existe, les polices actuelles complémentaires garantissant les **BIENS** souscrites directement par le **VENDEUR** et confère mandat à ce dernier, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que les biens et droits immobiliers vendus sont garantis contre l'incendie par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

MENTION DE LA SUPERFICIE - NON APPLICATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire rédacteur des présentes des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie de la partie privative des lots.

L'ACQUEREUR reconnaît ne pouvoir se prévaloir desdites dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de ladite loi comme portant sur un ou plusieurs lots dont la superficie de chacun est inférieure à 8 m2.

Il est ici rappelé aux parties les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez qui dispose : « 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 fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. ».

Il leur est précisé que sont également considérés comme surfaces non habitables, outre les parties communes, les balcons, terrasses, caves et garages.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire soussigné informe les parties des dispositions suivantes relatives à la lutte contre les termites.

La loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 instaure une impossibilité pour le vendeur d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à l'acquéreur un rapport sur l'état parasitaire de moins de trois mois devant être annexé à l'acte de vente et portant à la fois sur les parties communes et sur les parties privatives. Etant toutefois précisé que l'exonération des vices cachés ne peut être revendiquée par un vendeur professionnel de l'immobilier. Etant observé que l'auteur de ce rapport doit justifier d'une assurance professionnelle.

De la loi sus-visée découlent les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.
- dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ayant fait l'objet d'une délimitation par le Conseil Municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du propriétaire.

A.H

Précision faite que l'article 9 de la loi numéro 99-471 dispose que les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute activité de traitement préventif, curatif, ou d'entretien de lutte contre les termites.

Il est précisé qu'à la connaissance des parties l'immeuble dont s'agit se trouve à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme.

Les parties déclarent prendre les biens en l'état sans recours contre le VENDEUR en raison de l'objet de la vente et de leur qualité de copropriétaires.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-7 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

En l'absence d'un tel état annexé tant à l'avant-contrat qu'à la vente, ces deux conditions étant cumulatives dans la mesure où un avant-contrat a été établi, l'article L 1334-7 sus-visé dispose dans son deuxième alinéa que le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans les éléments de construction tels qu'ils figurent en annexe des décrets sus-visés. Etant toutefois rappelé que le vendeur considéré comme professionnel de l'immobilier ne peut profiter en toute hypothèse d'une quelconque exonération des vices cachés.

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

Le vendeur déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997. Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le vendeur déclare sous sa responsabilité personnelle que les parties communes et parties devenues privatives ne révèlent pas la présence d'amiante.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit avant le 1er Janvier 1948, ainsi déclaré par le vendeur, et étant destiné, en tout ou partie, par l'acquéreur à un usage d'habitation, et étant situé dans une zone à risque d'exposition au plomb créée par arrêté préfectoral , entre dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 et des décrets pris pour son application. Etant ici précisé :

- que le risque d'accessibilité au plomb existe dès lors qu'une mesure de plomb sur un élément unitaire du bâtiment dépasse 1mg/cm2 (concentration surfacique) ou 5 mg/g (concentration massique en plomb total) ou 1,5 mg/g (concentration massique en plomb acido-soluble) ;

- que le contenu d'un diagnostic sur le risque d'accessibilité au plomb doit respecter les prescriptions de la circulaire numéro 2001-5 du 16 Janvier 2001.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas dans les biens objets des présentes de risque d'accessibilité au plomb.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ces renseignements.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été averti par le Notaire soussigné que lorsqu'il existe, comme c'est le cas, un risque d'accessibilité au plomb, le diagnostic doit être communiqué au Préfet par lettre recommandée avec accusé de réception, et que des travaux destinés à éradiquer la présence de plomb doivent alors être effectués aux frais du propriétaire.

DISPENSE D'URBANISME

L'ACQUEREUR reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production. Il renonce expressément, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier et le **VENDEUR**.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état et la configuration des BIENS vendus :

- Que les **BIENS** vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.
- Qu'il n'a procédé à aucune modification ni remplacement de matériaux ayant pour effet de diminuer la qualité de l'isolation phonique.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe sur les **BIENS** vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR,** un droit quelconque sur ces **BIENS** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

A.H

Sur les servitudes :

Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter de la loi ; de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ; des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ; des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ; du présent acte.

Situation locative :

Que les **BIENS** vendus ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque.

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété :

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

Syndic de l'immeuble :

Le Syndic actuel de l'immeuble est sus désigné.

ETAT CONTENANT DIVERSES INFORMATIONS SUR LA COPROPRIETE :

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 sur la copropriété n'a pas été délivré par le syndic, la présente vente constituant la première vente après mise en copropriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'ACQUEREUR dispense expressément le notaire associé soussigné de lui rapporter l'origine de propriété mise en vente pour en avoir pris connaissance ci-dessus au paragraphe intitulé « EFFET RELATIF » correspondant à la création du lot 20 objet des présentes.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue des présentes sont désormais réputés non écrits, en conséquence aucune des parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagement ne figurant pas aux présentes.

NEGOCIATION

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

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

BANQUE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi numéro 78-17 du 6 Janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que les informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

Les parties aux présentes déclarent ne pas faire opposition au traitement informatisé de ces informations.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à **L'ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à **l'ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse ci-dessus constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera Chez Monsieur SERIO, syndic, à l'adresse ci-dessus constituant son domicile aux termes de la loi.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

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

.CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur 10 pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

DONT ACTE sur ~~seize pages~~. dix-huit pages

Comprenant :
- renvoi approuvé : (0)
- barre tirée dans des blancs : (0)
- blanc bâtonné : (0)
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : (0)

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

La soussignée, Maître *Sophie COMBES-BERTON*, Notaire certifie
que la présente copie sur 19 pages dont 10 pages
pour la partie Normalisée, conforme à la minute et à l'expédition
destinées à recevoir la mention de publicité
et approuve pour cette copie quatre mots nuls

Etabli sur Matériel Xérographique « XEROX ST 340 JUSB 97 10 38 7A » agrée par arrêté du Ministre de la Justice du 3 Octobre 1997
publié au Journal Officiel le 22 Novembre 1997

Me Sophie COMBES-BERTON, Notaire à PARIS
COUR D'APPEL

CABINET FONDÉ EN 1843

Géomètre-Expert D.P.L.G.
N° d'inscription à l'ordre : 04763
Diplômé de l'Institut de Topométrie
Successeur
Ancien Cabinet Stoller

11, rue Eugène Varlin - 94800 VILLEJUIF

Tél.: 01 47 26 11 34 - Fax : 01 47 26 16 54
e-mail : jamin@jamin.geometre-expert.fr

GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

REÇU LE
16 AVR. 2024
DUNOGUE-GAFFIÉ
SPC 10 rue E. Guillou

COPIE CERTIFIEE CONFORME
Cabinet JAMIN
Géomètre-Expert DPLG

PROCES VERBAL DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES

Concernant la propriété sise :
Département du **Val-de-Marne**
Commune de **IVRY-SUR-SEINE**
Adresse : **6 et 12 Rue Edmée Guillou**
84 Boulevard Paul Vaillant Couturier
Cadastrée section(s) **AV n° 82-83-86**
Appartenant à **SADEV 94 / Commune d'Ivry sur Seine**

Ref. 2317010 - 15023 - 17 octobre 2023

GÉOMÈTRE-EXPERT
ORDRE
Géomètre-Expert D.P.L.G.
11, Rue Eugène Varlin
94800 VILLEJUIF
01 47 26 11 34
N° D'INSCRIPTION 4763

Chapitre I : Partie normalisée

A la requête de SADEV 94 et la Commune d'Ivry sur Seine , Je, soussigné Géomètre-Expert à VILLEJUIF, inscrit au tableau du conseil régional de PARIS sous le numéro 4763, ai été chargé de procéder au bornage des limites de la propriété cadastrée Section AV n° 82-83-86, commune de IVRY-SUR-SEINE , et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Article 1 : Désignation des parties

Propriétaire(s) demandeur(s) :

- SADEV 94, demeurant 31 rue Anatole France - 94300 VINCENNES, propriétaire au regard de l'acte de vente reçue le 13/12/2019 par MeEric BENICHOU, notaire, 164 rue de Javel - 75015 PARIS - (parcelle AV n° 83) et des acquisitions successives de tous les lots de la copropriété du 84 Bd P.V. Couturier dont le règlement avait été établi aux termes d'un acte reçu par Me TOLLU, notaire à CHARENTON-LE-PONT le 08/12/1966 (parcelle AV n° 82),

- La Commune dIvry sur Seine, demeurant Esplanade Georges Marrane 94200 IVRY/S, propriétaire au regard des informations figurant sur le Serveur Professionnel de Données Cadastrales de la DGFIP (parcelles AV n° 80 et 86).

Propriétaire(s) riverain(s) concerné(s) :

- Les copropriétaires du 10 Rue Edmée Guillou 94200 IVRY/S., propriétaires au regard du Règlement de Copropriété reçu le 11/12/1963 par Me GALAND, notaire à PARIS,

u, propriétaire au regard des informations figurant sur le Serveur Professionnel de Données Cadastrales de la DGFIP,

..., propriétaires au regard de l'acte de vent eçue le 22/12/1978 par Me Joseph BENICHOU, notaire à IVRY-SUR-SEINE et l'acte de donation reçue le 30/03/17 par Me François KERESTEDJIAN, notaire à MONTREUIL,

- Les copropriétaires du 2 Rue Edmée Guillou - 86 Boulevard Paul Vaillant Couturier, propriétaires au regard du Règlement de Copropriété reçu le 11/02/1957 par Me Louis MICHON, notaire à VITRY-SUR-SEINE,

- Les copropriétaires du 82 Boulevard Paul Vaillant Couturier, propriétaires au regard du Règlement de Copropriété reçu les 2-8-12/10/1953 par Me André OUDARD et Jean BOURDEL, notaires à PARIS.

COPIE CERTIFIEE CONFORME
Cabinet JAMIN
Géomètre-Expert DPLG

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de bornage et de reconnaissance de limites a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive les limites séparatives communes et(ou) les points de limites communs entre :

SADEV94
La(les) parcelle(s) cadastrée(s)

Section et n° cadastral	Lieu-dit ou adresse	Propriétaire
AV n° 82	84 Boulevard Paul Vaillant Couturier 94200 IVRY SUR SEINE	SADEV 94
AV n° 83	12 Rue Edmée Guillou 94200 IVRY SUR SEINE	SADEV 94

Commune de IVRY-SUR-SEINE
La(les) parcelle(s) cadastrée(s) :

Section et n° cadastral	Lieu-dit ou adresse	Propriétaire
AV n° 86	6 Rue Edmée Guillou 94200 IVRY SUR SEINE	Commune d'Ivry sur Seine

et la(les) parcelle(s) cadastrée(s) :

Section et n° cadastral	Lieu-dit ou adresse	Propriétaire
AV 80	14 Rue Edmée Guillou 94200 IVRY/S.	Commune d'Ivry sur Seine
AV 84	10 Rue Edmée Guillou 94200 IVRY/S.	Les Copropriétaires
AV 85	8 Rue Edmée Guillou 94200 IVRY/S.	M. IGHMAR Mohand
AV 87	4 Rue Edmée Guillou 94200 IVRY/S.	Consorts MARQUES VIEIRA
AV 88	2 Rue Edmée Guillou 94200 IVRY/S. 86 Boulevard Paul Vaillant Couturier 94200 IVRY SUR SEINE	Les copropriétaires
AV n° 155	82 Boulevard Paul Vaillant Couturier 94200 IVRY SUR SEINE	Les copropriétaires

COPIE CERTIFIEE CONFORME
Cabinet JAMIN
Géomètre-Expert DPLG

MDC

COPIE CERTIFIEE CONFORME
Cabinet JAMIN
Géomètre-Expert DPLG

Chapitre II : Partie non normalisée - Expertise

Article 3 : Débat contradictoire

Afin de procéder sur les lieux au débat contradictoire le 17 octobre 2023 à partir de 14h00, ont été convoqués par lettre avec accusé de réception en date du 2 octobre 2023 :

- SADEV 94
- Commune d'Ivry sur Seine
- Les Copropriétaires du 10 Rue Edmée Guillou
- Consorts
- copropriétaires du 2 Rue Edmée Guillou - 86 Boulevard Paul Vaillant Couturier
- copropriétaires du 82 Boulevard Paul Vaillant Couturier

Au jour et heure dits, j'ai procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence de :

L, responsable d'opérations représentant la SADEV 94.
- Me SEIFERT, Avocat au barreau de Paris, conseil du Syndicat des copropriétaires du 10 Rue Edmée Guillou.
- Géomètre-Expert, assistant le Syndicat des copropriétaires du 10 Rue Edmée Guillou.

, représentant les Conso
représentant les Consorts
URBANIA, Syndic à Ivry sur Seine, representant le Syndicat des co-propriétaires du 2 Rue Edmée Guillou - 86 Boulevard Paul Vaillant Couturier.

Article 4 : Documents analysés pour la définition des limites

Les titres de propriété et en particulier :

- Les actes fournis par les propriétaires mentionnés à l'article 1 du présent P.V.

