

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE**Juge de l'exécution****Saisie immobilière****R.G. N° : 26/00109****Adjudication du jeudi 1^{er} octobre 2026****DIRE SUR LA COPROPRIETE**

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, et le

Au Greffe et par-devant Nous, Greffier, a comparu Maître Florence FRICAUDET, Avocat du Barreau des Hauts-de-Seine, représentant la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, constituée pour Monsieur Armand SILVESTRI.

LAQUELLE NOUS A DIT :

Qu'elle a reçu du syndic d'immeuble dont dépendent les biens immobiliers mis en vente, le cabinet BISDORFF :

- L'état daté prévu par l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967
- Le carnet d'entretien
- Le dossier technique amiante
- L'audit de surveillance termites
- Les procès-verbaux des assemblées générales des 27 mai 2024, 14 novembre 2024 et 17 décembre 2025

dont une copie est jointe au présent dire.

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



Florence FRICAUDET

FRICAUDET LARROUMET SALOMONI
Avocats du Barreau des Hauts-de-Seine
22 rue Pasteur - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Tel. : 01.47.88.26.92
cabinet@fricaudet-larroumet.com
Palais : NAN 706

0027 - 07 RUE PITOIS

92800 - PUTEAUX

Puteaux, le 26/08/2026

ETAT DATE

Nos ref. : 0027-0011 07 RUE PITOIS (0027)

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 15/07/2026, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 01/10/2026, concernant :

Copropriétaire cédant

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AC4813820 Le 27/04/2018

07 RUE PITOIS
92800 PUTEAUX

Lots Cave(0022), Appartement(0028),

Totalisant ensemble : 57/1042 tantièmes généraux

NB

PJ

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic,
Représenté par

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX		22,28.	

- I - PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	914,96
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	763,01

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c)	8 008,23
---	-----------------

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d)	0,00
--	-------------

4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations	0,00
---	-------------

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	380,00
---	---------------

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
---	------

TOTAL (A + B)	10 066,20
------------------------	------------------

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaures 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature : Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaures 92800 Puteaux

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX		22,28.	

2ème PARTIE

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	0,00
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créiteur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	
--	--

TOTAL (A + B + C) **0,00**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature :  Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaures 92800 Puteaux

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRES CORDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX		22,28,	

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRES
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	0,00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)

01/10/2026 1er Ech APPEL DE FONDS TRIMEST	287,02
01/01/2027 2ie Ech APPEL DE FONDS TRIMEST	287,02
01/04/2027 3ie Ech APPEL DE FONDS TRIMEST	287,02
01/07/2027 4ie Ech APPEL DE FONDS TRIMEST	287,02

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

01/10/2026 1er Ech APPEL DE FONDS TRIMEST	13,85
01/01/2027 2ie Ech APPEL DE FONDS TRIMEST	13,85
01/04/2027 3ie Ech APPEL DE FONDS TRIMEST	13,85
01/07/2027 4ie Ech APPEL DE FONDS TRIMEST	13,85

TOTAL **1 203,48**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature : Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX		22,28.	

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de 0,00
 Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

Solution 2

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de
 Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature :  Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux 5 / 15

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETÉ GÉNÉRALE	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX		22.28,	

ANNEXE A LA 3ème PARTIE

INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

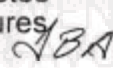
A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
EXERCICE N-1 01/10/2024 - 30/09/2025	933,56	1 193,40	0,00	
EXERCICE N-2 01/10/2023 - 30/09/2024	917,12	1 226,75		

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours : NON

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature : Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux 

IMMEUBLE S/S A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX		28,	

D/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE

OUI

Montant : 15 838,94 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE

OUI

Montant : 2 855,09 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 26/08/2026

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS

OUI

Montant : 2 000,47 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

Montant : 109,43 €

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature : Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX		22.28,	

B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20

SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le : 01/10/2026

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (Report du total A+B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B+C de la deuxième partie de l'état daté)	10 066,20
2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20	1 128,06
TOTAL	11 194,26

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

NON

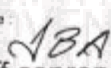
ATTENTION

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. En cas de demande d'actualisation dudit certificat, seul le document figurant sur cette page doit être adressé au syndic, en vue de la délivrance du certificat de l'article 20, à la bonne date.

- Compte bancaire séparé au nom du syndic

Compte : 30004 00971 0001009102388 BNP

- Iban : BIC BNPAFRPPXXX IBAN FR7630004009710001009102388

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature :  Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaures 92800 Puteaux

IMMEUBLE SIS A :	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX	22,28,	

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- I - SYNDIC

- Syndic professionnel : BISDORFF COPROPRIETE
138 rue Jean Jaurès
92800 PUTEAUX
- Tel. : 01.47.78.74.74
- Fax. :
- Carte Professionnelle : G.526 T.851 RC : 948512470 NANTERRE
- Garantie de : 720 000 Euros Délivrée par C.E.G.C
- **Compte bancaire séparé au nom du syndicat**
 - Compte : 30004 00971 0001009102388 BNP
 - Iban : BIC BNPAFRPPXXX IBAN FR7630004009710001009102388

Exercice comptable du 01/10/2025 au 30/09/2026

- II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale 17/12/2025
- Date de la prochaine assemblée générale 12-2026

- III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE OU STATUTS

Date de publication du règlement de copropriété : 14/12/1956

Nom du notaire dépositaire : Maître CHAUVIN

Adresse : SURESNES

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature : Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX		22,28,	

Vous pouvez vous procurer le règlement de copropriété auprès du notaire désigné ci-dessus ou auprès de nos services moyennant le coût des photocopies.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié : NON
- Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées : NON
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49): NON

PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre): NON
- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt) : NON

OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril: NON
- d'une déclaration d'insalubrité : NON

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature : Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX		3,	

- d'une injonction de travaux : NON
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique : NON

ASSOCIATION SYNDICALE -AFUL -UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété dépend-il du périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ? OUI / NON

COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965: NON
- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire:NON

AUTRES RENSEIGNEMENTS

AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE

En cas d'existence des compteurs divisionnaires (eau froide, chaude ou calorifiques), les parties devront faire leur affaire personnelle du relevé et de la répartition de la consommation d'eau des lots concernés par la mutation.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature : Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX		22,28,	

- IV - ASSURANCES

252738-DAB01RC0 ASSURANCE IMMEUBLE

Type CIE ASSURANCE Tacite reconduction
ASSURANCE IMMEUBLE

Souscrit auprès de

SOCIETE AXELLIANCE
IMMEUBLE LES TOPAZE
92 COURS VITTON
69456 LYON CEDEX 06

252738DAB01RC01 ENTORIA

ENTORIA

Souscrit auprès de

SOCIETE ENTORIA
TSA 51234
92308 LEVALLOIS PERRET CEDEX

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature : Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaures 92800 Puteaux 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX		28,	

B) ETAT SANITAIRE

CARNET D'ENTRETIEN

Type immeuble : AUTRE

AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante: NON

A - Parties communes :

1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante : NON (en cours)

PLOMB

- Textes applicables :
- article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998
- décret 99-484 du 09/06/1999
- arrêté du 12/07/1999
- circulaire UHC/QC/1 n°2001 du 16/01/2001
- décret 2002-120 du 30/01/2002
(Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)
- loi n° 2004-806 du 9 août 2004

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb : OUI

- Si oui: une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes: OUI

POSITIF AU PLOMB : TRAVAUX EFFECTUES

TERMITES - ETAT PARASITAIRE (PARTIES COMM.)

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 28/08/2026 Cachet et Signature :  Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX	B.		

- Textes applicables :
- article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999
- décret n° 2000-613 du 03/07/2000
- arrêtés locaux

- Situation immeuble : CONCERNE PAR LA LOI

AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

- Légionella, Radon, Mérule, etc...:NON

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature  Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaures 92800 Puteaux

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX		22,26,	

- IV - NON DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de : 11 194,26

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art.6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le :

____/____/____

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndicat exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A PUTEAUX

LE 26/08/2026

Bisdorff copropriétés
138 rue Jean Jaures
92800 Puteaux *ABA*

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 15/07/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC BISDORFF COPROPRIETE 138 rue Jean Jaures 92800 PUTEAUX Tel: 01.47.78.74.74	Date : 26/08/2026 Cachet et Signature : <i>ABA</i> Bisdorff copropriétés 138 rue Jean Jaures 92800 Puteaux

LE CARNET D'ENTRETIEN DE VOTRE COPROPRIETE

07 RUE PITOIS
92800 PUTEAUX

Immeuble de 17 lots principaux

BISOORE **C**OPROPRIETE

07 RUE PITOIS

Immeuble de 17 lots principaux 13 lots secondaires,
Immatriculé au registre sous le N° : AC4813820 Le 27/04/2018

SYNDIC EN EXERCICE

BISDORFF COPROPRIETE

138 rue Jean Jaurès
92800 PUTEAUX

Téléphone : 01.47.78.74.74

Carte professionnelle n° G.526 T.851

Délivrée par Préfecture de Nanterre

Siret n° 344482153 Ape n° 6831Z

Responsable :

Tél : 01 47 78 74 74

Comptable :

Négociateur :

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

PROCEDURES :

Existe-t-il des procédures en cours : NON

REGLEMENT DE COPROPRIETE OU STATUTS

Date de publication du règlement de copropriété : 14/12/1956

Nom du notaire dépositaire : Maître CHAUVIN

Adresse : SURESNES

Vous pouvez vous procurer le règlement de copropriété auprès du notaire désigné
ci-dessus ou auprès de nos services moyennant le coût des photocopies.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié : NON
- Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées : NON
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49): NON

CARNET D'ENTRETIEN

Type immeuble : AUTRE

EQUIPEMENTS COLLECTIFS

EQUIPEMENTS DIVERS :

Antenne collective

RESEAU SANITAIRE:

Eau froide collective

Chauffage individuel

Energie chauffage :/Gaz/Électricité

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril: NON
- d'une déclaration d'insalubrité : NON
- d'une injonction de travaux : NON
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique : NON

AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante: NON

A - Parties communes :

- 1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante : NON (en cours)

PLOMB

- Textes applicables :

- article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998
- décret 99-484 du 09/06/1999
- arrêté du 12/07/1999
- circulaire UHC/QC/1 n°2001 du 16/01/2001
- décret 2002-120 du 30/01/2002
(Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)
- loi n° 2004-806 du 9 août 2004

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb : OUI

- Si oui: une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes: OUI

POSITIF AU PLOMB : TRAVAUX EFFECTUES

TERMITES - ETAT PARASITAIRE (PARTIES COMM.)