Les autres documents présentés par les parties :

- Plan de copropriété de l'immeuble du 10 Rue Edmée Guillou dressé par M Géomètre-Expert à Fontenay sous Bois communiqué par Me Emmanuel SEIFERT, avocat au Barreau de Paris.

Les documents présentés aux parties par le géomètre-expert soussigné:

- Le plan de délimitation dressé par le Géomètre-expert soussigné
- Le plan cadastral
- Le croquis cadastral

Les parties signataires ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

COPIE CERTIFIEE
CONFORME
Cabinet JANIN
Géomètre-Expert DPLG

Les signes de possession et en particulier :

- les murs et clotures existants et les signes de mitoyennetés relevant des articles 653 et 654 du code civil.

Les dires des parties repris ci-dessous :

Les parties confirment l'interprétation des limites qui leur a été présentée par le Géomètre-Expert.

Article 5 : Définition des limites de propriétés

Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

Considérant les éléments rappelés ci-dessus, notamment les mitoyennetés apparentes entre les propriétés sus-citées, à l'exception de la limite entre les parcelles AV n° 80 (14 rue Edmée Guillou) et AV n° 83 (12 rue Edmée Guillou) matérialisée par des murs privatifs contigüs.

Considérant la cohérence de ces observations avec les plans fournis et le croquis cadastral mentionnant clairement les mitoyennetés, il est procédé à la reconnaissance des limites suivantes :

Définition et matérialisation des limites :

A l'issue
Du débat contradictoire et de la présente analyse,
Après avoir constaté l'accord des parties présentes,

Les limites et appartenances:

- **Limite J4-J18 : Mur en parpaings privatif à la parcelle AV n° 80 - Mur moellons privatif à la parcelle AV n° 83**
- **Limite J5-J6-J7 : Mur moellons mitoyen aux parcelles AV n° 83 et 84. (Il est noté ici que le mur pignon de l'immeuble situé au n° 10 est mitoyen en sol mais pas en construction).**
- **Limite J7-J8 : Mur moellons mitoyen aux parcelles AV n° 83 et 85.**
- **Limite J8-J9 : Mur moellons mitoyen aux parcelles AV n° 85 et 86.**
- **Limite J10-J11 : Mur moellons mitoyen aux parcelles AV n° 86 et 87.**
- **Limite J11-J12 : Mur moellons mitoyen aux parcelles AV n° 82 et 87.**
- **Limite J12-J13 : Mur moellons mitoyen aux parcelles AV n° 82 et 88.**
- **Limite J1 à J3 : Mur moellons mitoyen aux parcelles AV n° 82 et 155.**

ont été reconnues.

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Mesures permettant le rétablissement des sommets des limites

Voir tableau des coordonnées géodésiques RGF 93 - CC 49 sur plan de bornage ci-joint.

Note : Il est rappelé ici que la réapplication des limites présentement définies ne pourra se faire par simple ré-application des coordonnées géodésiques sans contrôle préalable de plusieurs autres points d'appui figurant au plan sus-mentionné.

COPIE CERTIFIEE CONFORME
Cabinet JAMIN
Géomètre-Expert DPLG

Article 6 : Absence

Les propriétaires absents sont invités à se prononcer sur les limites proposées les concernant, les documents et les éléments visés à l'article 4 ayant été mis à leur disposition.
Les limites et les points proposés ne deviendront définitifs qu'après ratification du présent procès-verbal par les propriétaires concernés ou leurs représentants dûment habilités.

Article 7 : Défaut d'accord amiable

A défaut de ratification expresse par les parties, il sera dressé un procès verbal de carence mentionnant clairement les raisons qui ont empêché la reconnaissance et le bornage de la ou des limites et(ou) des points de limites proposés à l'issue du débat contradictoire et définis au présent procès-verbal. Ce ou ces procès-verbaux de carence seront diffusés à l'ensemble des parties concernées. Ils pourront permettre à la partie la plus diligente d'engager la procédure judiciaire adaptée pour voir statuer sur la(les) limite(s) visée(s).

Article 8 : Observations complémentaires

NEANT

Article 9 : Rétablissement des bornes ou repères

Les bornes ou repères, définissant les limites de propriété objet du présent procès-verbal, qui viendraient à disparaître devront être remises en place par un géomètre-expert

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procèdera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera constat.
Ce constat devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

A l'occasion de cette mission, et uniquement sur demande express des parties, le géomètre-expert pourra être amené à vérifier la position des autres bornes participant à la définition des limites de propriété objet du présent procès-verbal.

Article 10 : Publication

Enregistrement dans le portail Géofoncier www.geofoncier.fr :

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal dans la base de données GEOFONCIER, tenue par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, suivant les dispositions de l'article 56 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 modifié portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels. Cet enregistrement comprend :

- la géolocalisation du dossier,
- les références du dossier,
- la dématérialisation du présent procès-verbal, y compris sa partie graphique (plan, croquis...),
- la production du RFU (référentiel foncier unifié).

Production du RFU :

Au terme de la procédure, il sera procédé à la production du RFU (Référentiel Foncier Unifié) en coordonnées géoréférencées dans le système légal en vigueur (RGF93, zone CC49), afin de permettre la visualisation dans le portail www.geofoncier.fr des limites contradictoirement définies.

COPIE CERTIFIEE
CONFORME
Cabinet JAMIN
Géomètre-Expert DPLG

Article 11 : Protection des données

Les informations collectées dans le cadre de la procédure de bornage ou de reconnaissance de limites soit directement auprès des parties, soit après analyse d'actes présentés ou recherchés, font l'objet d'un traitement automatisé ayant pour finalité l'établissement du présent procès-verbal.

Ces informations sont à destination exclusive des bénéficiaires de droits sur les parcelles désignées à l'article 2, du géomètre-expert rédacteur, du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts qui tient la base de données foncières dans laquelle doivent être enregistrés les procès-verbaux, et de toute autorité administrative en charge des activités cadastrales et de la publicité foncière qui pourra alimenter ses propres traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où elle y est autorisée par les textes en vigueur.

Les informations relatives à l'acte sont conservées au cabinet du géomètre-expert sans limitation de durée.

Elles peuvent être transmises à un autre géomètre-expert qui en ferait la demande dans le cadre d'une mission foncière en application de l'article 52 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996.

Compte tenu de l'évolution des technologies, des coûts de mise en œuvre, de la nature des données à protéger ainsi que des risques pour les droits et libertés des personnes, le géomètre-expert met en œuvre toutes les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir la confidentialité des données à caractère personnel collectées et traitées et un niveau de sécurité adapté au risque.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification sur leurs données qui peut être exercé auprès du géomètre-expert.

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, les parties peuvent introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Article 12 : Clauses Générales

Il est rappelé que le procès-verbal de bornage dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe pour l'avenir les limites des propriétés et vaut titre. Le procès-verbal de bornage fait loi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogés dans les actions par leurs auteurs.

Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé, dès lors que le plan et le procès-verbal antérieurs ayant reçu le consentement des parties permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite.

Par conséquent, les parties soussignées déclarent solennellement qu'à leur connaissance il n'existe aucune clause, définition de limite, ou condition contraire aux présentes pouvant être contenues dans tout acte, plan, ou procès verbal de bornage antérieur ou tout autre document. Elles déclarent également qu'il n'existe, à ce jour, à leur connaissance, aucune autre borne ou signe matériel concernant les limites présentement définies.

Les parties signataires affirment, sous leur entière responsabilité être propriétaires des terrains objets du présent procès-verbal ou avoir reçu mandat d'approuver les présentes en lieu et place de tous les ayants droit qu'elles disent représenter.

En cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son pro-

priétaire devra faire mentionner, dans l'acte, par le notaire, l'existence du présent document.

Les parties confient l'exemplaire original au Géomètre Expert soussigné qui s'oblige à le conserver et à en délivrer copie aux intéressés. Les parties donnent leur accord pour que le Géomètre-Expert puisse procéder ou faire procéder au dépôt dématérialisé du procès-verbal et du plan de bornage, aux fins de conservation ou d'archivage.

Les frais et honoraires relatifs aux opérations de bornage et d'établissement du présent procès-verbal seront supportés par SADEV 94 et la Commune d'Ivry sur Seine.

Les signataires déclarent accepter les conditions du présent procès verbal en toutes ses dispositions.

Fait sur 9 pages à Villejuif le 27 novembre 2023

Accords des parties recueillis par le géomètre-expert soussigné

Nom-Prénom	Date	
SADEV 94	22/01/24	SADEV 94 31, Rue Anatole France 94308 VINCENNES CEDEX Tél. : 01 43 98 44 40 Fax : 01 43 98 44 69 SIRET 341 214 971 00010 - APE 4110 C
Commune d'Ivry sur Seine		
Les Copropriétaires du 10 Rue Edmée Guillou	15/04/24	DUNOGUE-GAFFIE Administrateur Judiciaire 29 rue d'Hauteville 75010 PARIS 01 44 18 34 45 - Fax 01 44 18 34 47
Les Copropriétaires du 2 Rue E. Guillou 86 Boulevard Paul Vaillant Couturier		
Les Copropriétaires 82 Boulevard Paul Vaillant Couturier		

©AVOVENTES.FR

*** Nom du mandataire éventuel suivi de sa signature**
Signature des 2 époux ou des ayants-droits en cas de bien indivis.

Le géomètre Expert soussigné auteur des présentes

ORDRE des GÉOMÈTRES-EXPERTS
Philippe JAMIN
Géomètre-Expert DPLG
1, Rue E. Guillou
94800 VILLEJUIF
01 47 26[illegible]
N° D'INSCRIPTION 4705

COPIE CERTIFIEE CONFORME
Cabinet JAMIN
Géomètre-Expert DPLG

Paraphe des parties et du Géomètre-expert :

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

IVRY SUR SEINE

84, BOULEVARD PAUL VAILLANT COUTURIER
6 et 12, RUE EDMEE GUILLOU

Parcelles cadastrées Section AV n° 82, 83 et 86

ZAC IVRY CONFLUENCES

Lot AVENIR 3

PLAN DE RECONNAISSANCE DES MITOYENNETÉS

Section	Superficie cadastrale	Propriétaire inscrit à la matrice cadastrale	Observations
AV n° 80	1 240m²	Commune d'Ivry sur Seine	
AV n° 82	338m²	SADEV 94	Partie du lot " AVENIR 3"
AV n° 83	817m²	SADEV 94	Partie du lot " AVENIR 3"
AV n° 84	145m²	Les Copropriétaires	
AV n° 85	123m²		
AV n° 86	130m²	Commune d'Ivry sur Seine	Partie du lot " AVENIR 3"
AV n° 87	192m²		
AV n° 88	252m²	Les Copropriétaires	

©AVOVENTES.FR

Echelle : 1/150

Dossier: 2317010/15023

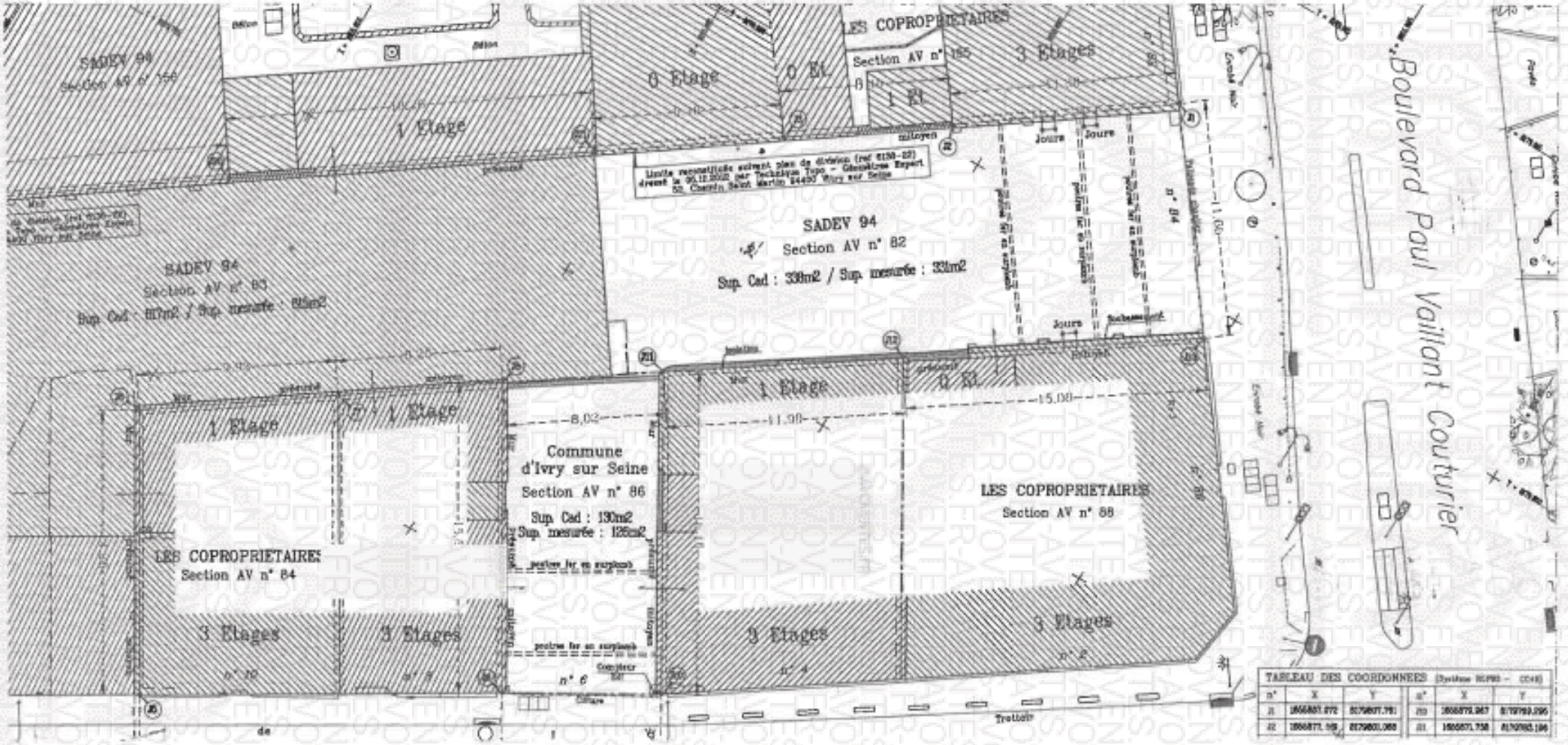
Date : 10/08/2023

Ind	DATE	MODIFICATIONS
A	10.08.2023	Plan d'origine.
B	17.10.2023	Rendez-vous contradictoire sur site.
C	13.05.2024	Indication des superficies cadastrales et mesurées.