- Textes applicables :

- article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999
- décret n° 2000-613 du 03/07/2000
- arrêtés locaux

- Situation immeuble : CONCERNE PAR LA LOI

AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

- Légionella, Radon, Mèrue, etc....:NON

AUTRES DIAGNOSTICS TECHNIQUES



252738DAB01RC01 ENTORIA

ENTORIA

Souscrit avec

SOCIETE ENTORIA

TSA 51234

92308 LEVALLOIS PERRET CEDEX

137499122 EAU PARTIES COMMUNES

par tacite reconduction Type EAU
EAU PARTIES COMMUNES

Souscrit avec

. VEOLIA

CENTRE DES PAIEMENTS

TSA 30149

41974 BLOIS CEDEX 9

Téléphone : 01 43 97 51 99

3851861818 EDF

par tacite reconduction
EDF

Souscrit avec

EDF PARIS IDF

TSA 50001

75937 PARIS CEDEX 19

Téléphone : 0811333433

nettoyage 0027 nettoyage

par tacite reconduction Type NETTOYAGE
nettoyage

Souscrit avec

SOCIETE ECO2NET

20 RUE DES FUSILLES DE LA RESI

92800 PUTEAUX

Bât. Intervenants**Type et Objets des travaux****Societe FORTPASS 92**

2, rue Ledru Rollin
92150 SURESNES
Téléphone : 01 40 99 08 53

CREATION CONTROLE ACCES PORTE SUR RUE

Bât. Intervenants**Type et Objets des travaux****CLEM COUVERTURE**

25 RUE DE LA BRECHE AUX LOUPS
75012 PARIS 12
Téléphone : 06 73 65 61 73

BACHAGE TOITURE BAT A

Votés le 30/01/2018
Budget 1360.00€

Bât. Intervenants**Type et Objets des travaux****Societe TOUT TOITURE**

2 Allée des Tilleuls
77250 Donnemary-Dontilly
Téléphone : 06 95 21 11 68

REFECTION SOUCHES CHEMINEES BAT A

Réalisés le 21/12/2016
Pour 6110.00€

Bât. Intervenants**Type et Objets des travaux****SOCIETE IPROBAT**

40 BD DE NESLES
77420 CHAMPS SUR MARNE
Téléphone : 01 64 62 88 89

SUPPRESSION PLOMB BAT A

Réalisés le 31/03/2019
Pour 8291.00€

Bât. Intervenants**Type et Objets des travaux****SOCIETE COSMO 2010**

36 RUE DE VERDUN
94500 CHAMPIGNY
Téléphone : 01 47 06 46 30

RENFORCEMENT PLANCHER COMBLES BAT D

Réalisés le 01/07/2020
Pour 65738.00€

Bât. Intervenants**Type et Objets des travaux****Societe RAYAN SERVICES**

53 RUE VOLTAIRE
92800 PUTEAUX
Téléphone : 01 74 54 21 16

MISE AUX NORMES ELECTRICITE BAT A

Réalisés le 30/04/2021
Pour 5995.00€



Dossier Technique Amiante

7 Rue PITOIS – 92800 PUTEAUX



Date d'émission : 05/08/21

SOMMAIRE

Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

1. Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA
2. Rapports de repérage
3. Liste des locaux ayant donné lieu au repérage
4. Identification de matériaux et produits contenant de l'amiante
 - a) - Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
 - b) - Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
 - c) - Matériaux et produits hors listes A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
 - d) - Matériaux et produits des listes A et B ne contenant pas d'amiante par nature
5. Les évaluations périodiques
 - a) - Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
 - b) - Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
6. Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires
 - a) - Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
 - b) - Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
7. Plans et/ou photos et/ou croquis
8. Recommandations générales de sécurité

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante

- I. Programme de repérage de l'amiante, matériaux mentionnés aux articles R.1334-21 et R. 1334-22
 - a) Matériaux et produits des listes A et B ne contenant pas d'amiante par nature
 - b) Rapports de repérage
- II. Listes des locaux visités
- III. Locaux encombrés ou fermés lors de notre visite
- IV. Observations
 - a) Investigations complémentaires à réaliser
 - b) Observations complémentaires
- V. Dispositif réglementaire
- VI. Méthodologie
- VII. Résultats du repérage des matériaux et produits de la liste A
- VIII. Résultats du repérage des matériaux et produits de la liste B
- IX. Conclusions générales
 - a) Matériaux et produits - liste A
 - b) Matériaux et produits - liste B
- X. Annexes (non paginées)
 - Comptes rendus d'analyses
 - Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A
 - Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B
 - Plan
 - Attestation d'assurance
 - Attestation de compétence
 - Recommandations générales de sécurité du Dossier Technique Amiante



FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner.

Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.

La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduits à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Date de création : 05/08/21

Historique des dates de mises à jour : 05/08/21

Référence du présent DTA : 326584

1 – Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Propriétaire ou son représentant :

Date de la commande : 30/04/21

Nom :

Adress

Immeuble bâti pour lequel le DTA a été constitué (préciser son nom exact et sa localisation le cas échéant) : 7 Rue PITOIS – 92800 PUTEAUX

Date du permis de construire : Non communiquée

Ou année de construction :

Détenteur du dossier technique amiante (à compléter par le détenteur)

Nom

Fonction :

Service :

Adresse complète : 138, Rue JEAN JAURES- 92800 PUTEAUX

Téléphone :

Modalités de consultation de ce dossier (à compléter par le détenteur)

Lieu (dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé) :

Horaires :

Contact, si différent du détenteur du dossier :

2 – RAPPORTS DE REPÉRAGE

Numéro de référence du rapport	Date du rapport de repérage	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage	Conclusion
74166	11/04/00	D. E. P. – LLE/SBY	Rapport selon décret 96/97	
326584	13/07/21	D. E. P. – AKO	Dossier technique amiante	Présence d'amiante

3 – LISTE DES LOCAUX AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE

Référence du rapport de repérage : 326584

Cage	Niveau	Liste des parties de l'immeuble bâti visitées	Liste des parties de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite ²	Motif de non visite
7 Rue Principal	RDC->2	Façades, Gaine Technique, Palier et escalier		
	-1	Cave à eau, Couloir, Dégagement, Palier et escalier		
	Combles	Combles		
	RDC	Cour, Gaine Technique, Palier et escalier		
	Toiture	Toit		
7 Cour Principal	RDC->1	Façades, Gaine Technique, Palier et escalier		
	RDC	Cour, Gaine Technique, Palier et escalier		
	Toiture	Toit		

² : Les obligations réglementaires prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12/12/12.

4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE**4 a) - Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.**

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	Mesures obligatoires associées ¹
Néant				

¹ Matériaux liste A :

N=1 : Bon état de conservation, une évaluation périodique de l'état de conservation, tous les trois ans est obligatoire en application de l'article R.1334-27

N=2 : Etat intermédiaire de dégradation, une mesure d'empoussièrement est obligatoire en application de l'article R.1334-27

N=3 : Matériaux dégradés, des travaux de retrait ou de confinement des matériaux contenant de l'amiante s'imposent en application de l'article R.1334-27

Selon l'alinéa 9 de l'article 6 de l'arrêté du 12/12/12, il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

4 b) - Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	Etat de conservation	Mesures préconisées par l'opérateur ²
13/07/21	DTA	Matériau n° 1 : Toiture fibro-ciment – Plaque ondulée en amiante ciment	Cage 7 Rue Principal – Cabane dans la cour niv. Toiture	Dégradation ponctuelle	AC1 ²
13/07/21	DTA	Matériau n° 2 : Conduit en amiante ciment (EP,EU, Fumées extérieures) – Conduit amiante ciment fumées	Cage 7 Rue Principal – Petite toiture dans la cour niv. Toiture	Non dégradé	EP ²
13/07/21	DTA	Matériau n° 3 : Eléments Amiante Ciment en dépôt (Int) – Conduit amiante ciment	Cage 7 Rue Principal – Couloir niv. -1	Non dégradé	AC1

² Matériaux liste B :

Conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage.

Recommandations définies à l'article 5 du présent arrêté :

EP : Evaluation périodique ; AC1 : Action Corrective de 1er niveau ; AC2 : Action Corrective de 2nd niveau

4 c) - Matériaux et produits hors listes A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	Etat de conservation	Mesures préconisées par l'opérateur ²
Néant					

4 d) - Matériaux et produits des listes A et B ne contenant pas d'amiante par nature.

Matériau ou produit	Description	Localisation	Justification
Néant			

5 – EVALUATIONS PERIODIQUES**5 a) - Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.**

Date de la visite	Matériau ou produit concerné	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

** L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans.
Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.*

5 b) - Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.

Date de la visite	Matériau ou produit concerné	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES**6 a) - Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.**

Matériau ou produit	Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	Nature des travaux ou des mesures conservatoires	Date des travaux ou des mesures conservatoires	Entreprises intervenantes	Indiquer les résultats de l'examen visuel et des mesures d'empoussièrement (art. R. 1334-29-3 du code de la santé publique)

6 b) - Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.

Matériau ou produit	Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	Nature des travaux ou des mesures conservatoires	Date des travaux ou des mesures conservatoires	Entreprises intervenantes	Indiquer les résultats de l'examen visuel et des mesures d'empoussièrement (art. R. 1334-29-3 du code de la santé publique)

7 – PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS

Se reporter au rapport de repérage.

8 – RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Ci-jointes

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

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

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation, ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

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

1. Informations générales

a) *Dangerosité de l'amiante :*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

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

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a) Conditionnement des déchets :

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

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

b). Apport en déchèterie :

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c). Filières d'élimination des déchets :

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

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

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

e). Traçabilité :

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE À INTÉGRER AU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Selon le code de la santé publique, la Norme NF X 46-020 de Aout 2017, le décret 2011-629 et ses arrêtés

**7 Rue PITOIS
92800 PUTEAUX**

Dénomination de la partie d'immeuble inspectée :

Fonction principale du ou des bâtiment(s) : Habitation

- CAGE 7 Rue : Principal -1R+2

- CAGE 7 Cour : Principal R+1

Loge : NON

Conclusion : dans le cadre de la mission de repérage décrite en tête de rapport

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Commanditaire :	Cabinet Bisdorff 138, Rue JEAN JAURES- 92800 PUTEAUX
Mission :	Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante selon le décret 2011-629 – Listes A & B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique
Date de visite :	13/07/21
Date d'émission :	05/08/21
Diagnostic réalisé par :	DEP - Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : DEKRA CERTIFICATION SAS – 5 AVENUE GARLANDE 92220 BAGNEUX, le 31/05/19. Numéro de certification : DTI3603.
Référence rapport :	326584 / 92800PITO000700
Référence Client :	
Accompagnateur :	"Pas d'accompagnateur"
Chef de projet :	
Laboratoire accrédité :	Néant
Assurance en responsabilité civile professionnelle :	ALLIANZ IARD n° 100234/433 70 182 – Validité du 01/01/21 au 31/12/21

Rédacteur

Vérificateur
Signature

I – PROGRAMME DE REPÉRAGE DE L'AMIANTE, MATÉRIAUX MENTIONNÉS AUX ARTICLES R.1134-21 ET R.1334-22
Liste A mentionnée à l'article R.1334-20

COMPOSANT À SONDER OU VÉRIFIER	PRÉSENCE	AMIANTE
Flocages	NON	NON
Calorifugeages	NON	NON
Faux plafonds	NON	NON

Liste B mentionnée à l'article R.1334-21

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER	PRÉSENCE	AMIANTE
1. Parois verticales intérieures			
Murs et cloisons "en dur" et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs... (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton+plâtre), coffrage perdu	NON	NON
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons	NON	NON
2. Planchers et plafonds			
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés	NON	NON
Planchers	Dalles de sol	NON	NON
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs			
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges	OUI	OUI
Clapets / volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage	NON	NON
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)	NON	NON
Vide-ordures	Conduits	NON	NON
4. Éléments extérieurs			
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux	OUI	OUI
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)	NON	NON
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux-pluviales, eaux usées, conduits de fumée	OUI	OUI

a) - Matériaux et produits des listes A et B ne contenant pas d'amiante par nature

Matériau ou produit	Description	Localisation	Justification
Néant			

b) - Rapports de repérage

Numéro de référence du rapport	Date du rapport de repérage	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage	Conclusion
74166	11/04/00	D. E. P. – LLE/SBY	Rapport selon décret 96/97	
326584	13/07/21	D. E. P. – AKO	Dossier technique amiante	Présence d'amiante

II – LISTE DES LOCAUX VISITÉS

Cage	Niveau	Localisation
7 Rue Principal	RDC->2	Façades, Gaine Technique, Palier et escalier
	-1	Cave à eau, Couloir, Dégagement, Palier et escalier
	Combles	Combles
	RDC	Cour, Gaine Technique, Palier et escalier
	Toiture	Toit
7 Cour Principal	RDC->1	Façades, Gaine Technique, Palier et escalier
	RDC	Cour, Gaine Technique, Palier et escalier
	Toiture	Toit

III – LOCAUX ENCOMBRÉS OU FERMÉS LORS DE NOTRE VISITE

Néant

IV – OBSERVATIONS

a) - Investigations complémentaires à réaliser

Néant

b) - Observations complémentaires

Néant

V – DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Depuis plusieurs années, un programme d'actions contre les risques sanitaires liés aux expositions à l'amiante a été mis en œuvre par les pouvoirs publics, en raison du caractère cancérigène des fibres d'amiante lorsqu'elles sont inhalées. Les mesures de protection des travailleurs exposés professionnellement aux poussières d'amiante ont ainsi été renforcées et une interdiction générale de fabrication et de mise sur le marché des produits contenant de l'amiante a été instaurée. L'amiante ayant été utilisé dans de nombreux domaines de la construction en raison notamment de ses propriétés de résistance au feu et d'isolation-thermique, un dispositif réglementaire a été mis en place afin d'assurer la protection de la population générale vis à vis des risques d'exposition à l'amiante dans les bâtiments.

Le décret 96/97 du 6 février 1996 modifié en 1997 faisait obligation aux propriétaires de la plupart des immeubles de rechercher la présence de flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante, matériaux particulièrement fragiles, et d'évaluer leur état de conservation afin de déterminer si des travaux de retrait ou de recouvrement s'avéraient nécessaires et protéger ainsi les usagers des immeubles.

Cette première étape a permis de traiter en priorité les situations d'exposition les plus importantes et les plus urgentes.

Cinq ans après la mise en œuvre de ce dispositif réglementaire visant la surveillance et la résorption des situations les plus à risque, les pouvoirs publics ont décidé d'engager une seconde étape dans la réduction des expositions à l'amiante dans les bâtiments. Cette nouvelle étape se traduit par une nouvelle obligation de repérage portant sur un plus grand nombre de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, et par la création du Dossier Technique Amiante (DTA).

En effet, de nombreux matériaux qui ne libèrent pas spontanément des fibres, sont néanmoins susceptibles de générer des expositions à l'amiante dans les conditions normales d'utilisation des bâtiments et particulièrement lors des opérations d'entretien et de maintenance. Il s'agit donc de renforcer la protection des usagers des immeubles mais aussi des travailleurs appelés à y intervenir, en développant une démarche d'identification et de gestion de ces matériaux. Leur repérage serait toutefois insuffisant s'il n'était pas associé au respect de règles de sécurité à mettre en œuvre lors d'interventions sur ces matériaux et à l'information des occupants des immeubles et des travailleurs appelés à y intervenir.

En 2011, le dispositif réglementaire a été à nouveau renforcé, et la liste des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante devant être repérés a été allongée.

Derniers textes réglementaires :

- Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, et ses arrêtés d'application.
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.
- Arrêté du 21 décembre 2012 relatif aux recommandations générales de sécurité et au contenu de la fiche récapitulative du « Dossier Technique Amiante ».
- Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.
- Article L1334-13 Modifié par Ordonnance n°2010-177 du 23 février 2010 - art. 26 : Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est produit, lors de la vente d'un immeuble bâti, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

La réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis fixe une obligation pour les propriétaires de certains immeubles bâtis de constituer et tenir à jour un dossier technique amiante (DTA). La composition du DTA est définie à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique dans sa rédaction issue du décret n°2011-629 du 3 juin 2011.

VI – MÉTHODOLOGIE

Matériaux et produits de la liste A :

Lors de la phase de recherche de la présence de matériaux et produits de la liste A, l'opérateur de repérage recherche et identifie les matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, accessibles sans travaux destructifs.

A cette fin, il examine de façon exhaustive tous les locaux qui constituent le bâtiment. Lorsque pour certains locaux les autorisations d'accès s'avèrent inopérantes, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs. Il émet les réserves correspondantes par écrit au propriétaire et lui préconise les investigations complémentaires qui devront être réalisées.

L'opérateur de repérage identifie et localise parmi les matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, ceux qui contiennent de l'amiante.

A cette fin, il conclut, pour chacun des matériaux ou produits repérés, et en fonction des informations et des moyens dont il dispose et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, quant à la présence d'amiante dans ces matériaux et produits.

En cas de doute, il détermine les matériaux et produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R.1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de ces matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité. Les prélèvements sont effectués sur toute l'épaisseur du matériau. L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés. À réception des résultats d'analyse, l'opérateur de repérage veille à la cohérence des résultats.

L'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Il le mentionne dans le rapport de repérage et, de manière précise et visible, sur les plans ou croquis. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou l'absence d'amiante.

L'opérateur de repérage évalue par zone homogène ou local, l'état de conservation de chaque matériau ou produit contenant de l'amiante.

Cet état de conservation est caractérisé par un score 1, 2 ou 3, en application des grilles d'évaluation définies.

Le score 1 fait obligation de procéder à une nouvelle évaluation de l'état de conservation sous 36 mois.

Le score 2 fait obligation de mesurer le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère : si le résultat de la mesure est inférieur à 5 fibres/litre d'air, il faudra procéder à une nouvelle évaluation de l'état de conservation sous 36 mois ; si le résultat est supérieur ou égal à 5 fibres/litre d'air, il faudra procéder à la mise en œuvre de mesures conservatoires immédiates puis au retrait ou à l'encoffrement du matériau amianté sous 36 mois.

Le score 3 fait obligation de mettre en œuvre des mesures conservatoires immédiates puis de procéder au retrait ou à l'encoffrement du matériau amianté sous 36 mois.

Matériaux et produits de la liste B :

L'opérateur de repérage recherche et identifie les matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique accessibles sans travaux destructifs.

A cette fin, il examine de façon exhaustive tous les locaux qui constituent le bâtiment. Lorsque pour certains locaux les autorisations d'accès s'avèrent inopérantes, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs. Il émet les réserves correspondantes par écrit au propriétaire et lui préconise les investigations complémentaires qui devront être réalisées.

L'opérateur de repérage identifie et localise parmi les matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, ceux qui contiennent de l'amiante.

A cette fin, il conclut, pour chacun des matériaux ou produits repérés, et en fonction des informations et des moyens dont il dispose et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, quant à la présence d'amiante dans ces matériaux et produits.

En cas de doute, il détermine les matériaux ou produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R.1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de ces matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité. L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés. À réception des résultats d'analyse, l'opérateur de repérage veille à la cohérence des résultats.

L'opérateur conclut définitivement à l'absence ou à la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Il le mentionne dans le rapport de repérage et, de manière précise et visible, sur les plans ou croquis. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit, son jugement d'expert) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou l'absence d'amiante.

L'opérateur de repérage évalue par zone homogène ou par local et pour chaque matériau ou produit contenant de l'amiante :

- leur état de conservation au moment du repérage ;
- le risque de dégradation lié à leur environnement, dans les conditions actuelles d'utilisation des locaux de la zone homogène.

Pour réaliser son évaluation, l'opérateur de repérage s'appuie sur les critères et la grille d'évaluation définis en annexe des arrêtés des 12/12/12 et 21/12/12.