NOTA
Les longueurs et superficies ont été mesurées et calculées suivant application cadastrale et les présomptions de mitoyenneté établies par les articles 653 et 654 du Code Civil.
Celles-ci ne seront définitives qu'après bornage avec les riverains concernés.
La planimétrie est rattachée au système géodésique RGF93 - CC49.



Dressé par Philippe JAMIN
Géomètre Expert D.P.L.G.
11, Rue Eugène Varlin 94800 VILLEJUIF
☎ : 01.47.26.11.34
E-mail : jamin@jamin.geometre-expert.fr


SADEV 94
Section AV n° 82
Sup. Cad : 338m2 / Sup. mesurée : 331m2
SADEV 94
Section AV n° 83
Sup. Cad : 887m2 / Sup. mesurée : 885m2
Commune
d'Ivry sur Seine
Section AV n° 86
Sup. Cad : 130m2
Sup. mesurée : 125m2
LES COPROPRIETAIRES
Section AV n° 84
LES COPROPRIETAIRES
Section AV n° 88
LES COPROPRIETAIRES
Section AV n° 155
0 Etage
0 Et.
1 Et.
3 Etages
1 Etage
2 Etages
n° 10
n° 8
n° 6
n° 4
n° 2
Boulevard Paul Vaillant Couturier
TABLEAU DES COORDONNEES

15 rue Emile Combaux

CADASTRE Section AV n° 84 pour 1a 45

Échelle de 0m01 par mètre

bâtiments	LOTS	Répartition des millièmes de l'immeuble	Répartition des millièmes du bâtiment	bâtiments	LOTS	Répartition des millièmes de l'immeuble	Répartition des millièmes du bâtiment
A	1	96	110	A	11	2	2
A	2	96	110	A	12	2	2
A	3	108	124	A	13	4	4
A	4	108	124	A	14	4	4
A	5	108	124	A	15	2	2
A	6	108	124	B	16	64	615
A	7	90	104	B	17	40	385
A	8	126	144	C	18	5	1000
A	9	18	18	D	19	15	100.0
A	10	4	4		20	10	

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
H. FRANÇOIS

PARTIES COMMUNES

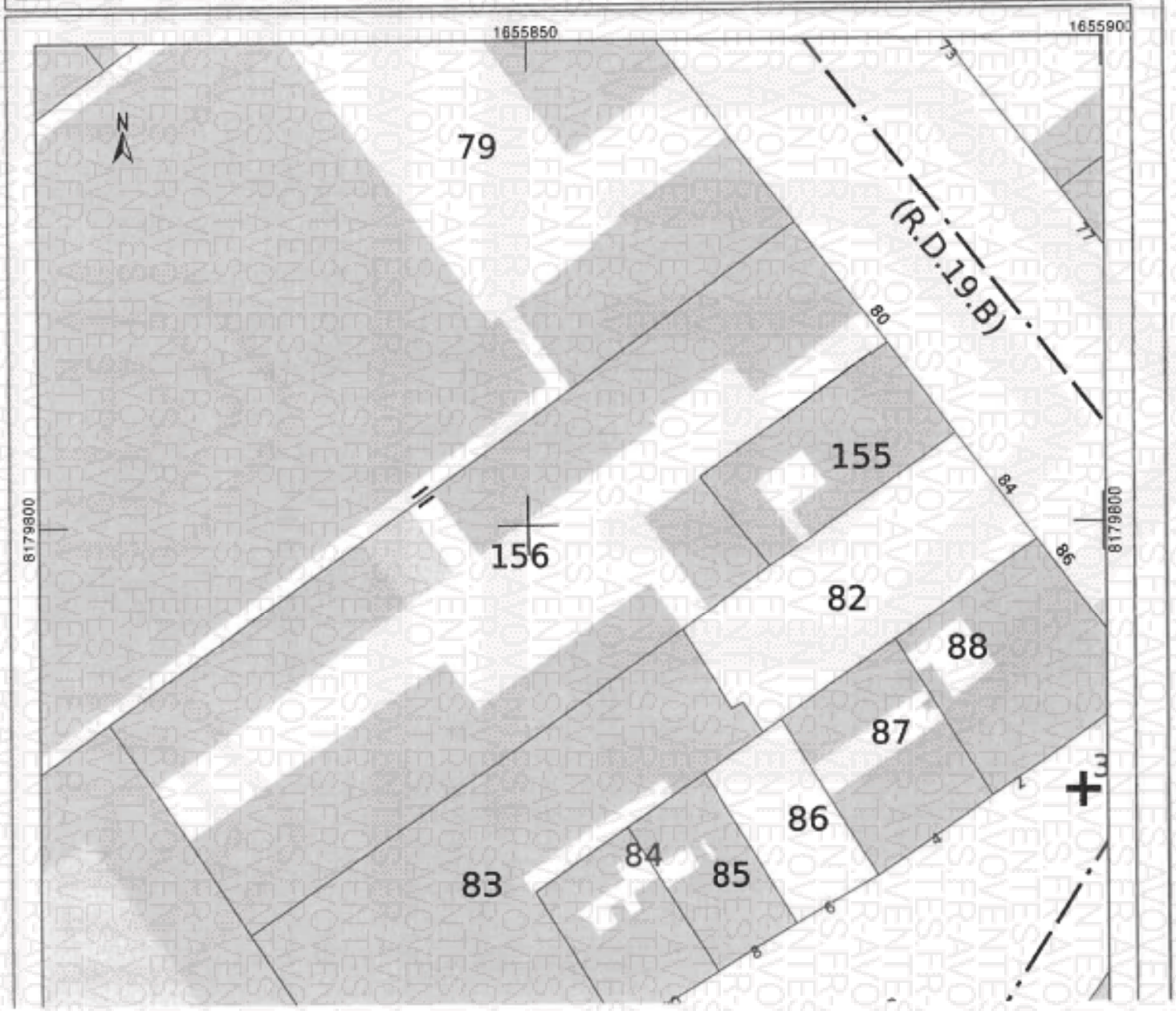
Échelle d'édition : 1/500

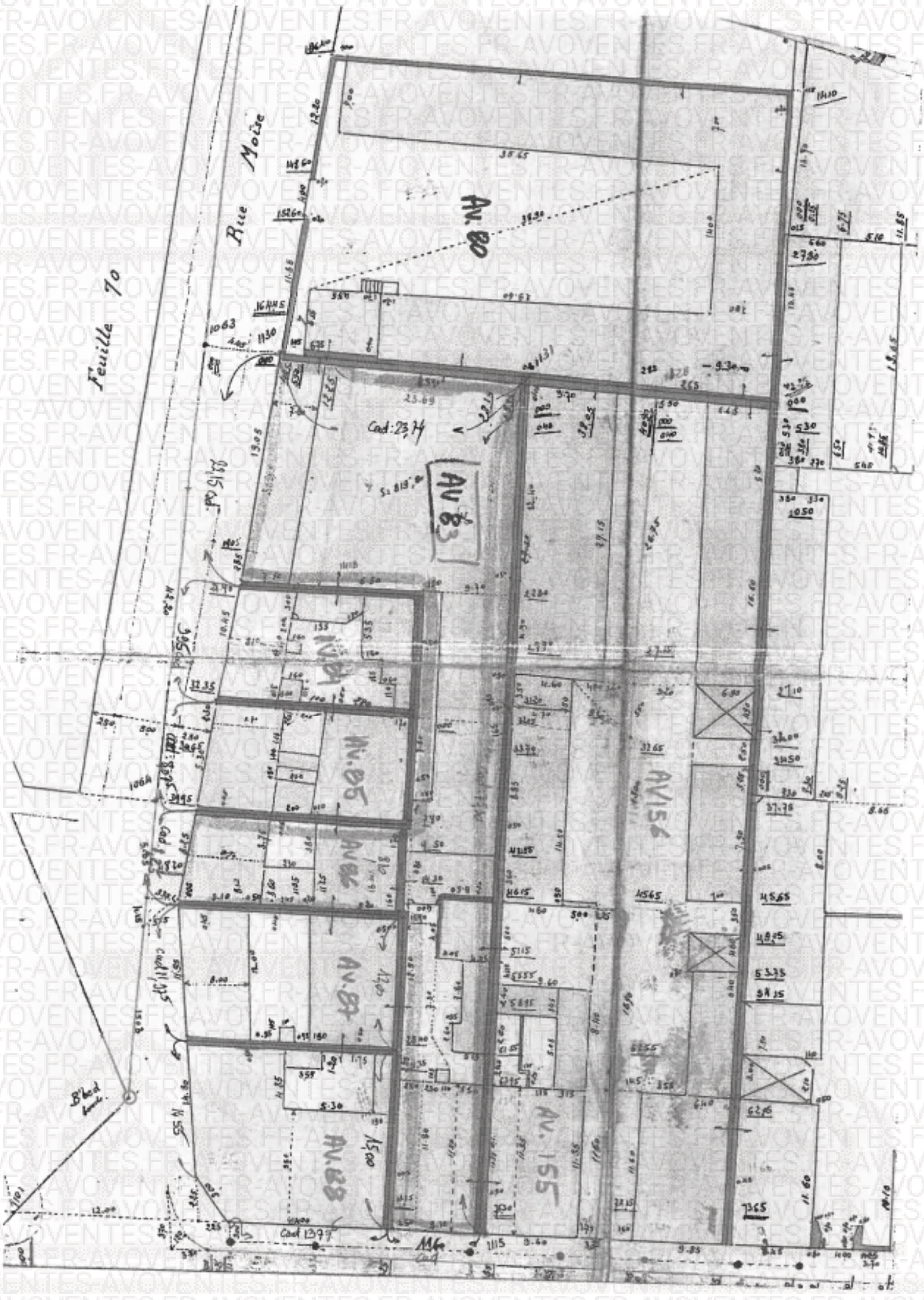
Date d'édition : 28/06/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr




Feuille 70
Rue Molière
Av. 83
Av. 85
Av. 87
Av. 151
Cad: 23,74
Cad 1377

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS PRISES PAR MAITRE BÉATRICE DUNOGUÉ-GAFFIÉ EN SA QUALITÉ D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 10 RUE EDMÉE GUILLOU À IVRY-SUR-SEINE (94200)

EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2022

En ma qualité d'Administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 10 rue Edmée Guillou à Ivry-Sur-Seine (94200),

Agissant dans le cadre de la mission qui lui a été confiée par ordonnance rendue sur requête le 9 mai 2017 par le Tribunal de Grande Instance de Créteil, la désignant en qualité d'Administrateur provisoire de l'immeuble en copropriété sis 10 rue Edmée Guillou à Ivry-Sur-Seine (94200), et ce, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, prorogée à cette fonction par ordonnance en date du 13 mai 2022, avec pour mission de :

- se faire remettre par la soci les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat,
- prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec, à cette fin, tous les pouvoirs de l'assemblée générale, à l'exception de ceux prévus aux articles a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, du conseil syndical et du syndic,

L'Administrateur provisoire a réuni les copropriétaires le mardi 8 novembre 2022 à 14 heures 30, pour les informer et les entendre, dans le cadre de l'article 62-7 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967, sur l'ordre du jour suivant :

- comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 établis par le cabinet d'experts-comptables DBF AUDIT,
- budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 établi par le cabinet d'Experts-Comptables DBF AUDIT,
- situation comptable à la date de la réunion,
- quitus à Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ concernant sa période de gestion,
- modalités de consultation des pièces justificatives des charges,
- détermination du montant annuel de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022,
- détermination du montant annuel de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023,
- souscription d'un contrat d'archivage auprès de la société S.P.G.A EVERIAL,
- La désignation ou le renouvellement des membres du conseil syndical, la durée du mandat ;
- Le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire ;
- Le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire ;
- ratification des honoraires de l'EURL FARE D'ART ET D'ARCHITECTURE, société d'architecte, représentée par , dans le cadre de la phase de la campagne de sondage,
- ratification des honoraires de l'EURL FARE D'ART ET D'ARCHITECTURE, société d'architecte, représentée par relatifs au dépôt du dossier de déclaration préalable,
- ratification des travaux de sondage réalisés par la société EURL ATELIER DECO,
- ratification des travaux liés à la réalisation d'une étude géotechnique réalisés par la société RENFOR CONSEIL,

- ratification des travaux liés à la sécurisation de l'appartement de réalisés par la société BTA IDF,
- travaux liés aux préconisations de principe suite aux désordres constatés réalisés par le Bureau d'Etude Technique BUCHET,
- travaux liés à la démolition du bascula réalisés par la société E.C.R. 1.618,
- point sur les travaux effectués et à réaliser dans les parties communes de l'immeuble,
- demande de copropriétaire : création d'une ouverture au niveau d'un mur porteur au rez-de-chaussée,
- point sur les procédures en cours,
- autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes,
- questions diverses.