Pour définir ses recommandations, l'opérateur de repérage s'appuie sur la méthode proposée en annexe I de l'arrêté du 21/12/12 et recommande :

1) Soit une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette évaluation périodique consiste à :

a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;

b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2) Soit une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés. A cette recommandation est associée, lorsque nécessaire, un rappel de l'obligation de faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou pour les autres opérations de maintenance. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de premier niveau consiste à :

a) rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;

b) procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;

c) veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux ou produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;

d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

3) Soit à une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de second niveau consiste à :

a) prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

b) procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;

c) mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

Ces recommandations ne préjugent pas d'une hiérarchisation éventuelle des actions à mettre en œuvre dont la responsabilité est du ressort du propriétaire.

L'opérateur de repérage peut apporter des compléments et précisions à ces recommandations en fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation.

VII – RESULTATS DU REPÉRAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS – LISTE A**Cage : 7 Rue Principal**

Niveau	Localisation	Matériau	N°	Prél.	Amiante	Photographie
Néant						

Cage : 7 Cour Principal

Niveau	Localisation	Matériau	N°	Prél.	Amiante	Photographie
Néant						

VIII – RESULTATS DU REPÉRAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS – LISTE B**Cage : 7 Rue Principal**

Niveau	Localisation	Matériau	N°	Prél.	Amiante	Photographie
Toiture	Cabane dans la cour	Toiture fibro-ciment – Plaque ondulée en amiante ciment	1	NON	OUI	
Toiture	Petite toiture dans la cour	Conduit en amiante ciment (EP,EU, Fumées extérieurs) – Conduit amiante ciment fumées	2	NON	OUI	
-1	Couloir	Eléments Amiante Ciment en dépôt (Int) – Conduit amiante ciment	3	NON	OUI	

Cage : 7 Cour Principal

Niveau	Localisation	Matériau	N°	Prél.	Amiante	Photographie
Néant						

NOTA :

Sur décision de l'opérateur de repérage, les matériaux n° 1 à 3 n'ont pas fait l'objet de prélèvements ; en effet la présence d'amiante est réputée dans ce type de matériau.

IX – CONCLUSIONS GÉNÉRALES**a) Matériaux et produits de la liste A :**

Matériau et produit	Localisation précise	Score
Néant		

b) Matériaux et produits de la liste B :

Matériau et produit	Localisation précise	Etat de conservation	Mesures préconisées par l'opérateur	Préconisations
Matériau n° 1 : Toiture fibro-ciment – Plaque ondulée en amiante ciment	Cage 7 Rue Principal – Cabane dans la cour niv. Toiture	Dégradation ponctuelle	AC1	Protéger les parties dégradées
Matériau n° 2 : Conduit en amiante ciment (EP,EU, Fumées extérieures) – Conduit amiante ciment fumées	Cage 7 Rue Principal – Petite toiture dans la cour niv. Toiture	Non dégradé	EP	Evaluation périodique à réaliser dans un délai de 3 ans
Matériau n° 3 : Eléments Amiante Ciment en dépôt (Int) – Conduit amiante ciment	Cage 7 Rue Principal – Couloir niv. -1	Non dégradé	AC1	Procéder au retrait

Recommandations définies à l'article 5 de l'arrêté du 12/12/12 :

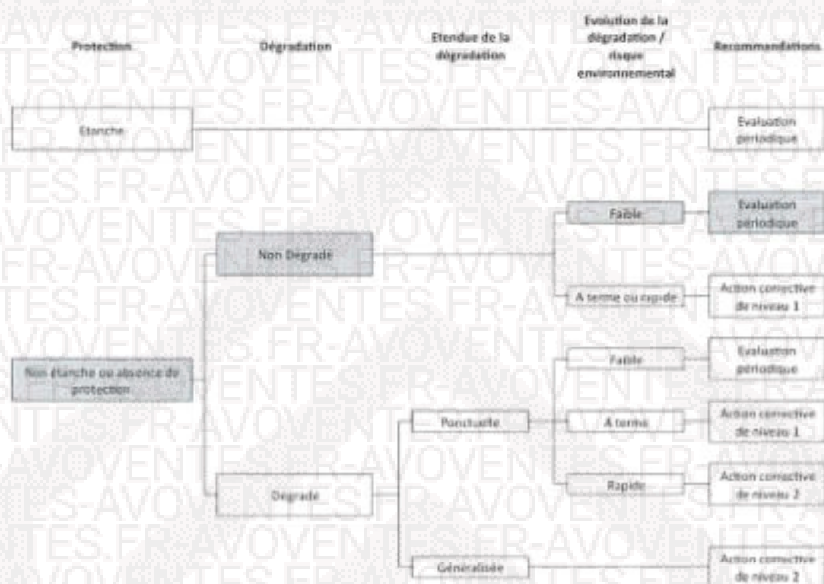
EP - Évaluation périodique ; AC1 – Action Corrective de 1^{er} niveau; AC2 – Action corrective de 2nd niveau.

X – ANNEXES (NON PAGINÉES)

- Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B
- Plan(s)
- Attestation d'assurance
- Attestation de compétence
- Recommandations générales de sécurité

ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

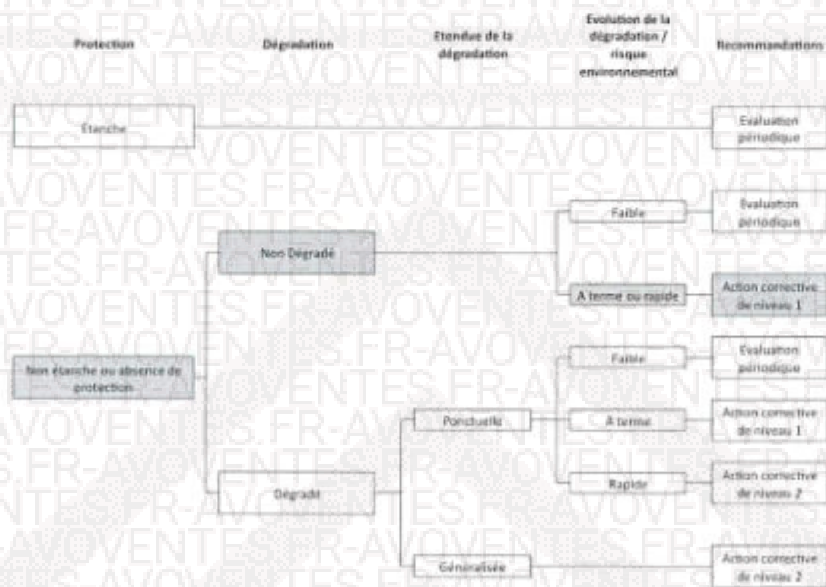
Matériau n°2 : Conduit en amiante ciment (EP,EU, Fumées extérieurs) – Conduit amiante ciment fumées :
 – Cage 7 Rue Principal : Petite toiture dans la cour, niveau Toiture



ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

Matériau n°3 : Éléments Amiante Ciment en dépôt (Int) – Conduit amiante ciment :

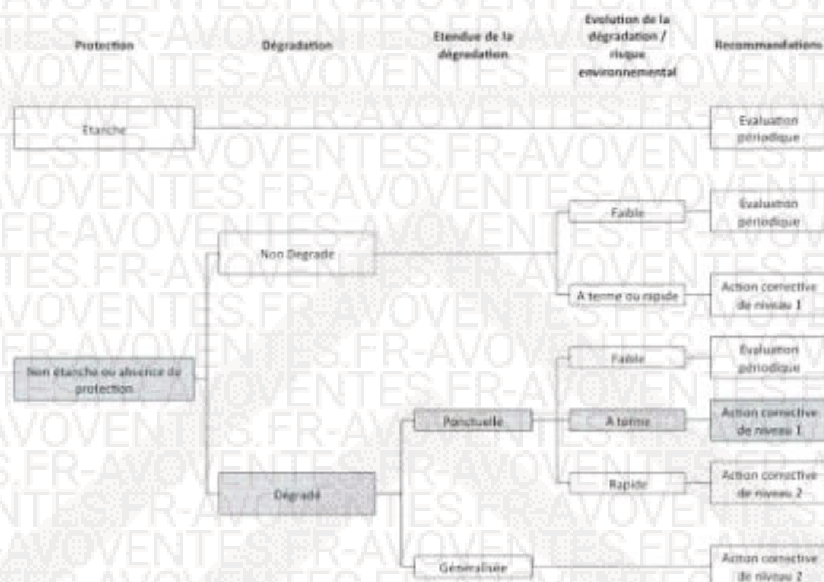
– Cage 7 Rue Principal : Couloir, niveau -1

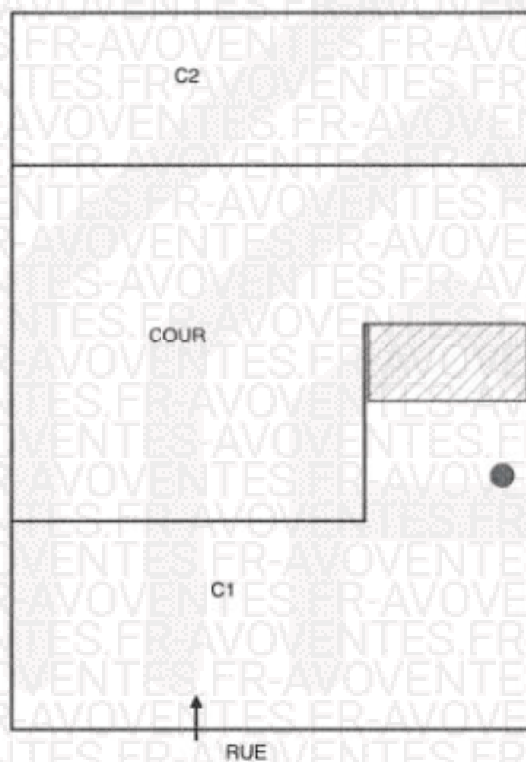


ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

Matériau n°1 : Toiture fibro-ciment – Plaque ondulée en amiante ciment :

– Cage 7 Rue Principal : Cabane dans la cour, niveau Toiture





2

● Conduit en amiante ciment (EP,EU, Fumées extérieurs) SCORE EP



1

▨ Toiture fibro-ciment SCORE DP

LEGENDE

- Prélèvement Refusé
-  ● Prélèvement Matériau Amianté
-  ● Prélèvement Matériau Non Amianté
-  ● Idem ou Réputé Amianté

● Prélèvement pour analyse

1

PLAN TOITURES

7, Rue PITOIS
92800 PUTEAUX



a ③ ● Eléments Amiante Ciment en dépôt (Int) SCORE ND

LEGENDE	
	● Prélèvement Refusé
	● Prélèvement Matériau Amianté
	● Prélèvement Matériau Non Amianté
	● Idem ou Réputé Amianté
	● Prélèvement pour analyse

2
PLAN SOUS SOL
7, Rue PITOIS
92800 PUTEAUX

CAVOVENTES.FR
 Agent Général
 32 rue du Maréchal Foch
 78000 – Versailles
 Tél : 01 39 50 12 12
www.oriad.fr - n° 15003497
 Mail : versailleschateau@allianz.fr



ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Allianz IARD, COMPAGNIE D'ASSURANCES dont le siège social est 1 cours Michelet CS 3051
 92076 Paris la Défense Cedex, certifie que :

SAS DEP - Diagnostic Environnement

9, rue Edmond Michelet
 Z.A. Fontaine du Vaisseau
 93360 Neuilly Plaisance

Est garantie par un contrat **RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE :**
 n° 100234/43 370 182

Ce contrat a pour objet de garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile qu'il peut encourir à l'égard des tiers du fait des activités déclarées aux dispositions particulières, à savoir :

- Diagnostic et contrôle dans le cadre de la réglementation Amiante selon les décrets parus ou à paraître, sans réalisation de travaux mais avec des prélèvements pour analyse,
- Diagnostic Plomb dans l'eau destinée à la consommation humaine,
- Contrôle par un constat de risque d'exposition au plomb des locaux avant et après réalisation de travaux (CREP),
- Diagnostic Termites et autres Xylophages. Mètre des locaux (loi CARREZ),
- Diagnostic des installations de Gaz chez particuliers,
- Diagnostic des installations Electriques chez les particuliers,
- Contrôle des analyses de risques des tours réfrigérantes dans le cadre du décret du 13/12/2004,
- Diagnostic légionelle dans les réseaux d'eau chaude sanitaire et les tours aéroréfrigérantes,
- Dossier de Diagnostic Techniques selon l'ordonnance du 08 Juin 2005,
- Etat des risques naturels et Technologiques,
- Diagnostic Performance Energétique,
- Etat des lieux,
- Evaluation des risques professionnels,
- Etablissement d'état des lieux relatifs à la conformité des logements aux normes de surface et d'habitabilité dans le cadre du prêt à taux zéro

Résumé du Tableau des Capitaux garantis (consulter le tableau complet pour plus de précisions) :

Responsabilité Civile Professionnelle (y compris après livraison de produits et/ou achèvement de travaux ou prestations) :	3 000 000 € par année et par sinistre
■ Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus. Dont :	
- Dommages immatériels non consécutifs	1 500 000 € par année et par sinistre

La présente attestation valable du 01 Janvier 2021 au 31 Décembre 2021, ne peut engager ALLIANZ IARD en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Toute adjonction autre que le cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Fait à Versailles, le 13 janvier 2021

Agent Général



Conformément à l'article L.112-3 du Code des Assurances, la présente Attestation vaut présomption de garantie

Allianz Vie
 Société anonyme au capital de 643.054.425 €
 340 234 962 RCS Nanterre
 N° TVA: FR88 340 234 962

Allianz IARD
 Société anonyme au capital de 991.967.200 €
 542 110 291 RCS Nanterre
 N° TVA: FR78 542 110 291

Entreprises régies par le Code des assurances
 1 cours Michelet - CS 30051
 92076 Paris La Défense Cedex
www.allianz.fr

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

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

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation, ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

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

1. Informations générales

a) Dangers de l'amiante :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr

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

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a) Conditionnement des déchets :

Les déchets de toute nature susceptible de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

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

b). Apport en déchèterie :

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c). Filières d'élimination des déchets :

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

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

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;

- de la mairie ;

- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e). Traçabilité :

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

CERTIFICAT

D E C O M P E T E N C E S

Diagnosticqueur immobilier certifié

DEKRA CERTIFICATION SAS

est titulaire du certificat de compétences N°DTI3603 pour :

	DU	AU
- Constat de Risque d'Exposition au Plomb	31/05/2019	30/05/2024
- Diagnostic amiante sans mention	31/05/2019	30/05/2024
- Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine)	31/05/2019	30/05/2024
- Diagnostic de performance énergétique	12/06/2019	11/06/2024
- Etat relatif à l'installation intérieure de gaz	12/06/2019	11/06/2024
- Etat relatif à l'installation intérieure d'électricité	31/05/2019	30/05/2024

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

* Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérant des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérant des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification ; Arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 14 décembre 2009 et du 7 décembre 2011 ; Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'évaluation de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 16 décembre 2009 et du 13 décembre 2011 ; Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 15 décembre 2009 et 15 décembre 2011 ; Arrêté du 6 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification modifié par les arrêtés des 10 décembre 2009 et 2 décembre 2011.



Le Directeur Général
Bagneux, le 19/06/2019



Numéro d'accréditation :
4-0081
Portée disponible
sur www.cofrac.fr

La non-respect des clauses définies dans les Conditions Générales peut entraîner la nullité du certificat.

Seule la version originale du certificat a une valeur juridique à gauche l'original.

Neuilly-Plaisance, le 20/2/2026

BISDS / 92800PITO000700 / BZA

Objet : Rapport de L'Audit de surveillance périodique termites dans les circulations et locaux communs

Immeuble :

7 Rue PITOIS
92800 PUTEAUX
France

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le rapport indiqué en objet concernant le site référencé ci-dessus.

Nous attirons votre attention sur le fait que notre audit de surveillance, révèle les conclusions suivantes :

« Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites. »

Nous vous en souhaitons bonne réception et, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.

Département Prédateurs du Bois

La mission et le présent rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P03-201 (février 2016), aux articles L.131-3, L.126-6, L.126-24 et R. 126.42, D126-43, L.271-4 à 6 du CCH et à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007

**AUDIT DE SURVEILLANCE PERIODIQUE TERMITES
DANS LES CIRCULATIONS ET LOCAUX COMMUNS****Informations :**

Code site	92800PITO000700	Date d'intervention	19/02/2026
Ordre de mission	OM-374330	Technicien	Boubaker ZABOUN
N° contrat	874841		

Localisation et désignation de l'immeuble

Nom Cage/Bâtiment

Cage : 1 - 7 Rue - Principal - -1R+3

Cage : 2 - 7 Cour - Principal - R+1

Partie Commune extérieure

Cages non traitées

Nom Cage/Bâtiment

Motif NVIS

Mitoyenneté	Oui
Arrêté préfectoral	Existence d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Oui

Tout document ou information collecté(e) auprès du donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs contre les termites ou la présence de termites dans le bâtiment, serait pris(e) en compte.

Photo et méthode du traitement réalisé sur le bâtiment

Photo

Commentaire

Synthèse du constat : au jour du diagnostic

Synthèse du constat	« Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites. »
---------------------	---

Catégorie de termites en cause

Localisation

Partie d'ouvrage

Catégories Termites

Preuve de passage

Photo



Commentaire

Etiquette de passage

Photo



Lieu pose
d'étiquette de
passage

Sur la porte d'accès aux caves

Commentaire

Accès libre

Parties communes non visitées

Localisation	Situation	Commentaire	Motif NVIS	Photo
Extérieure - Niveau : -1 - Local eau	Sous-sol		Partiel (encombrement)	
Extérieure - Niveau : Rdc - Local divers	Extérieur		Cadenas	

Parties d'ouvrage non visitées

Localisation	Partie d'ouvrage	Commentaire	Motif Non Visible
--------------	------------------	-------------	-------------------

Parties communes visitées

Localisation	Situation	Commentaire	Humidité	Photo
7 Rue Cage 1 - Niveau : Rdc>3 - Cage d'escalier	Etage			
7 Rue Cage 1 - Niveau : +3 - Combles	Etage	Présence d'injecteurs de traitement anti-xylophages sur les éléments de charpente		
Extérieure - Niveau : -1 - Cave	Extérieur			
Extérieure - Niveau : Rdc - Cour	Extérieur			
7 Cour Cage 2 - Niveau : Rdc>1 - Cage d'escalier	Etage			

Parties d'ouvrage visitées (RAS)

Localisation	Partie d'ouvrage	Commentaire	Résultat du diagnostic
7 Rue Cage 1 - Niveau : +3 - Combles	Eléments de charpente		Absence d'indices
7 Rue Cage 1 - Niveau : Rdc>3 - Cage d'escalier	Plinthe(s)		Absence d'indices
7 Rue Cage 1 - Niveau : +3 - Combles	Eléments de charpente		Absence d'indices
7 Rue Cage 1 - Niveau : Rdc>3 - Cage d'escalier	Bâti(s) et porte(s)		Absence d'indices
7 Rue Cage 1 - Niveau : Rdc>3 - Cage d'escalier	Sol		Absence d'indices
7 Rue Cage 1 - Niveau : Rdc>3 - Cage d'escalier	Mur(s)		Absence d'indices
7 Rue Cage 1 - Niveau : Rdc>3 - Cage d'escalier	Plafond		Absence d'indices
7 Rue Cage 1 - Niveau : Rdc>3 - Cage d'escalier	Bâti(s) et fenêtre(s)		Absence d'indices
7 Rue Cage 1 - Niveau : Rdc>3 - Cage d'escalier	Marche(s), contre marche(s)		Absence d'indices
7 Rue Cage 1 - Niveau : Rdc>3 - Cage d'escalier	Escalier/Palier(s)		Absence d'indices
7 Rue Cage 1 - Niveau : +3 - Combles	Sol		Absence d'indices
7 Rue Cage 1 - Niveau : +3 - Combles	Mur(s)		Absence d'indices
7 Rue Cage 1 - Niveau : +3 - Combles	Bâti(s) et porte(s)		Absence d'indices
Extérieure - Niveau : -1 - Cave	Sol		Absence d'indices
Extérieure - Niveau : -1 - Cave	Mur(s)		Absence d'indices
Extérieure - Niveau : -1 - Cave	Plafond		Absence d'indices
Extérieure - Niveau : -1 - Cave	Cloison(s) bois		Absence d'indices
Extérieure - Niveau : -1 - Cave	Sous face marche(s)		Absence d'indices
Extérieure - Niveau : -1 - Cave	Cloison(s) bois		Absence d'indices
7 Cour Cage 2 - Niveau : Rdc>1 - Cage d'escalier	Sol		Absence d'indices
7 Cour Cage 2 - Niveau : Rdc>1 - Cage d'escalier	Mur(s)		Absence d'indices
7 Cour Cage 2 - Niveau : Rdc>1 - Cage d'escalier	Plafond		Absence d'indices
7 Cour Cage 2 - Niveau : Rdc>1 - Cage d'escalier	Bâti(s) et porte(s)		Absence d'indices

Parties d'ouvrage infestées

Localisation	Partie d'ouvrage	Commentaire	Résultat du diagnostic	Photo
--------------	------------------	-------------	------------------------	-------

Constatations diverses

Localisation	Partie d'ouvrage	Commentaire	Libellé	Photo
7 Rue Cage 1 - Niveau : +3 - Combles	Eléments de charpente		Indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois : Insectes à larves xylophages	
Extérieure - Niveau : -1 - Cave	Sous face marche(s)		Indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois : Insectes à larves xylophages	
Extérieure - Niveau : -1 - Cave	Cloison(s) bois		Indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois : Insectes à larves xylophages	
Extérieure - Niveau : -1 - Cave	Sous face marche(s)		Indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois : Insectes à larves xylophages	

*Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature et le nombre. Cependant la situation de ces agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées.