Deux copropriétaires sont présents sur un total de neuf copropriétaires que comporte la copropriété soit **372^{e}/1.012^{e}.**

Sont absents : 640^{e}/1.012^{e}.

64^{e}
110^{e}
40^{e}
112^{e}
114^{e}
92^{e}
108^{e}

Conformément aux dispositions des articles 29-1 et suivants de la Loi du 10 juillet 1965 et 62-7, 62-8 et 62-9 du Décret du 17 mars 1967, l'Administrateur provisoire décide ce qui suit :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

En application de l'article 14-3 de la Loi du 10 juillet 1965, les comptes pour l'exercice comptable du 01/01/2021 au 31/12/2021 font apparaître un montant total de 15.349,36 euros selon le relevé des dépenses qui a été adressé à l'ensemble des copropriétaires par courrier en date du 24 octobre 2022. Ils sont approuvés en leur forme et teneur en vue de leur imputation et répartition sur les comptes individuels de chacun des copropriétaires.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

En application de l'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, le budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023 a été arrêté à la somme de 20.000,00 euros selon détail adressé à l'ensemble des copropriétaires par courrier en date du 24 octobre 2022.

Ce budget sera appelé par provision par quart en début de chaque trimestre.

Ces provisions sont exigibles dès réception de l'appel de fonds

TROISIÈME RÉSOLUTION

La situation comptable à ce jour révèle un solde créditeur de 16.795,90 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Quitus plein et entier est donné à Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ concernant sa période de gestion.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Les pièces justificatives des charges pourront être consultées dans les locaux de l'Administrateur provisoire, sur rendez-vous, entre la date de convocation et la tenue de la réunion appelée à statuer sur les comptes de l'exercice concerné.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Il est décidé de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 à 5% du montant du budget prévisionnel 2023, soit un montant de 954,50 euros qui sera appelé en même temps que les appels de fonds du 1er trimestre 2023.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Il est décidé de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à 5% du montant du budget prévisionnel 2023, soit un montant de 1.000,00 euros qui sera appelé en même temps que les appels de fonds du 2ème trimestre 2023.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Un contrat d'archivage a été souscrit auprès de la société S.P.G.A EVERIAL en février 2022.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

©AVOVENTES.FR présenté sa candidature à l'élection des membres du conseil

©AVOVENTES.FR est désigné aux fonctions de membre du conseil syndical :

La durée du mandat des membres du conseil syndical est fixée à douze mois à compter de ce jour.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire, à la somme de 1.000,00 euros HT.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire à la somme de 1.000,00 euros HT.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Les honoraires de l'EURL FARE D'ART ET D'ARCHITECTURE, société d'architecte, représentée par [illegible] dans le cadre de la phase de campagne de sondage, selon sa facture n° [illegible]/2021 d'un montant de 660,00 euros TTC sont ratifiés.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Les honoraires de l'EURL FARE D'ART ET D'ARCHITECTURE, société d'architecte, représentée par [illegible] relatifs au dépôt du dossier de déclaration préalable, selon sa facture n° 20220110-001160 du 10/01/2022 d'un montant de 990,00 euros TTC sont ratifiés.

Ces travaux seront appelés aux copropriétaires le 30 novembre 2022.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Les travaux de sondage réalisés par la société EURL ATELIER DECO, selon sa facture n° FA00001788 du 07/09/2021 d'un montant de 6.765,00 euros TTC sont ratifiés.

Ces travaux seront appelés aux copropriétaires le 30 novembre 2022.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Les travaux liés à la réalisation d'une étude géotechnique réalisés par la société RENFOR CONSEIL, selon sa facture n° FAC-0897 du 12/04/2022 d'un montant de 2.580,00 euros TTC sont ratifiés.

Ces travaux seront appelés aux copropriétaires le 30 novembre 2022.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Les travaux liés à la sécurisation de l'appartement de réalisés par la société BTA IDF, selon sa facture n° A22/0369 du 31/05/2022 d'un montant de 2.288,00 euros TTC sont ratifiés.

Ces travaux seront appelés aux copropriétaires le 30 novembre 2022.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Il a été décidé de faire réaliser les travaux liés à l'établissement des :

- préconisations de principe par le Bureau d'Etude Technique BUCHET, pour un montant total de 480,00 euros TTC, selon sa proposition d'intervention du 22/09/2021,
- calculs et plans d'exécution pour la reprise partielle des planchers hauts du rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage, ainsi que le renforcement de 2 poteaux maçonnés au rez-de-chaussée, par le Bureau d'Etude Technique BUCHET, pour un montant total de 2.640,00 euros TTC, selon sa proposition d'intervention n°2 du 20/10/2022.

Ces travaux seront appelés aux copropriétaires le 30 novembre 2022.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Il a été décidé de faire réaliser les travaux liés à la démolition du bascula par la société E.C.R. 1.618, pour un montant total de 3.410,00 euros TTC, selon son devis n° 10/06/2022 du 27/06/2022.

Ces travaux seront appelés aux copropriétaires le 30 novembre 2022.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

Le point sur les travaux effectués et à réaliser dans les parties communes

L'administrateur provisoire rappelle que :

- deux arrêtés de péril non imminents, des 19 décembre 2000 et 21 avril 2012, frappent l'immeuble,
- le 8 janvier 2021, l'ingénieur Principal de la Direction des Bâtiments Communaux de la ville d'Ivry-Sur-Seine a constaté divers désordres dans l'immeuble. Dans ce cadre, le 26 janvier 2021, la Mairie d'Ivry-sur-Seine a demandé au syndicat des copropriétaires de réaliser les travaux suivants :
    - Etablissement d'un diagnostic du plancher haut du rez-de-chaussée ayant fait l'objet d'un étaiement provisoire par le locataire en allant au-delà de la zone étayée pour vérifier l'intégralité et la portance du plancher ;

- Dépose de la totalité du doublage et de la plaque de plâtre afin de pouvoir diagnostiquer l'origine de la fissuration de la plaque de plâtre, peut-être en relation avec les déformations et fissures visibles en façade sur rue ;
- Reprise structurelle si nécessaire ;
- Vérification de la compatibilité de la pente de la toiture de la partie en édicule sur cour avec le type de couverture ;
- Vérification complète de la couverture de cet édicule, y compris solin ;
- Inspection des réseaux d'évacuation transitant par le logement et identifier les tronçons poreux ;
- les travaux de réfection identifiés suite aux divers diagnostics à réaliser notamment la réfection du plancher et du plafond dégradés.

– par ordonnance rendue sur requête le 4 mars 2021, le Tribunal judiciaire a autorisée l'Administrateur provisoire à se faire assister par le cabinet FARE d'ART et D'ARCHITECTURE, pris en la personne de afin d'établir un diagnostic technique de l'immeuble et des travaux à réaliser,

– un premier appel d'offres a été lancé au mois de juin 2021 pour la réalisation de sondages. Sur la recommandation d l'entreprise ATELIER DECO 91 a été mandaté le 1er juillet 2021, selon son devis d'un montant de 2 860 euros TTC. D'autres désordres ont été relevés dans l'appartement de e sorte qu'une mission complémentaire a été confiée à l'entreprise ATELIER DECO 91, pour un montant de 3 905 euros TTC,

– Les travaux de sondage ont été réalisés le 6 septembre 2021 à l'immeuble à la suite desquels et le bureau d'étude nt pu établir un rapport et déterminer que des travaux structurels doivent être entrepris dans les caves de l'immeuble ainsi qu'au rez-de-chaussée, 1er et 2e étages, pour remédier aux désordres constatés :

- planchers vétustes,
- fissure en façade en raison de la descente d'eaux pluviales défectueuse.

– a préconisé de :

- changer les poutres en bois des planchers,
- créer deux poteaux pour reprendre la façade,
- effectuer des sondages dans la cave pour connaître la résistance du sol et rechercher les fondations existantes afin de déterminer les sections des poteaux à mettre en place pour soutenir le linteau de l'appartement du rez-de-chaussée.

– Une déclaration préalable de travaux a été déposée en mairie au mois de décembre 2021 en vue de modifier la façade sur rue et de remplacer la toiture de l'appentis,

– établi le descriptif des travaux à réaliser puis a lancé un appel d'offres auprès de géotechniciens pour chiffrer les travaux. A l'issue de l'appel d'offres, Monsieur ecommandé de mandater la société RENFOR, la plus compétitive.

a fait état de l'avancement de ses diligences et a répondu aux questions des copropriétaires.

Les travaux à réaliser sont des travaux de reprises :

<u>Façade rez-de-chaussée :</u>

- Deux poteaux en béton armé,
- Reconstruction du mur selon le permis de construire,
- Ravalement.

Appartement de l'indivisior

- Démolition cloison et plancher,
- Reprises/changements de certaines poutres en bois,
- Reconstruction des cloisons, électricité, plomberie.

Appartement de

- Suppression de certaines poutres,
- Changement de certains renforcements, pose de sabots métalliques,
- Pose de poutres métalliques.

a précisé le calendrier des prochaines étapes :

- Descriptif à établir avec la fin de l'année, avec lancement de l'appel d'offres,
- Retour des offres, au plus tard, au début du mois de février 2023,
- Analyse des offres reçues sur le chiffrage, au plus tard, à la fin du mois de février 2023,
- Réunion des copropriétaires à la fin du 1er trimestre 2023, afin de voter les travaux.

Dans le cadre des travaux qui seront votés au cours du 1er trimestre 2023, l'Administrateur provisoire contactera l'ANAH, afin de solliciter une subvention.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

L'administrateur provisoire rappelle que la Ville d'Ivry et l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre ont mandaté SOLIHA Est parisien pour mener un diagnostic complet de la copropriété en vue de son éventuelle intégration dans le périmètre définitif de l'OPAH Copropriétés Dégradées de la ville d'Ivry-sur-Seine.

Dans ce cadre, la ville d'Ivry sur Seine a mandaté la société Dévelop' Toit pour réaliser un diagnostic technique en vue de définir la stratégie globale à mettre en place à l'échelle de l'immeuble.
Une visite sur place a été organisée le 6 septembre 2021 en présence de

Les copropriétaires ont informé l'Administrateur provisoire qu'ils n'ont pas été contactés par l'opérateur SOLIHA.

L'Administrateur provisoire contactera l'opérateur SOLIHA afin de connaître l'état d'avancement de son diagnostic et de l'intégration éventuelle de l'immeuble dans le périmètre définitif de l'OPAH Copropriétés Dégradées de la ville d'Ivry-sur-Seine.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

Demande de

Il a été décidé, avant d'autoriser la création d'une ouverture au niveau d'un mur porteur au rez-de-chaussée, selon le dossier technique établi par le Bureau d'Etudes Techniques STI que sollicitera le bureau d'études, afin qu'il se prononce sur les plans de STI, car cela peut avoir une influence sur les travaux à réaliser par la copropriété (travaux sur deux murs porteurs proches).

a précisé que les autorisation d'urbanisme ne sont pas nécessaires, en l'absence de modification de la façade.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

Le point sur les procédures en cours

➢ *SDC C*

L'Administrateur provisoire rappelle qu'une procédure de saisie immobilière avait été poursuivie contre lors de l'audience d'adjudication du 7 janvier 2021, les biens ont été adjugés à copropriétaire, au prix de 94.000,00 euros.

Le 10 mai 2021, l'Administrateur provisoire a fait délivrer une opposition sur le prix de vente par la SCP MOLMY-TURPIN, huissiers de justice, pour la somme de 21.382,02 euros.

Le projet de distribution du prix a été notifié par acte extra-judiciaire aux créanciers inscrits. En l'absence de contestation, il a été soumis à l'homologation du Juge de l'exécution qui a rendu son ordonnance le 4 octobre 2021.