Réserves

Localisation	Motif NVIS	Photo
Extérieure - Niveau : -1 - Local eau	Partiel [encombrement]	
Extérieure - Niveau : Rdc - Local divers	Cadenas	

Moyens d'investigation utilisés : méthode et outils

Abords immédiats du bâtiment

L'opérateur réalisant l'état relatif à la présence de termites doit inspecter le périmètre externe du bâtiment (dans sa totalité ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment. Le résultat de l'inspection est mentionné au paragraphe i) du présent rapport.

A l'intérieur de cette zone, les principales dispositions à prendre sont :

Examiner les arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, le stockage de bois et tous les matériaux contenant de la cellulose afin de détecter la présence ou des indices de présence de termites, ainsi que les zones favorables au passage et/ou au développement des termites, accessibles à l'opérateur.

Bâtiment

A tous les niveaux, y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages,...)

Les moyens suivants sont nécessaires pour détecter une éventuelle présence de termites :

1) Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- Recherche visuelle d'indices d'infestation (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- Examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.) posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;
- Examens des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtements de sol ou muraux, etc.) ;
- Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.) ;

2) Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

- Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés, les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le présent rapport.

L'examen des sols (plancher, parquet, etc.), murs, plafonds recouverts doit être effectué après dépose partielle des revêtements non fixés (plastiques, moquettes, etc.)

Dans la charpente, examiner et sonder de façon rapprochée particulièrement les éléments de bois en contact avec la maçonnerie : sablières, encastrement d'entrails, solives, pannes, etc...

Mentions

Rappel réglementaire

Extrait du code de la santé publique : « L'occupant d'un immeuble contaminé doit en faire la déclaration à la mairie dès qu'il en a connaissance.

A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes des immeubles... »

Limite de la prestation

Notre intervention se limite aux parties communes situées dans les locaux communs directement accessibles tels que les circulations communes horizontales et verticales, les locaux communs, l'extérieur des bâtiments à usage commun (cours, jardins, etc...) dans une limite de 10 mètres autour des bâtiments à l'intérieur des limites de propriété.

Sont exclus de la présente mission, les parties communes situées à l'intérieur des parties privatives (appartements, caves, boxes, débarras, chambres de service, etc...) et les parties communes accessibles seulement par des parties privatives ou à usages privatifs (courettes, jardins privatifs, etc...).

Identification de l'opérateur ayant effectué l'audit de surveillance

Technicien en
charge

Certification
Technicien



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

Sous le numéro 23-2002

Cette certification concerne la spécialité de diagnostics immobiliers suivante :



Termites
Métropole

Prise d'effet : 25/05/2023

Validité : 24/05/2030

Zone d'intervention : France métropolitaine

Arrêté du 24 décembre 2021 autorisant les centres de certification des opérateurs de diagnostic immobilier

23-2002 - v1 - 25/05/2023



Véronique DELMAY
Chargée de la certification des opérateurs

Le maintien des dates de validité inscrites ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance

Certification délivrée selon la procédure particulière de certification de diagnostic immobilier (PDCI) de

Nom de l'organisme certificateur : Socotec Certification France - 13 cours VALMY - 92800 PUTEAUX

Organisme d'assurance professionnelle : ALLIANZ IARD

N° de contrat d'assurance : N° 34/433 70 182 - Validité 31/12/26

Signature du
technicien



BISDORFF COPROPRIÉTÉ
Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES
07 RUE PITOIS BAT D - 92800 PUTEAUX

Le lundi 27 mai 2024 à 16h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Cabinet BISDORFF 138, rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX OU ONT VOTE PAR CORRESPONDANCE

sont présents ou représentés : 5 / 5 copropriétaires, totalisant 1139 / 1139 tantièmes généraux.

Article 14 Décret 67 Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.

Article 17-1A Décret 65 Si la résolution objet du vote est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale élit en tant que Président d'Assemblée

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 1139 / 1139 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

NOMINATION DU SCRUTEUR

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale élit en tant que Scruteur,

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 1139 / 1139 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

NOMINATION DU SECRETAIRE OU MAINTIEN DE DROIT DU SYNDIC A CE POSTE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale élit en tant que Secrétaire représentant le Cabinet Bisdorff Copropriété

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 1139 / 1139 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

RATIFICATION DE LA MISSION DONNER AU BUREAU D'ETUDE WALL STRUCTURE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale ratifie la mission donner au bureau d'étude Wall Structure pour l'examen des désordres de la façade pour un montant de 3.480 € TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à l'envoi d'un appel de fonds travaux pour palier à cette dépense.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 1139 / 1139 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Oet

NLC

BISDORFF COPROPRIÉTÉ
Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

Question n° 05

RATIFICATION DES TRAVAUX DE MACONNERIE SUR LE PIGNON - DEVIS GENERAL MB N°DE00000235

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale ratifie les travaux de maçonnerie sur le pignon selon le devis Général MB n°DE00000235 pour un montant de 4.004 € TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à l'envoi d'un appel de fonds travaux pour palier à cette dépense.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1139 / 1139** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

RATIFICATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'EQUERRAGE - DEVIS GENERAL MB N°DE00000236

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale ratifie les travaux de mise en place d'équerrage selon le devis Général MB n°DE00000236 pour un montant de 5.852 € TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à l'envoi d'un appel de fonds travaux pour palier à cette dépense.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1139 / 1139** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

TRAVAUX DE FINITION SUR LES FAUX PLAFOND DANS LES APPARTEMENTS DU RDC GAUCHE ET 1ER ETAGE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, et après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux de finition sur les faux plafond dans les appartements du RDC gauche et 1er étage.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise Général MB pour un montant de 3.237,30 € TTC portant sur le devis n°DE00000220.

Vote(nt) **CONTRE** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1139 / 1139** tantièmes.

Résolution rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

CREATION D'UNE NOUVELLE COLONNE D'EAU MONTANTE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, et après avoir délibéré décide de procéder à la création d'une nouvelle colonne d'eau montante.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1139 / 1139** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 09

DESIGNATION DE L'ENTREPRISE EN CHARGE DES TRAVAUX, PROPOSITION DE L'ENTREPRISE WATERBAT N°DE6830

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise WATERBAT n°DE6830 pour un montant de 20.350 € TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1139 / 1139** tantièmes.

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 10

DESIGNATION DE L'ENTREPRISE EN CHARGE DES TRAVAUX, PROPOSITION DE L'ENTREPRISE LAUMONIER N°2024-04-64857

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise LAUMONIER n°2024-04-64857 pour un montant de 23.633,50 € TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1139 / 1139** tantièmes.

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 11

DESIGNATION DE L'ENTREPRISE EN CHARGE DES TRAVAUX, PROPOSITION DE L'ENTREPRISE GENERAL MB N°DE00000246

OEA

NLC

2
S

BISDORFF COPROPRIÉTÉ
Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise GENERAL MB n°DE00000246 pour un montant de 12.364 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **352 / 352** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12

DESIGNATION DE MONSIEUR ARCHITECTE, POUR LE SUIVI DU CHANTIER

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale retient la proposition de Architecte, pour le suivi des travaux, pour un montant de 990 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1139 / 1139** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 13

HONORAIRES POUR SUIVI COMPTABLE POUR LA CREATION D'UNE NOUVELLE COLONNE D'EAU MONTANTE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Les honoraires du syndic pour la gestion financière et comptable pour la création d'une nouvelle colonne d'eau montant s'élèvent à 2 % HT du montant HT des travaux.

Gestion technique (réunion préalable, rendez-vous de chantier, réception, levée des réserves) et administrative: à la vacation.

L'assemblée générale approuve les honoraires.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1139 / 1139** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 14

MODALITES ET FINANCEMENT POUR LA CREATION D'UNE NOUVELLE COLONNE D'EAU MONTANTE ET HONORAIRES

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale :

- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, seront répartis sur la base des charges Bâtiment D pour un montant de 27200 € TTC.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires soit :
 - 25 % appelé le 01/06/2024
 - 25 % appelé le 01/07/2024
 - 25 % appelé le 01/08/2024
 - 25 % appelé le 01/09/2024
- autorise le syndic à passer commande lorsque les appels de fonds seront encaissés.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1139 / 1139** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

OEA

NLC SC

BISDORFF COPROPRIÉTÉ
Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17H30.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : « Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa " ».

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Le scrutateur

Le secrétaire

©AVOVENTES.FR

U

af

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété

Email : bisdorff@orange.fr

138 rue Jean Jaurès

92800 Puteaux

0147787474

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES 07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX

Le **Jeudi 14 novembre 2024** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Cabinet BISDORFF 138, rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX ou ONT VOTE PAR CORRESPONDANCE

sont présents ou représentés : 7 / 11 copropriétaires, totalisant 746 / 1042 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents, non représentés et n'ont pas retourné leur formulaire de vote par correspondance :

sont absents ou non représentés : 4 / 11 copropriétaires, totalisant 296 / 1042 tantièmes généraux.

Article 14 Décret 67 Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.

Article 17-1A Décret 65 Si la résolution objet du vote est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale élit en tant que Président d'Assemblée,

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **746 / 746** tantièmes.