Le 14 décembre 2021, l'Administrateur provisoire a reçu la somme de 21 850,36 euros en règlement de l'opposition. Le syndicat a ainsi été intégralement désintéressé.

➢ *SDC C*

L'Administrateur provisoire rappelle que :

- suite à la saisine par la commission de surendettement des particuliers du Val de Marne, le Tribunal d'Instance de Villejuif a rendu, le 29 juin 2018, une décision confirmant et homologuant les mesures recommandées le 28 juin 2017 par la commission de surendettement suivantes :
  - suspension d'exigibilité des créances inscrites au dossier pour une durée de 24 mois. Ce délai est prescrit depuis le 29 juin 2020 ;
  - obligation pour procéder à des baisses de prix successives jusqu'à la vente et d'en justifier par la production de mandats de vente, afin de trouver des acquéreurs et de régulariser les deux cessions dans le délai imparti.

- le 13 octobre 2020, a sollicité du Tribunal de Proximité de Villejuif l'ouverture d'un rétablissement personnel avec liquidation judiciaire,
- Maître Julie COUTURIER, avocat, a été mandatée pour représenter et défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires, lors de l'audience du 10 février 2021,
- le 9 avril 2021, le Tribunal de Proximité de Villejuif a rendu son jugement : en raison de sa mauvaise foi, la demande de a été déclarée irrecevable.,
- formé une demande d'aide juridictionnelle et il a été fait droit à sa demande,
- le 2 juin 2021 interjeté appel du jugement rendu le 9 avril 2021,
- par arrêt du 2 décembre 2021, la Cour d'appel de Paris a déclaré irrecevable l'appel interjeté par contre le jugement,
- ne faisant plus l'objet d'aucune procédure, son bien immobilier est de nouveau saisissable,
- l'avocat du Crédit Agricole Ile-de-France, créancier de bénéficiant d'un privilège de prêteur de deniers pour sûreté d'une somme de 118.891 euros et d'une hypothèque conventionnelle pour sûreté d'une somme de 17 400 euros, s'est rapproché de Maître COUTURIER,
- en l'état, il apparaît qu'une partie des créances du syndicat des copropriétaires ne bénéficie plus du privilège et du super privilège tels que prévus aux termes de la loi du 10 juillet 1965. C'est pourquoi, l'Administrateur provisoire a décidé de laisser la banque initier la procédure de saisie immobilière pour ne pas mettre à la charge du syndicat des frais supplémentaires,

- la procédure de saisie immobilière a été initié par la banque, en sa qualité de préteur de deniers,
- l'audience d'orientation se tiendra le 1er décembre prochain.

[illegible] est à ce jour redevable de la somme de 9.128,96 euros au titre des charges de copropriété (4ème trimestre 2022 compris).

➢ *Les procédures en recouvrement de charges*

Les copropriétaires débiteurs seront mis en demeure de payer dans les conditions prévues par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'autorisation permanente est accordée aux forces de la police nationale et/ou municipale ainsi que de la gendarmerie nationale à pénétrer, en cas de besoin, dans les parties communes de la copropriété.

Fait à Paris, le 8 novembre 2022 à 16 heures,



Maître Béatrice Dunogué-Gaffié
Administrateur Judiciaire

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS PRISES PAR MAITRE BÉATRICE DUNOGUÉ-GAFFIÉ EN SA QUALITÉ D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 10 RUE EDMÉE GUILLOU À IVRY-SUR-SEINE (94200)

EN DATE DU 2 FÉVRIER 2023

En ma qualité d'Administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 10 rue Edmée Guillou à Ivry-Sur-Seine (94200),

Agissant dans le cadre de la mission qui lui a été confiée par ordonnance rendue sur requête le 9 mai 2017 par le Tribunal de Grande Instance de Créteil, la désignant en qualité d'Administrateur provisoire de l'immeuble en copropriété sis 10 rue Edmée Guillou à Ivry-Sur-Seine (94200), et ce, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, prorogée à cette fonction par ordonnance en date du 13 mai 2022, avec pour mission de :

- se faire remettre par la société ABEILLE IMMOBILIER les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat,
- prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec, à cette fin, tous les pouvoirs de l'assemblée générale, à l'exception de ceux prévus aux articles a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, du conseil syndical et du syndic.

L'Administrateur provisoire a réuni les copropriétaires le jeudi 2 février 2023 à 11 heures 30, pour les informer et les entendre, dans le cadre de l'article 62-7 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967, sur l'ordre du jour suivant :

- point sur les travaux à réaliser dans les parties communes de l'immeuble,
- demandes de travaux formulées par copropriétaire : création d'une ouverture au niveau du mur porteur dans le logement situe au rez-de-chaussée,
- questions diverses.

Sont présents ou représentés deux copropriétaires sur un total de neuf copropriétaires que comporte la copropriété soit 372ᵉ/1.012 tantièmes.

Sont absents : 640ᵉ/1.012ᵉ.

110ᵉ
40ᵉ
112ᵉ

©AVOVENTES.FR

Conformément aux dispositions des articles 29-1 et suivants de la Loi du 10 juillet 1965 et 62-7, 62-8 et 62-9 du Décret du 17 mars 1967, l'Administrateur provisoire décide ce qui suit :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Administrateur provisoire rappelle que le 8 novembre 2022, il a été décidé que :

- le Bureau d'Etude Technique BUCHET réalisera les travaux liés à l'établissement des préconisations de principe pour un montant total de 480,00 euros TTC, selon sa proposition d'intervention du 22/09/2021,
- le Bureau d'Etude Technique BUCHET réalisera les travaux liés aux calculs et plans d'exécution pour la reprise partielle des planchers hauts du rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage, ainsi que le renforcement de 2 poteaux maçonnés au rez-de-chaussée pour un montant total de 2.640,00 euros TTC, selon sa proposition d'intervention n°2 du 20/10/2022,
- la société E.C.R. 1.618 réalisera les travaux liés à la démolition du bascula pour un montant total de 3.410,00 euros TTC, selon son devis n° 10/06/2022 du 27/06/2022,
- ces travaux ont été appelés aux copropriétaires le 30 novembre 2022.

En outre, l'Administrateur provisoire rappelle que :

- deux arrêtés de péril non imminents, des 19 décembre 2000 et 21 avril 2012, frappent l'immeuble,
- le 8 janvier 2021, l'ingénieur Principal de la Direction des Bâtiments Communaux de la ville d'Ivry-Sur-Seine a constaté divers désordres dans l'immeuble. Dans ce cadre, le 26 janvier 2021, la Mairie d'Ivry-sur-Seine a demandé au syndicat des copropriétaires de réaliser les travaux suivants :
  - Etablissement d'un diagnostic du plancher haut du rez-de-chaussée ayant fait l'objet d'un étaiement provisoire par le locataire en allant au-delà de la zone étayée pour vérifier l'intégralité et la portance du plancher ;
  - Dépose de la totalité du doublage et de la plaque de plâtre afin de pouvoir diagnostiquer l'origine de la fissuration de la plaque de plâtre, peut-être en relation avec les déformations et fissures visibles en façade sur rue ;
  - Reprise structurelle si nécessaire ;
  - Vérification de la compatibilité de la pente de la toiture de la partie en édicule sur cour avec le type de couverture ;
  - Vérification complète de la couverture de cet édicule, y compris solin ;
  - Inspection des réseaux d'évacuation transitant par le logement et identifier les tronçons poreux ;
  - les travaux de réfection identifiés suite aux divers diagnostics à réaliser notamment la réfection du plancher et du plafond dégradés.
- un premier appel d'offres a été lancé au mois de juin 2021 pour la réalisation de sondages. Sur la recommandation de l'entreprise ATELIER DECO 91 a été mandaté le 1er juillet 2021, selon son devis d'un montant de 2 860 euros TTC. D'autres désordres ont été relevés dans l'appartement d de sorte qu'une mission complémentaire a été confiée à l'entreprise ATELIER DECO 91, pour un montant de 3 905 euros TTC,
- Les travaux de sondage ont été réalisés le 6 septembre 2021 à l'immeuble à la suite desquels le bureau d'étud ont pu établir un rapport et déterminer que des travaux structurels doivent être entrepris dans les caves de l'immeuble ainsi qu'au rez-de-chaussée, 1er et 2e étages, pour remédier aux désordres constatés :
  - planchers vétustes,
  - fissure en facade en raison de la descente d'eaux pluviales défectueuse.
- a préconisé de :
  - changer les poutres en bois des planchers,
  - créer deux poteaux pour reprendre la façade,
  - effectuer des sondages dans la cave pour connaître la résistance du sol et rechercher les fondations existantes afin de déterminer les sections des poteaux à mettre en place pour soutenir le linteau de l'appartement du rez-de-chaussée.
- Une déclaration préalable de travaux a été déposée en mairie au mois de décembre 2021 en vue de modifier la façade sur rue et de remplacer la toiture de l'appentis,

- [illegible]abli le descriptif des travaux à réaliser puis a lancé un appel d'offres auprès de géotechniciens pour chiffrer les travaux. A l'issue de l'appel d'offres, Monsieur [illegible] a recommandé de mandater la société RENFOR, la plus compétitive.

Les travaux sont liés au :

- renforcement des planchers hauts des appartements du rez-de-chaussée jusqu'au 2ème étage,
- changement des canalisations d'évacuation et arrivée d'eau dans les appartements du rez-de-chaussée jusqu'au 2ème étage,
- renforcement et à la modification de la façade de l'appartement du rez-de-chaussée,
- changement partiel de la descente d'eaux pluviales, sur rue,
- changement de la couverture de l'appartement du rez-de-chaussée.

[illegible]cise qu'il n'est pas nécessaire de :

- Faire réaliser un diagnostic amiante et plomb avant travaux n'est pas nécessaire,
- Souscrire un contrat de coordination S.P.S. n'est pas nécessaire,
- Souscrire un contrat avec une bureau de contrôle n'est pas nécessaire,

Il a décidé de faire réaliser les travaux par la société VEB HABITAT pour un montant de 93.989,75 euros HT soit **103.388,73 euros TTC**, qui sera appelé aux copropriétaires comme suit :

- aux copropriétaires du bâtiment A : 70.066,21 euros HT soit 77.072,83 euros TTC
- aux copropriétaires du bâtiment C : 11.517,87 euros HT soit 12.669,66 euros TTC
- aux copropriétaires du bâtiment D : 12.405,47 euros HT soit 13.646,02 euros TTC

Il a été décidé de voter une enveloppe de **13.839,87 euros** pour financer les honoraires relatifs à la :

- souscription d'une assurance dommage ouvrage, estimés à la somme de 2.300,00 euros TTC,
- mission de l'architecte, estimés à la somme de 10.339,87 euros TTC,
- honoraires de l'Administrateur provisoire, estimés à la somme de 1.200,00 euros TTC.

Cette enveloppe est répartie aux copropriétaires comme suit :

- aux copropriétaires du bâtiment A : 9.379,26 euros HT soit 10.317,18 euros TTC
- aux copropriétaires du bâtiment C : 1.541,81 euros HT soit 1.696,00 euros TTC
- aux copropriétaires du bâtiment D : 1.660,03 euros HT soit 1.826,69 euros TTC

Ces travaux seront appelés, par tiers, aux copropriétaires les 15 mars 2023, 15 juin 2023 et 15 septembre 2023.

L'Administrateur provisoire informe les copropriétaires que :

- l'opérateur SOLIHA Est Parisien a précisé que l'immeuble sis 10 rue Edmée Guillou n'est pas intégré dans le périmètre définitif de l'OPAH Copropriétés Dégradées de la ville d'Ivry-sur-Seine,
- la souscription d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de bénéficier de subventions au titre des travaux liés aux procédures administratives n'est pas possible.

C'est pourquoi, l'Administrateur provisoire va se rapprocher des services de l'ANAH locale afin de solliciter les subventions dans le cadre des travaux votés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Demande de

Il a été décidé d'autoriser la création d'une ouverture au niveau d'un mur porteur au rez-de-chaussée, selon le dossier technique établi par le Bureau d'Etudes Techniques STI.

Fait à Paris, le 2 février 2023 à 13 heures 00,

Maître Béatrice Dunogué-Gaffié
Administrateur Judiciaire

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS PRISES PAR MAITRE BÉATRICE DUNOGUÉ-GAFFIÉ EN SA QUALITÉ D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 10 RUE EDMÉE GUILLOU À IVRY-SUR-SEINE (94200)

EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

En ma qualité d'Administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 10 rue Edmée Guillou à Ivry-Sur-Seine (94200),

Agissant dans le cadre de la mission qui lui a été confiée par ordonnance rendue sur requête le 9 mai 2017 par le Tribunal de Grande Instance de Créteil, la désignant en qualité d'Administrateur provisoire de l'immeuble en copropriété sis 10 rue Edmée Guillou à Ivry-Sur-Seine (94200), et ce, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, prorogée à cette fonction par ordonnance en date du 16 mai 2023, avec pour mission de :

- se faire remettre par la société ABEILLE IMMOBILIER les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat,
- prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec, à cette fin, tous les pouvoirs de l'assemblée générale, à l'exception de ceux prévus aux articles a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, du conseil syndical et du syndic,

L'Administrateur provisoire a réuni les copropriétaires le jeudi 14 décembre 2023 à 9 heures 30, pour les informer et les entendre, dans le cadre de l'article 62-7 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967, sur l'ordre du jour suivant :

- comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 établis par le cabinet d'Experts Comptables DBF AUDIT,
- budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 établi par le cabinet d'Experts-Comptables DBF AUDIT,
- situation comptable du syndicat des copropriétaires à la date de la réunion,
- modalités de consultation des pièces justificatives des charges,
- quitus à Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ concernant sa période de gestion,
- désignation ou le renouvellement des membres du conseil syndical, la durée du mandat,
- montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire,
- montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire,
- détermination du montant annuel de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024,
- point sur les travaux effectués et à réaliser dans les parties communes de l'immeuble,
- Souscription d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage,
- demande de copropriétaire :
- point sur les procedures en cours,
- autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes,
- questions diverses.

Sont présents ou représentés deux copropriétaires sur un total de neuf copropriétaires que comporte la copropriété soit 372[e]/1.012 tantièmes.

Sont absents : 640[e]/1.012[e]

©AVOVENTES.FR

110€
40€
112€

Conformément aux dispositions des articles 29-1 et suivants de la Loi du 10 juillet 1965 et 62-7, 62-8 et 62-9 du Décret du 17 mars 1967, l'Administrateur provisoire décide ce qui suit :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

En application de l'article 14-3 de la Loi du 10 juillet 1965, les comptes pour l'exercice comptable du 01/01/2022 au 31/12/2022 font apparaître un montant total de 17.119,69 euros selon le relevé des dépenses qui a été adressé à l'ensemble des copropriétaires par courrier en date du 24 novembre 2023.

Ils sont approuvés en leur forme et teneur en vue de leur imputation et répartition sur les comptes individuels de chacun des copropriétaires.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

En application de l'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, le budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024 a été arrêté à la somme de 20.000,00 euros selon détail adressé à l'ensemble des copropriétaires par courrier en date du 24 novembre 2023.

Ce budget sera appelé par provision par quart en début de chaque trimestre.

Ces provisions sont exigibles dès réception de l'appel de fonds

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Administrateur provisoire détient pour le compte du syndicat des copropriétaires la somme de 27.079,66 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Administrateur provisoire rappelle que les pièces justificatives des charges pourront être consultées dans les locaux de l'Administrateur provisoire, sur rendez-vous, entre la date de convocation et la tenue de la réunion appelée à statuer sur les comptes de l'exercice concerné.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Quitus plein et entier est donné à Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ concernant sa période de gestion.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Les copropriétaires suivants ont présenté leur candidature à l'élection des membres du conseil syndical :

©AVOVENTES.FR

st renouvelé aux fonctions de membres du conseil syndical.

La durée de son mandat est fixée à douze mois à compter de ce jour.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire est fixé à la somme de 1.000,00 euros HT.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire est fixé à la somme de 1.000,00 euros HT.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

En application de l'article 14-2-1 de la Loi du 10 juillet 1965, il est constitué un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, et les travaux prévus à l'article 14-2 1° à 4°.

La cotisation annuelle obligatoire au titre de ce fonds, qui ne peut être inférieures à 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, sera appelée par trimestrialité en même temps que les appels de fonds.

Conformément à l'article 14-2-1 III « Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot. »

Le budget prévisionnel pour l'exercice 2024 ayant été arrêté à la somme de 20.000,00 euros, la cotisation annuelle obligatoire fixée, à 5% du budget, s'élève à la somme de 1.000,00 euros, soit 250,00 euros par trimestre.

Cette cotisation sera exigible dès réception de l'appel de fonds.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Le point sur les travaux effectués et à réaliser dans les parties communes

L'administrateur provisoire rappelle que :

- deux arrêtés de péril non imminents, des 19 décembre 2000 et 21 avril 2012, frappent l'immeuble,
- le 8 janvier 2021, l'ingénieur Principal de la Direction des Bâtiments Communaux de la ville d'Ivry-Sur-Seine a constaté divers désordres dans l'immeuble. Dans ce cadre, le 26 janvier 2021, la Mairie d'Ivry-sur-Seine a demandé au syndicat des copropriétaires de réaliser les travaux suivants :
    - Etablissement d'un diagnostic du plancher haut du rez-de-chaussée ayant fait l'objet d'un étaiement provisoire par le locataire en allant au-delà de la zone étayée pour vérifier l'intégralité et la portance du plancher ;
    - Dépose de la totalité du doublage et de la plaque de plâtre afin de pouvoir diagnostiquer l'origine de la fissuration de la plaque de plâtre, peut-être en relation avec les déformations et fissures visibles en façade sur rue ;
    - Reprise structurelle si nécessaire ;
    - Vérification de la compatibilité de la pente de la toiture de la partie en édicule sur cour avec le type de couverture ;
    - Vérification complète de la couverture de cet édicule, y compris solin ;
    - Inspection des réseaux d'évacuation transitant par le logement et identifier les tronçons poreux ;
    - les travaux de réfection identifiés suite aux divers diagnostics à réaliser notamment la réfection du plancher et du plafond dégradés.
- par ordonnance rendue sur requête le 4 mars 2021, le Tribunal judiciaire a autorisée l'Administrateur provisoire à se faire assister par le cabinet FARE d'ART et D'ARCHITECTURE, pris en la personne de afin d'établir un diagnostic technique de l'immeuble et des travaux à réaliser,

- un premier appel d'offres a été lancé au mois de juin 2021 pour la réalisation de sondages. Sur la recommandation de l'entreprise ATELIER DECO 91 a été mandatée le 1er juillet 2021, selon son devis d'un montant de 2 860 euros TTC. D'autres désordres ont été relevés dans l'appartement de de sorte qu'une mission complémentaire a été confiée à l'entreprise ATELIER DECO 91, pour un montant de 3 905 euros TTC,
- Les travaux de sondage ont été réalisés le 6 septembre 2021 à l'immeuble à la suite desquels t le bureau d'étude ont pu établir un rapport et déterminer les travaux structurels à entreprendre dans les caves de l'immeuble ainsi qu'au rez-de-chaussée, 1er et 2e étages, pour remédier aux désordres constatés :

  - planchers vétustes,
  - fissure en façade en raison de la descente d'eaux pluviales défectueuse.

  a préconisé de :

  - changer les poutres en bois des planchers,
  - créer deux poteaux pour reprendre la façade,
  - effectuer des sondages dans la cave pour connaître la résistance du sol et rechercher les fondations existantes afin de déterminer les sections des poteaux à mettre en place pour soutenir le linteau de l'appartement du rez-de-chaussée.

- Une déclaration préalable de travaux a été déposée en mairie au mois de décembre 2021 en vue de modifier la facade sur rue et de remplacer la toiture de l'appentis,
- R a établi le descriptif des travaux à réaliser puis a lancé un appel d'offres auprès de géotechniciens pour chiffrer les travaux. A l'issue de l'appel d'offres, Monsieur ecommandé de mandater la société RENFOR, la plus compétitive,
- le 8 novembre 2022, il a été décidé de mandater :

  - le Bureau d'Etude Technique BUCHET pour réaliser les travaux liés à l'établissement des préconisations de principe pour un montant total de 480,00 euros TTC, selon sa proposition d'intervention du 22/09/2021,
  - le Bureau d'Etude Technique BUCHET pour réaliser les travaux liés aux calculs et plans d'exécution pour la reprise partielle des planchers hauts du rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage, ainsi que le renforcement de 2 poteaux maçonnés au rez-de-chaussée pour un montant total de 2.640,00 euros TTC, selon sa proposition d'intervention n°2 du 20/10/2022,
  - la société E.C.R. 1.618 pour réaliser les travaux liés à la démolition du bascula pour un montant total de 3.410,00 euros TTC, selon son devis n° 10/06/2022 du 27/06/2022,

  Ces travaux ont été appelés aux copropriétaires le 30 novembre 2022 et réalisés.

- Les travaux restant à réaliser sont les suivants :

  - renforcement des planchers hauts des appartements du rez-de-chaussée jusqu'au 2ème étage,
  - changement des canalisations d'évacuation et arrivée d'eau dans les appartements du rez-de-chaussée jusqu'au 2ème étage,
  - renforcement et à la modification de la façade de l'appartement du rez-de-chaussée,
  - changement partiel de la descente d'eaux pluviales, sur rue,
  - changement de la couverture de l'appartement du rez-de-chaussée.

- le 2 février 2023, il a été décidé de :

  - confier la réalisation des travaux à la société VEB HABITAT pour un montant de 93.989,75 euros HT soit 103.388,73 euros TTC,
  - voter une enveloppe de 13.839,87 euros pour financer les honoraires de l'architecte, l'Administrateur provisoire et la souscription d'une assurance dommage ouvrage, estimés à la somme de 2.300,00 euros TTC,

Ces travaux ont été appelés, par tiers, aux copropriétaires les 15 mars 2023, 15 juin 2023 et 15 septembre 2023.

Monsieur fait état de l'avancement de ses diligences et a répondu aux questions des copropriétaires.

demande l'annulation de plusieurs postes de travaux votés le 2 février 2023, car les entreprises qu'il a consultées lui ont adressé des propositions concurrentes moins onéreuses.

L'Administrateur provisoire confie à le soin d'étudier les nouveaux devis.

Une nouvelle réunion sera organisée au 1er trimestre 2024, au cours de laquelle les travaux seront réétudiés.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Administrateur provisoire a décidé de régulariser un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec l'opérateur AUFJ, selon sa proposition de contrat en date du mois de mars 2023 pour un montant de 10.770,00 euros HT, soit 12.924,00 euros TTC,

L'Administrateur provisoire communiquera les coordonnées de à l'opérateur CITÉMÉTRIE.

Ce poste sera appelé auprès des copropriétaires en même temps que l'appel de fonds du 1er trimestre 2024.

Cet appel de fonds sera exigible dès sa réception.

L'Administrateur provisoire décide de régulariser le contrat de l'opérateur CITÉMÉTRIE et de faire réaliser le diagnostic multicritère sans attendre le recouvrement de l'appel de fonds.
Pour cela, il est décidé d'affecter la trésorerie actuellement disponible sur le fonds travaux au paiement de ces dépenses.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Demandes de

L'Administrateur provisoire rappelle aux copropriétaires, que le 2 février 2023, il a été décidé d'autoriser la création d'une ouverture au niveau d'un mur porteur au rez-de-chaussée, selon le dossier technique établi par le Bureau d'Etudes Techniques STI.

- pour l'ouverture du mur porteur :
  L'Administrateur provisoire a reçu les plans du cabinet STI qui ont été examinés par Monsi
  ui n'a pas formulé d'observation.
  Le devis n° 2023-255 de l'entreprise WAM du 12 octobre 2023 a aussi été vérifié par Monsieur qui n'a pas non plus formulé d'observation particulière.
  Il est rappelé à que la souscription d'une dommage-ouvrage est obligatoire.

- pour l'isolation thermique par l'extérieur de l'annexe située au rez-de-chaussée sur cour :
  le devis communiqué par , établi par l'entreprise WAM doit être examiné par lequel transmettra ses observations à l'Administrateur provisoire au cour du 1er trimestre 2024.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Le point sur les procédures en cours

- *SDC C*

L'Administrateur provisoire rappelle que :

- suite à la saisine par [redacted] la commission de surendettement des particuliers du Val de Marne, le Tribunal d'Instance de Villejuif a rendu, le 29 juin 2018, une décision confirmant et homologuant les mesures recommandées le 28 juin 2017 par la commission de surendettement suivantes :
  - suspension d'exigibilité des créances inscrites au dossier pour une durée de 24 mois. Ce délai est prescrit depuis le 29 juin 2020 ;
  - obligation pour [redacted] de procéder à des baisses de prix successives jusqu'à la vente et d'en justifier par la production de mandats de vente, afin de trouver des acquéreurs et de régulariser les deux cessions dans le délai imparti.