Résolution adoptée à la l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 02

NOMINATION DU SCRUTEUR

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale élit en tant que Scruteur

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **746 / 746** tantièmes.

Résolution adoptée à la l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 03

NOMINATION DU SECRETAIRE OU MAINTIEN DE DROIT DU SYNDIC A CE POSTE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale élit en tant que Secrétaire, représentant le Cabinet Bisdorff Copropriété, syndic

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **746 / 746** tantièmes.

Résolution adoptée à la l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 04

EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30/09/2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les comptes du syndicat de copropriété n'ont pas été vérifiés par le conseil syndical.

Sont jointes à la convocation les annexes comptables issues du décret du 14/03/2005 :

Etat des dépenses de l'année N-1

Annexe 1 : Etat financier à la date de clôture de l'exercice comptable.

Annexe 2 : Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) et budget prévisionnel de l'exercice N+2.

Annexe 3 : Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) et budget prévisionnel de l'exercice N+2.

Annexe 4 : Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété

Email : bisdorff@orange.fr

138 rue Jean Jaurès

92800 Puteaux

0147787474

clos (N).

Annexe 5 : Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice comptable.

Le relevé général des dépenses est accessible sur votre espace client sur le site www.bisdorff-immobilier.fr

Vous pouvez ainsi consulter le détail des charges par nature et par clés de répartition.

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical, approuve dans leur intégralité et sans réserve les comptes de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024.

Arrivent en cours de résolution :

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 872** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETEE AU 30/09/2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet Bisdorff Copropriété, le Syndic, sur sa gestion arrêtée au 30/09/2024.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 872** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

ELECTION DU SYNDIC : RENOUELEMENT DU CABINET BISDORFF COPROPRIETE - ET FIXATION DE LA DUREE DE SON MANDAT, SUIVANT LA PROPOSITION CONTRAT JOINTE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Après avoir pris connaissance des informations transmises par le syndic, l'assemblée générale décide de renouveler le contrat de syndic du Cabinet Bisdorff Copropriété dont le siège social se situe 138, rue Jean Jaurès 92800 Puteaux pour une durée de 18 mois qui commencera le 14/11/2024 et se terminera le 14/05/2026 ou le jour de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/09/2025.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état. Elle fixe la rémunération forfaitaire annuelle du syndic pour un montant de 3.577,08 € HT, soit un montant de 4.292,50 € TTC.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 07

MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet. Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du syndic avant la fin de chaque exercice.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) prévue(s), il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 872** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

INFORMATION RELATIVE AUX MOYENS DE PAIEMENT ET PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES

Sans vote

Les modes de paiement suivants sont à la disposition des copropriétaires :

E-paiement ou paiement en ligne,

Virement automatique,

Chèque,

Prélèvement

Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

NLC sc

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété

Email : bisdorff@orange.fr

138 rue Jean Jaurès

92800 Puteaux

0147787474

Le recouvrement des charges est effectué suivant le présent calendrier :

- | | |
|---------------------------------|---|
| > Lettre de relance | 15 jours après la date d'exigibilité |
| > Mise en demeure | 15 jours après (30 jours après la date d'exigibilité) |
| > Relance après mise en demeure | 15 jours après (45 jours après la date d'exigibilité) |
| > Commandement de payer... | 15 jours après le trimestre impayé |
| > Dossier transmis à l'avocat | une fois les démarches précontentieuses restées infructueuses. |
| > Saisie immobilière | cette procédure est engagée après l'accord de l'assemblée générale. |

Toutefois, il est suggéré aux copropriétaires qui rencontreraient des difficultés financières de mettre en place un échéancier de paiement. Pour ce faire, il vous appartient de saisir par écrit (courrier simple ou courriel) votre gestionnaire contentieux, d'une demande d'échéancier motivée.

Question n° 09

RECOUVREMENT DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ IMPAYÉES

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndic rappelle que les copropriétaires doivent s'acquitter du règlement de leurs charges de copropriétés à la date d'échéance de celles-ci, conformément au règlement de copropriété.

Le Syndicat décide que tous les frais et honoraires spéciaux nécessaires du Syndic perçus au titre des actions dûment justifiées en recouvrement de charges (lettre de relance, mises en demeure, injonctions de payer, honoraires spécifiques pour la gestion des dossiers en procédure...) seront imputés en totalité au copropriétaire débiteur.

Les conditions de recouvrement sont fixées par le contrat du syndic conformément au contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifiée et de ses décrets d'application.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 872** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - DUREE - MONSIEUR CORTES

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée générale jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024/2025 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du conseil syndical, Monsieur CORTES.

Le conseiller syndical est élu pour une durée de 12 mois, avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale, pour se terminer dans 12 mois, ou avant cette date, le lendemain de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/09/2025.

Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en réunion du conseil syndical.

Le conseiller accepte la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 11

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - DUREE - MONSIEUR LOUATI

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée générale jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024/2025 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du conseil syndical, Monsieur LOUATI.

Le conseiller syndical est élu pour une durée de 12 mois, avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale, pour se terminer dans 12 mois, ou avant cette date, le lendemain de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/09/2025.

Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en réunion du conseil syndical.

Le conseiller accepte la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété

Email : bisdorff@orange.fr

138 rue Jean Jaurès

92800 Puteaux

0147787474

Question n° 12

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - DURE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vo

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée générale jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024/2025 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du conseil syndical, Monsieur MERZOUKI.

Le conseiller syndical est élu pour une durée de 12 mois, avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale, pour se terminer dans 12 mois, ou avant cette date, le lendemain de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/09/2025.

Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en reunion du conseil syndical.

Le conseiller accepte la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 872 / 1042 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 13

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - DUREE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote a la majorite de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée générale jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024/2025 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du conseil syndical, Monsieur SILVESTRI.

Le conseiller syndical est élu pour une durée de 12 mois, avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale, pour se terminer dans 12 mois, ou avant cette date, le lendemain de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/09/2025.

Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en reunion du conseil syndical.

Le conseiller accepte la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 872 / 1042 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 14

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - DUREE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote a la majorite de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée générale jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024/2025 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du conseil syndical, Monsieur IDINARENE.

Le conseiller syndical est élu pour une durée de 12 mois, avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale, pour se terminer dans 12 mois, ou avant cette date, le lendemain de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/09/2025.

Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en reunion du conseil syndical.

Le conseiller accepte la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 872 / 1042 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 15

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - DUREE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée générale jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024/2025 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du conseil syndical, Monsieur Aguilar.

Le conseiller syndical est élu pour une durée de 12 mois, avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale, pour se terminer dans 12 mois, ou avant cette date, le lendemain de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/09/2025.

Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en reunion du conseil syndical.

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

Le conseiller accepte la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 1042** tantièmes.
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 16

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/10/2025 AU 30/09/2026

Conditions de majorité de l'Article 24.

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur le budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/10/2025 au 30/09/2026 d'un montant de 15 350,00 €.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Rappel des textes :

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du Décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du Décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 872** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17

FIXATION DU MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE PAR LE SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Conformément à l'article 21 - alinéa 2 - de la loi du 10/07/1965, l'assemblée générale décide de fixer à 1 000 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

L'accord du Conseil Syndical sera donné par écrit au Syndic.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 18

FIXATION DU MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Conformément à l'article 21 - alinéa 2 - de la loi du 10/07/1965, l'assemblée générale fixe à 1 000 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgence, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10/07/1965.

Les devis seront transmis au Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 19

DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER LES MESURES NECESSAIRES A LA BONNE CONSERVATION DE L'IMMEUBLE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Afin de permettre au Conseil Syndical de prendre, en temps utile, les mesures nécessaires pour assurer en toute circonstance le bon état d'entretien et de conservation de l'immeuble sans avoir à en référer au préalable à l'assemblée générale, celle-ci lui délègue ses pouvoirs à

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

l'effet de conclure tous les marchés se rapportant à la conservation des parties communes, des services et des équipements collectifs de l'immeuble, à concurrence d'un montant maximum de 3 000 € TTC par opération.

Il est précisé que cette délégation ne porte que sur les décisions relatives à la gestion courante de l'immeuble.

Le conseil syndical rendra compte de l'exécution de la présente délégation à l'assemblée générale annuelle réunie pour l'approbation des comptes de la copropriété.

A sa demande, l'assemblée générale pourra modifier les montants ci-dessus.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 20

CONSTITUTION D'UN FONDS DE TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Depuis le 1er janvier 2017, les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation de plus de 5 ans doivent constituer un fonds de travaux sauf :

- Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

- Si le diagnostic technique global (DTG) réalisé ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années.

L'assemblée générale, connaissance prise de l'obligation légale de constituer un fonds de travaux ne pouvant être inférieur à 5 % du budget prévisionnel décide de retenir le taux de 5% du budget prévisionnel.

Cette cotisation sera appelée sur la base des tantièmes généraux selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, à l'exception des immeubles rentrant dans les cas d'exonération.

Il est rappelé que les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Le fonds travaux est placé sur un compte bancaire rémunéré ouvert au nom du syndicat de copropriété.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 21

AUTORISATION A DONNER AUX MEMBRES DE LA POLICE MUNICIPALE AFIN QU'ILS PUISSENT ACCEDER POUR LES BESOINS DE LA SECURITE DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER (LOI 65-557 DU 10-7-1965 ART.24, H-II MODIFIE)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale donne l'autorisation aux membres de la police municipale afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 24, h-II modifié).

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **815 / 872** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **57 / 872** tantièmes.

Ont voté contre

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 22

RATIFICATION DE L'APPEL DE FONDS DE SOLIDARITE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve la ratification de l'appel de fonds de solidarité du 21/10/2024 (d'un montant de 6.000 €).

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **637 / 872** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **235 / 872** tantièmes.

Ont voté contre :

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 23

RATIFICATION DE L'APPEL DE FONDS EXCEPTIONNEL (ETUDE STRUCTURE)

UNIQUEMENT LES PROPRIETAIRES DU BATIMENT D

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve la ratification de l'appel de fonds exceptionnel (étude structure) du 21/10/2024 (d'un montant de 1.876,77 €).

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **1139 / 1139** tantièmes.