- le 13 octobre 2020, [redacted] a sollicité du Tribunal de Proximité de Villejuif l'ouverture d'un rétablissement personnel avec liquidation judiciaire,
- Maître Julie COUTURIER, avocat, a été mandatée pour représenter et défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires, lors de l'audience du 10 février 2021,
- le 9 avril 2021, le Tribunal de Proximité de Villejuif a rendu son jugement : en raison de sa mauvaise foi, la demande de [redacted] été déclarée irrecevable.,
- [redacted] formé une demande d'aide juridictionnelle et il a été fait droit à sa demande,
- le 2 juin 2021, [redacted] a interjeté appel du jugement rendu le 9 avril 2021,
- par arrêt du 2 décembre 2021, la Cour d'appel de Paris a déclaré irrecevable l'appel interjeté par [redacted] contre le jugement,
- [redacted] ne faisant plus l'objet d'aucune procédure, son bien immobilier est de nouveau saisissable,
- l'avocat du Crédit Agricole Ile-de-France, créancier de [redacted] bénéficiant d'un privilège de prêteur de deniers pour sûreté d'une somme de 118.891 euros et d'une hypothèque conventionnelle pour sûreté d'une somme de 17 400 euros, s'est rapproché de Maître COUTURIER,
- en l'état, il apparaît qu'une partie des créances du syndicat des copropriétaires ne bénéficie plus du privilège et du super privilège tels que prévus aux termes de la loi du 10 juillet 1965. C'est pourquoi, l'Administrateur provisoire a décidé de laisser la banque initier la procédure de saisie immobilière pour ne pas mettre à la charge du syndicat des frais supplémentaires,
- la procédure de saisie immobilière a été initié par la banque, en sa qualité de prêteur de deniers,
- l'audience d'orientation a fait l'objet de plusieurs renvois et s'est tenue le 8 septembre 2023,
- lors de l'audience d'orientation qui s'est tenue le 5 octobre dernier, le juge de l'exécution a ordonné la réouverture des débats pour production par le créancier poursuivant d'un décompte de la créance faisant apparaître les intérêts réglés par le débiteur saisi depuis l'origine des deux prêts,
- le juge de l'exécution a renvoyé l'affaire à l'audience du 7 décembre dernier,
- l'affaire a été mise en délibéré au 11 janvier 2024.

[redacted] est à ce jour redevable de la somme de 11.482,51 euros au titre des charges de copropriété (4ème trimestre 2023 compris).

➢ *Les procédures en recouvrement de charges*

L'Administrateur provisoire informe les copropriétaires que des assignations seront prochainement délivrées à l'encontre de :

- edevable de la somme de 11.153,49 euros,
- ble de la somme de 13.513,55 euros,
- , redevable de la somme de 16.758,67euros,
- e de la somme de 13.526,43 euros.

Au cours de la réunion, les copropriétaires présents se sont engagés à proposer un échéancier :

- e la somme de 8.341,05 euros,
- redevable de la somme de 54.793,40 euros.

➢ *Référé préventif*

Dans le cadre du projet de la ZAC IVRY CONFLUENCE, la SADEV 94 souhaite démolir l'immeuble situé 12 rue Edmée Guillou à Ivry sur Seine.

Compte-tenu de la nature des travaux, la SADEV 94 a assigné les propriétaires voisins de cette parcelle, dont le syndicat des copropriétaires du 10 rue Edmée Guillou à l'effet d'organiser une mesure d'expertise judiciaire à titre préventif.

Le 21 avril 2023, une assignation en référé préventif devant le président du Tribunal Judiciaire de Créteil a été signifiée à l'Administrateur provisoire dernier, ès-qualités, à la requête de la SADEV 94, d'avoir à comparaitre le lundi 5 juin 2023 à 13H30.

Maître MAISON a été mandaté pour représenter les intérêts du syndicat des copropriétaires en vue de l'audience fixée le 5 juin 2023 devant le président du Tribunal Judiciaire de Créteil.

Par ordonnance rendue le 19 juin 2023, a été désignée en qualité d'expert judiciaire.

Les opérations d'expertise se poursuivent.

La SADEV 94, afin de procéder à la délimitation et au bornage de la propriété située au 12 rue Edmée Guillou, a mandaté Géomètre-Expert D.P.LG.

Cette opération s'est tenue le 17 octobre prochain à 14H00.

Maître MAISON et Géomètre-Expert D.P.LG, ont été mandatés pour représenter les intérêts du syndicat des copropriétaires dans le cadre des opérations de bornage.

Dès réception des conclusions Maître MAISON les communiquera à ui fera part de ses observations.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'autorisation permanente est accordée aux forces de la police nationale et/ou municipale ainsi que de la gendarmerie nationale à pénétrer, en cas de besoin, dans les parties communes de la copropriété.

Fait à Paris, le 14 décembre 2023 à 10 heures 45,



Maître Béatrice Dunogué-Gaffié
Administrateur Judiciaire

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS PRISES PAR MAITRE BÉATRICE DUNOGUÉ-GAFFIÉ EN SA QUALITÉ D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 10 RUE EDMÉE GUILLOU À IVRY-SUR-SEINE (94200)

EN DATE DU 20 JUIN 2024

En ma qualité d'Administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 10 rue Edmée Guillou à Ivry-Sur-Seine (94200),

Agissant dans le cadre de la mission qui lui a été confiée par ordonnance rendue sur requête le 9 mai 2017 par le Tribunal de Grande Instance de Créteil, la désignant en qualité d'Administrateur provisoire de l'immeuble en copropriété sis 10 rue Edmée Guillou à Ivry-Sur-Seine (94200), et ce, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, prorogée à cette fonction par ordonnance en date du 6 mai 20234 avec pour mission de :

- se faire remettre par la société ABEILLE IMMOBILIER les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat,
- prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec, à cette fin, tous les pouvoirs de l'assemblée générale, à l'exception de ceux prévus aux articles a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, du conseil syndical et du syndic,

L'Administrateur provisoire a réuni les copropriétaires le jeudi 20 juin 2024 à 9 heures 30, pour les informer et les entendre, dans le cadre de l'article 62-7 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967, sur l'ordre du jour suivant :

- comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 établis par le cabinet d'Experts Comptables DBF AUDIT,
- budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 établi par le cabinet d'Experts-Comptables DBF AUDIT,
- situation comptable du syndicat des copropriétaires à la date de la réunion,
- modalités de consultation des pièces justificatives des charges,
- quitus à Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ concernant sa période de gestion,
- désignation ou le renouvellement des membres du conseil syndical, la durée du mandat,
- montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire,
- montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire,
- détermination du montant annuel de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025,
- point sur les travaux à réaliser dans les parties communes de l'immeuble,
- point sur les procédures en cours,
- autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes,
- questions diverses.

Est présent ou représenté un copropriétaire sur un total de neuf copropriétaires que comporte la copropriété soit 262€/1.012 tantièmes.

Sont absents : 750€/1.012€

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

108e
114e

Conformément aux dispositions des articles 29-1 et suivants de la Loi du 10 juillet 1965 et 62-7, 62-8 et 62-9 du Décret du 17 mars 1967, l'Administrateur provisoire décide ce qui suit :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

En application de l'article 14-3 de la Loi du 10 juillet 1965, les comptes pour l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023 font apparaître un montant total de 23.167,31 euros selon le relevé des dépenses qui a été adressé à l'ensemble des copropriétaires par courrier en date du 23 mai 2024.

Ils sont approuvés en leur forme et teneur en vue de leur imputation et répartition sur les comptes individuels de chacun des copropriétaires.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

En application de l'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, le budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2025 au 31/12/2025 a été arrêté à la somme de 20.000,00 euros selon détail adressé à l'ensemble des copropriétaires par courrier en date du 23 mai 2024.

Ce budget sera appelé par provision par quart en début de chaque trimestre.

Ces provisions sont exigibles dès réception de l'appel de fonds

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Administrateur provisoire détient pour le compte du syndicat des copropriétaires la somme de 62.521,76 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Administrateur provisoire rappelle que les pièces justificatives des charges pourront être consultées dans les locaux de l'Administrateur provisoire, sur rendez-vous, entre la date de convocation et la tenue de la réunion appelée à statuer sur les comptes de l'exercice concerné.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Quitus plein et entier est donné à Maître DUNOGUÉ-GAFFIÉ concernant sa période de gestion.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Administrateur provisoire rappelle aux copropriétaires que ©AVOVENTES.FR a été renouvelé aux fonctions de membres du conseil syndical, pour une durée de douze mois, le 14 décembre 2023.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Administrateur provisoire rappelle aux copropriétaires que le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire a été fixé à la somme de 1.000,00 euros HT, le 14 décembre 2023.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Administrateur provisoire rappelle aux copropriétaires que le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire est fixé à la somme de 1.000,00 euros HT, le 14 décembre 2023.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

En application de l'article 14-2-1 de la Loi du 10 juillet 1965, il est constitué un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, et les travaux prévus à l'article 14-2 1° à 4°.

La cotisation annuelle obligatoire au titre de ce fonds, qui ne peut être inférieures à 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, sera appelée par trimestrialité en même temps que les appels de fonds.

Conformément à l'article 14-2-1 III « Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot. »

Le budget prévisionnel pour l'exercice 2025 ayant été arrêté à la somme de 20.000,00 euros, la cotisation annuelle obligatoire fixée, à 5% du budget, s'élève à la somme de 1.000,00 euros, soit 250,00 euros par trimestre.

Cette cotisation sera exigible dès réception de l'appel de fonds.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Le point sur les travaux effectués et à réaliser dans les parties communes

L'administrateur provisoire rappelle que :

- deux arrêtés de péril non imminents, des 19 décembre 2000 et 21 avril 2012, frappent l'immeuble,
- le 8 janvier 2021, l'ingénieur Principal de la Direction des Bâtiments Communaux de la ville d'Ivry-Sur-Seine a constaté divers désordres dans l'immeuble. Dans ce cadre, le 26 janvier 2021, la Mairie d'Ivry-sur-Seine a demandé au syndicat des copropriétaires de réaliser les travaux suivants :
    - Etablissement d'un diagnostic du plancher haut du rez-de-chaussée ayant fait l'objet d'un étaiement provisoire par le locataire en allant au-delà de la zone étayée pour vérifier l'intégralité et la portance du plancher ;
    - Dépose de la totalité du doublage et de la plaque de plâtre afin de pouvoir diagnostiquer l'origine de la fissuration de la plaque de plâtre, peut-être en relation avec les déformations et fissures visibles en façade sur rue ;
    - Reprise structurelle si nécessaire ;
    - Vérification de la compatibilité de la pente de la toiture de la partie en édicule sur cour avec le type de couverture ;
    - Vérification complète de la couverture de cet édicule, y compris solin ;
    - Inspection des réseaux d'évacuation transitant par le logement et identifier les tronçons poreux ;
    - les travaux de réfection identifiés suite aux divers diagnostics à réaliser notamment la réfection du plancher et du plafond dégradés.
- par ordonnance rendue sur requête le 4 mars 2021, le Tribunal judiciaire a autorisée l'Administrateur provisoire à se faire assister par le cabinet FARE d'ART et D'ARCHITECTURE, pris en la personne de afin d'établir un diagnostic technique de l'immeuble et des travaux à réaliser,
- un premier appel d'offres a été lancé au mois de juin 2021 pour la réalisation de sondages. Sur la recommandation de treprise ATELIER DECO 91 a été mandatée le 1er juillet 2021, selon son devis d'un montant de 2 860 euros TTC. D'autres désordres ont été relevés dans l'appartement de sorte qu'une mission complémentaire a été confiée à l'entreprise ATELIER DECO 91, pour un montant de 3 905 euros TTC,

- Les travaux de sondage ont été réalisés le 6 septembre 2021 à l'immeuble à la suite desquels ont pu établir un rapport et déterminer les travaux structurels à entreprendre dans les caves de l'immeuble ainsi qu'au rez-de-chaussée, 1er et 2e étages, pour remédier aux désordres constatés :

  - planchers vétustes,
  - fissure en façade en raison de la descente d'eaux pluviales défectueuse.

  conisé de :

  - changer les poutres en bois des planchers,
  - créer deux poteaux pour reprendre la façade,
  - effectuer des sondages dans la cave pour connaître la résistance du sol et rechercher les fondations existantes afin de déterminer les sections des poteaux à mettre en place pour soutenir le linteau de l'appartement du rez-de-chaussée.

- Une déclaration préalable de travaux a été déposée en mairie au mois de décembre 2021 en vue de modifier la façade sur rue et de remplacer la toiture de l'appentis,
- I tabli le descriptif des travaux à réaliser puis a lancé un appel d'offres auprès de géotechniciens pour chiffrer les travaux. A l'issue de l'appel d'offres, Monsieur ecommandé de mandater la société RENFOR, la plus compétitive,
- le 8 novembre 2022, il a été décidé de mandater :

  - le Bureau d'Etude Technique BUCHET pour réaliser les travaux liés à l'établissement des préconisations de principe pour un montant total de 480,00 euros TTC, selon sa proposition d'intervention du 22/09/2021,
  - le Bureau d'Etude Technique BUCHET pour réaliser les travaux liés aux calculs et plans d'exécution pour la reprise partielle des planchers hauts du rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage, ainsi que le renforcement de 2 poteaux maçonnés au rez-de-chaussée pour un montant total de 2.640,00 euros TTC, selon sa proposition d'intervention n°2 du 20/10/2022,
  - la société E.C.R. 1.618 pour réaliser les travaux liés à la démolition du bascula pour un montant total de 3.410,00 euros TTC, selon son devis n° 10/06/2022 du 27/06/2022,

  Ces travaux ont été appelés aux copropriétaires le 30 novembre 2022 et réalisés.

- Les travaux restant à réaliser sont les suivants :

  - renforcement des planchers hauts des appartements du rez-de-chaussée jusqu'au 2ème étage,
  - changement des canalisations d'évacuation et arrivée d'eau dans les appartements du rez-de-chaussée jusqu'au 2ème étage,
  - renforcement et à la modification de la façade de l'appartement du rez-de-chaussée,
  - changement partiel de la descente d'eaux pluviales, sur rue,
  - changement de la couverture de l'appartement du rez-de-chaussée.

- le 2 février 2023, il a été décidé de :

  - confier la réalisation des travaux à la société VEB HABITAT pour un montant de 93.989,75 euros HT soit 103.388,73 euros TTC,
  - voter une enveloppe de 13.839,87 euros pour financer les honoraires de l'architecte, l'Administrateur provisoire et la souscription d'une assurance dommage ouvrage, estimés à la somme de 2.300,00 euros TTC,

Ces travaux ont été appelés, par tiers, aux copropriétaires les 15 mars 2023, 15 juin 2023 et 15 septembre 2023.

Lors de la réunion du 14 décembre 2023 a demandé l'annulation de plusieurs postes de travaux votés le 2 février 2023, car les entreprises qu'il a consultées lui ont adressé des propositions concurrentes moins onéreuses.

C'est pourquoi, l'Administrateur provisoire a décidé de réétudier les travaux liés :

- au renforcement partiel des planchers hauts du bâtiment A,
- au changement de la couverture des bâtiments C et D,
- à la modification partielle de la façade sur rue.
- Travaux induits.

a fait état de l'avancement de ses diligences et a répondu aux questions des copropriétaires.

L'Administrateur provisoire a décidé de faire réaliser les travaux liés :

POSTE 1 : renforcement partiel des planchers hauts du bâtiment A par la société ECO PLUS RENOV, pour un montant de **45.394,95 euros TTC**, correspondant aux postes suivants :

- Cantonnement : 3.500,00 euros TTC,
- Installation chantier : 3.500,00 euros TTC,
- Démolition : 5.152,40 euros TTC,
- Déplacement électricité existante :1.045,00 euros TTC,
- Renforcement et reconstitution du plancher : 32.197,55 euros TTC.

Ces travaux seront appelés aux copropriétaires du bâtiment A en même temps que l'appel de fonds du 3ème trimestre 2024.

Cet appel de fonds sera exigible dès sa réception.

POSTE 2 : changement de la couverture des bâtiments C et D par la société ECO PLUS RENOV, pour un montant de **14.261,50 euros TTC**, correspondant aux postes suivants :

Ces travaux seront appelés aux copropriétaires des bâtiments C et D en même temps que l'appel de fonds du 3ème trimestre 2024.

Cet appel de fonds sera exigible dès sa réception.

POSTE 3 : modification partielle de la façade sur rue (bâtiment A) par la société ECO PLUS RENOV, pour un montant de **4.679,40 euros TTC**.

Ces travaux seront appelés aux copropriétaires du bâtiment A en même temps que l'appel de fonds du 3ème trimestre 2024.

Cet appel de fonds sera exigible dès sa réception.

POSTE 4 : ravalement de la façade sur rue (batiment A), suite à la modification de la façade par la société ECO PLUS RENOV, pour un montant de **5.373,50 euros TTC**.

Ces travaux seront appelés aux copropriétaires du bâtiment A en même temps que l'appel de fonds du 3ème trimestre 2024.

Cet appel de fonds sera exigible dès sa réception.

POSTE 5 : remplacement de la descente des eaux pluviales située sur la façade sur rue (batiment A) et création d'un regard en pied de chute par la société ECO PLUS RENOV, pour un montant de **2.871,00 euros TTC**.

Ces travaux seront appelés aux copropriétaires du bâtiment A en même temps que l'appel de fonds du 3ème trimestre 2024.

Cet appel de fonds sera exigible dès sa réception.

POSTE 6 : remplacement des descentes et arrivées d'eau intéricures du bâtiment A par la société ECO PLUS RENOV, pour un montant de **1.738,00 euros TTC**.

Ces travaux seront appelés aux copropriétaires du bâtiment A en même temps que l'appel de fonds du 3ème trimestre 2024.

Cet appel de fonds sera exigible dès sa réception.

Soit un montant total de 74.318,35 euros.

Il a été décidé de voter une enveloppe de **10.700,00 euros** pour financer les postes suivants :

- souscription d'une assurance dommage ouvrage, estimés à la somme de 2.000,00 euros TTC,
- mission de l'architecte, estimés à la somme de 5.000,00 euros TTC,
- l'établissement des diagnostics avant travaux (amiante et plomb), estimés à la somme de 2.500,00 euros TTC,
- honoraires de l'Administrateur provisoire, estimés à la somme de 1.200,00 euros TTC.

Cette enveloppe sera appelée aux copropriétaires des bâtiments A, C et D en même temps que l'appel de fonds du 3ème trimestre 2024.

Cet appel de fonds sera exigible dès sa réception.

L'Administrateur provisoire a décidé d'affecter le fonds Alur disponible pour le financement de ces travaux.

Un tableau sera établi pour connaître la base de l'appel de fonds travaux à effectuer.

En outre, l'Administrateur provisoire a décidé d'annuler les appels de fonds travaux effectués les 15 mars 2023, 15 juin 2023 et 15 septembre 2023.

Les représentants de l'opérateur CITEMETRIE ont indiqué aux copropriétaires que :

- le dossier de demande de subvention pourra être déposé à réception des devis de la société ECO PLUS RENOV, du diagnostiqueur, d[illegible] ainsi que du procès-verbal de décisions aux termes duquel les travaux ont été décidés,
- le délai d'instruction est d'environ de trois mois,
- le versement de la subvention Anah est conditionné à la levée des arrêtés de péril.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Administrateur provisoire rappelle aux copropriétaires, que le 2 février 2023, il a été décidé d'autoriser la création d'une ouverture au niveau d'un mur porteur au rez-de-chaussée, selon le dossier technique établi par le Bureau d'Etudes Techniques STI.

– pour l'ouverture du mur porteur :

L'Administrateur provisoire a reçu les plans du cabinet STI qui ont été examinés par qui n'a pas formulé d'observation.
Le devis n° 2023-255 de l'entreprise WAM du 12 octobre 2023 a aussi été vérifié par qui n'a pas non plus formulé d'observation particulière.
Il est rappelé à c la souscription d'une dommage-ouvrage est obligatoire.

– pour l'isolation thermique par l'extérieur de l'annexe située au rez-de-chaussée sur cour :
le devis communiqué par établi par l'entreprise WAM sur lequel Monsieur a formulé les observations suivantes :

  - une déclaration préalable doit être déposée,
  - absence d'espaces verts sur la parcelle alors que c'est obligatoire.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Le point sur les procédures en cours

➢ *SDC C*

L'Administrateur provisoire rappelle que :

– suite à la saisine par de la commission de surendettement des particuliers du Val de Marne, le Tribunal d'Instance de Villejuif a rendu, le 29 juin 2018, une décision confirmant et homologuant les mesures recommandées le 28 juin 2017 par la commission de surendettement suivantes :

  - suspension d'exigibilité des créances inscrites au dossier pour une durée de 24 mois. Ce délai est prescrit depuis le 29 juin 2020 ;
  - obligation pour de procéder à des baisses de prix successives jusqu'à la vente et d'en justifier par la production de mandats de vente, afin de trouver des acquéreurs et de régulariser les deux cessions dans le délai imparti.

– le 13 octobre 2020, sollicité du Tribunal de Proximité de Villejuif l'ouverture d'un rétablissement personnel avec liquidation judiciaire,
– Maître Julie COUTURIER, avocat, a été mandatée pour représenter et défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires, lors de l'audience du 10 février 2021,
– le 9 avril 2021, le Tribunal de Proximité de Villejuif a rendu son jugement : en raison de sa mauvaise foi, la demande de été déclarée irrecevable.,
– formé une demande d'aide juridictionnelle et il a été fait droit à sa demande,
– le 2 juin 2021, a interjeté appel du jugement rendu le 9 avril 2021,
– par arrêt du 2 décembre 2021, la Cour d'appel de Paris a déclaré irrecevable l'appel interjeté par contre le jugement,
– ne faisant plus l'objet d'aucune procédure, son bien immobilier est de nouveau saisissable,
– l'avocat du Crédit Agricole Ile-de-France, créancier de énéficiant d'un privilège de prêteur de deniers pour sûreté d'une somme de 118.891 euros et d'une hypothèque conventionnelle pour sûreté d'une somme de 17 400 euros, s'est rapproché de Maître COUTURIER,
– en l'état, il apparaît qu'une partie des créances du syndicat des copropriétaires ne bénéficie plus du privilège et du super privilège tels que prévus aux termes de la loi du 10 juillet 1965. C'est pourquoi, l'Administrateur provisoire a décidé de laisser la banque initier la procédure de saisie immobilière pour ne pas mettre à la charge du syndicat des frais supplémentaires,
– la procédure de saisie immobilière a été initié par la banque, en sa qualité de prêteur de deniers,

- l'audience d'orientation a fait l'objet de plusieurs renvois et s'est tenue le 8 septembre 2023,
- lors de l'audience d'orientation qui s'est tenue le 5 octobre dernier, le juge de l'exécution a ordonné la réouverture des débats pour production par le créancier poursuivant d'un décompte de la créance faisant apparaître les intérêts réglés par le débiteur saisi depuis l'origine des deux prêts,
- le juge de l'exécution a renvoyé l'affaire à l'audience du 7 décembre dernier,
- l'affaire a été mise en délibéré au 11 janvier 2024.

Finalement, la vente forcée du bien immobilier de a été ordonnée pour l'audience fixée le 2 mai 2024 au Tribunal Judiciaire de Créteil.

Le délibéré a été fixé au 4 juillet 2024.

est à ce jour redevable de la somme de 12.974,81 euros au titre des charges de copropriété (2ème trimestre 2024 compris).

➢ *SDC*

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété a été diligentée à l'encontre de Monsieur

Une assignation lui a été délivrée le 25 janvier 2024.

L'affaire a fait l'objet d'une clôture suivant ordonnance du 14 mai 2024 et le délibéré fixé au 28 juin 2024.

est à ce jour redevable de la somme de 5.625,86 euros au titre des charges de copropriété (2ème trimestre 2024 compris).

➢ *SDC C/*

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété a été diligentée à l'encontre de Madame

Une assignation lui a été délivrée le 5 février 2024.

L'audience est fixée le 25 juin 2024.

st à ce jour redevable de la somme de 18.996,49 euros au titre des charges de copropriété (2ème trimestre 2024 compris).

➢ *SDC*

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété a été diligentée à l'encontre de Madame

Une assignation lui a été délivrée le 29 janvier 2024.

L'affaire a fait l'objet d'une clôture suivant ordonnance du 14 mai 2024 et le délibéré fixé au 28 juin 2024.

st à ce jour redevable de la somme de 13.957,56 euros au titre des charges de copropriété (2ème trimestre 2024 compris).

➢ *SDC C/*

Une procédure en recouvrement des charges de copropriété a été diligentée à l'encontre de Monsieur

Une assignation lui a été délivrée le 16 mai 2024 d'avoir à comparaître à l'audience du 26 novembre 2024.

à ce jour redevable de la somme de 15.798,71 euros au titre des charges de copropriété (2ème trimestre 2024 compris).

➢ *Référé préventif*

Dans le cadre du projet de la ZAC IVRY CONFLUENCE, la SADEV 94 souhaite démolir l'immeuble situé 12 rue Edmée Guillou à Ivry sur Seine.

Compte-tenu de la nature des travaux, la SADEV 94 a assigné les propriétaires voisins de cette parcelle, dont le syndicat des copropriétaires du 10 rue Edmée Guillou à l'effet d'organiser une mesure d'expertise judiciaire à titre préventif.

Le 21 avril 2023, une assignation en référé préventif devant le président du Tribunal Judiciaire de Créteil a été signifiée à l'Administrateur provisoire dernier, ès-qualités, à la requête de la SADEV 94, d'avoir à comparaitre le lundi 5 juin 2023 à 13H30.

Maître MAISON a été mandaté pour représenter les intérêts du syndicat des copropriétaires en vue de l'audience fixée le 5 juin 2023 devant le président du Tribunal Judiciaire de Créteil.

Par ordonnance rendue le 19 juin 2023, l été désignée en qualité d'expert judiciaire.

La SADEV 94, afin de procéder à la délimitation et au bornage de la propriété située au 12 rue Edmée Guillou, a mandaté Géomètre-Expert D.P.LG.

Cette opération s'est tenue le 17 octobre 2023 à 14H00.

Maître MAISON et Géomètre-Expert D.P.LG, ont été mandatés pour représenter les intérêts du syndicat des copropriétaires dans le cadre des opérations de bornage.

Le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites a été adressé le 16 avril 2024 à l'Administrateur provisoire qui l'a régularisé.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'autorisation permanente est accordée aux forces de la police nationale et/ou municipale ainsi que de la gendarmerie nationale à pénétrer, en cas de besoin, dans les parties communes de la copropriété.

Fait à Paris, le 20 juin 2024 à 10 heures 40.

Maître Béatrice Dunogué-Gafflé
Administrateur Judiciaire