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 24

POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE CONTRE AUTORISATION DU SYNDIC A INTRODUIRE UNE DEMANDE EN JUSTICE

(ISON MITOYENNE)

Sans vote

Rappel de la situation :

Dans le courant du mois de mars 2023, la copropriété du 7 rue Pitois à PUTEAUX a constaté un problème d'humidité important au rez-de-chaussée du bâtiment sur cour de l'immeuble.

Le 20 avril 2023, le syndic a fait appel aux services d'un plombier, la société WATERBAT, pour rechercher l'origine de cette humidité.

La société WATERBAT a précisé que :

- L'humidité en rez-de-chaussée provient de l'immeuble mitoyen situé 8 rue Agathe à Puteaux ;
- Il est nécessaire que l'immeuble mitoyen effectue une recherche de fuite au niveau des installations sanitaires, ainsi qu'au niveau de l'étanchéité du mur de son bâtiment et qu'il vérifie aussi le drainage.

Les époux LE BARS, propriétaires de l'immeuble du 8 rue Agathe à Puteaux, n'ont jamais réagi aux demandes amiables du syndic de pouvoir poursuivre cette recherche de fuite au sein de leur lot contraignant la copropriété à en faire la demande dans le cadre d'une procédure en référé.

Lors de cette procédure, le Juge des référés a enjoint les parties à trouver une solution via une médiation.

A l'issue d'une réunion de médiation, les parties se sont mises d'accord pour l'intervention de l'expert d'assurance de l'immeuble.

L'expert d'assurance de l'immeuble a rendu un rapport en date du 18 janvier 2024 dans lequel il constate que :

- les dégradations sont consécutives à des remontées par capillarité dont l'humidité est accentuée par la présence d'un enduit imperméable chez Mme LE BARS ne permettant pas l'assèchement des supports ;

- Nous y constatons la présence d'une dizaine d'arbres d'ornement de nature diverse. Des plantes grimpantes sont présentes sur l'ensemble de la façade. Ces points ne nous semblent pas défavorables à l'explication de l'humidité du mur de la copropriété.

Pourtant, dans ses conclusions, l'expert en assurance de l'immeuble considère qu'aucune responsabilité de tiers ne peut être recherchée.

C'est dans ces conditions que malgré les demandes en référé de la copropriété sollicitant :

- A titre principal : la réalisation d'un drainage dans la parcelle des époux LEBARS et l'entretien de la végétation grimpante de ce mur,

- A titre subsidiaire, la poursuite de la recherche de fuite,

le Juge des référés du Tribunal Judiciaire de Nanterre par Ordonnance en date du 27 août 2024 a considéré que ces demandes se heurtaient à une contestation sérieuse au motif que l'expert en assurance soulignait de manière implicite que la responsabilité du fonds des défendeurs [les époux LE BARS] dans l'origine des désordres invoquée n'avait pas lieu d'être recherchée.

En conséquence, le Juge des référés a rejeté les demandes de la copropriété.

Pour autant, à ce jour, les infiltrations persistent et aggravent la solidité de l'immeuble de la copropriété et il existe toujours une indétermination des causes et des responsabilités dans l'apparition de ces infiltrations compte tenu de la contradiction de l'expert en assurance entre ses constats et ses conclusions en matière de responsabilité qui ne permette pas à la copropriété de bénéficier d'une solution pérenne aux désordres subis.

Il devient donc nécessaire de solliciter une expertise judiciaire qui permettra de déterminer les causes desdites infiltrations, les responsables, les méthodes réparatoires et l'indemnisation des préjudices subis par la copropriété.

Question n° 25

DECISION A PRENDRE RELATIVE A UNE AUTORISATION DU SYNDIC A INTRODUIRE UNE DEMANDE EN JUSTICE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, vu l'article 55 du décret du 17 mars 1967 :

- autorise le syndic de l'immeuble sis 7 rue Pitois -92800 PUTEAUX à agir en justice devant le Juge des référés du Tribunal Judiciaire de Nanterre à l'encontre des époux LE BARS et/ou toute autre personne physique ou morale qui apparaîtrait liée aux infiltrations du mur de la copropriété en vue de mettre fin aux désordres subis en sollicitant une mesure d'expertise judiciaire à l'effet d'analyser les causes des infiltrations, les modes réparatoires, les responsabilités et l'évaluation des préjudices de toute nature, directs ou indirects, matériels ou immatériels résultant des désordres ;

- à défaut d'une exécution spontanée des conclusions du rapport d'expertise judiciaire à intervenir, autorise le syndic de l'immeuble sis 7 rue Pitois -92800 PUTEAUX à agir en justice au fond devant le Tribunal Judiciaire de Nanterre à l'effet d'obtenir de la part des responsables des désordres qui seront déterminés par le rapport d'expertise judiciaire l'indemnisation des travaux nécessaires à la réparation des désordres ainsi que des préjudices matériels et immatériels subis

NLC SC

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété

Email : bisdorff@orange.fr

138 rue Jean Jaurès

92800 Puteaux

0147787474

- donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et notamment signer tout acte, participer à toute expertise judiciaire, faire toute déclaration et se faire assister de Me CUENOT, Avocate au barreau de Paris, situé 55 rue de Turbigo 75003 PARIS ;
 - prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront valablement informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
 - confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément au contrat ;
 - autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires.
- Vote(nt) **CONTRE** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 872** tantièmes.
Résolution rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 26

MISSION A DONNER À L'ARCHITECTE POUR L'ETABLISSEMENT D'UN RAPPORT SUR L'ETAT DU MUR MITOYEN DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE CONTRE LES EPOUX LE BARS

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'architecte, pour l'établissement d'un rapport sur l'état du mur mitoyen dans le cadre de la procédure contre les époux Le Bars, pour un montant de 550 € TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 872** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 27

REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) DE L'AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT

Conditions de majorité de l'Article 24.

Rappel :

Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104- art. 171 publiée le 24 août 2021, le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) devient obligatoire* pour les copropriétés de plus de 15 ans. Le PPPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que de définir les dépenses associées.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Si le diagnostic technique global architectural (DTG Architectural) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndic est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le PPPT répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitants, et la rénovation énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux comprend :

La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;

Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son élaboration ou sa révision. Quand le projet de plan fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle qui sera votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires). En cas de refus de l'assemblée, le syndic devrait inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agira plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

*L'obligation d'avoir réalisé un projet pluriannuel de travaux entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété

Email : bisdorff@orange.fr

138 rue Jean Jaurès

92800 Puteaux

0147787474

Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,
Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots principaux,
Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux ou moins.

De plus, cas de vente, le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots principaux.

Les copropriétaires s'estimant lésés par la non-réalisation du PPPT obligatoire pourront se retourner contre le syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

Le DTG de l'APC répond à cette obligation en apportant une prestation supérieure au PPPT réglementaire car il inclue toutes les prestations suivantes :

La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants via un DT Architectural (idem au PPPT réglementaire)

La liste des travaux d'économies d'énergie nécessaires et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux ci-dessus permettent d'atteindre via un Audit Energétique (absent du PPPT Réglementaire)

Un DPE (Diagnostic de Performance Energétique collectif) Idem au PPPT réglementaire

Une Ingénierie Financière permettant de connaître les montants des coûts, des aides et des prêts mobilisables pour ces travaux (absente du PPPT réglementaire)

Une restitution en Assemblée Générale de la synthèse de ces diagnostics (absente du PPPT réglementaire).

Le DTG de l'APC peut bénéficier d'une aide de 5000€ pour les copropriétés situées dans la métropole de Paris.

Vote(nt) POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 676 / 872 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 196 / 872 tantièmes.

Ont voté contre

Résolution adop.

Question n° 28

DESIGNATION DE L'ENTREPRISE EN CHARGE DE LA REALISATION DU DTG, PROPOSITION DE L'ENTREPRISE EBA

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise EBA pour un montant de 16.616 € TTC.

Vote(nt) POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 676 / 872 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 196 / 872 tantièmes.

Ont voté contre

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 29

DESIGNATION DE L'ENTREPRISE EN CHARGE DE LA REALISATION DU DTG, PROPOSITION DE L'ENTREPRISE HELLIO N°0067T000005ISGd

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise HELLIO n°0067T000005ISGd pour un montant de 10.614 € TTC.

Vote(nt) CONTRE : 9 copropriétaire(s) totalisant 872 / 872 tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 30

HONORAIRES POUR SUIVI COMPTABLE POUR LA REALISATION DU DTG

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les honoraires du syndic pour la gestion financière et comptable pour la réalisation du DTG s'élèvent à 2% HT du montant HT de la prestation.

Gestion technique (réunion préalable, rendez-vous de chantier, réception, levée des réserves) et administrative: à la vacation.

L'assemblée générale approuve les honoraires.

Vote(nt) POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 676 / 872 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 196 / 872 tantièmes.

Ont voté contre

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

Question n° 31

MODALITES ET FINANCEMENT POUR LA REALISATION DU DTG ET HONORAIRES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, seront répartis sur la base des charges générales
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds mensuels nécessaires, pendant 9 mois soit :
 - 1883,15 € appelé par mois du 01/01/2025 au 01/09/2025. Les fonds seront exigibles le 1er jour de chaque mois.
- autorise le syndic à passer commande lorsque les appels de fonds seront encaissés.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **676 / 872** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **196 / 872** tantièmes.

Ont voté contre

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 32

REALISATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Rappel : Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104- art. 171 publiée le 24 août 2021, le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) devient obligatoire* pour les copropriétés de plus de 15 ans. Le PPPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que de définir les dépenses associées.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le PPPT répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitants, et la rénovation énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux comprend :

La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;

Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son élaboration ou sa révision. Quand le projet de plan fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle qui sera votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires). En cas de refus de l'assemblée, le syndic devrait inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agira plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

*L'obligation d'avoir réalisé un projet pluriannuel de travaux entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,

Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots principaux,

Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux ou moins.

De plus, cas de vente, le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots principaux.

Les copropriétaires s'estimant lésés par la non-réalisation du PPPT obligatoire pourront se retourner contre le syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété

Email : bisdorff@orange.fr

138 rue Jean Jaurès

92800 Puteaux

0147787474

Vote(nt) CONTRE : 9 copropriétaire(s) totalisant 872 / 872 tantièmes.

Résolution rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 33

DESIGNATION DE L'ENTREPRISE EN CHARGE DE LA REALISATION DU PPPT, PROPOSITION DE L'ENTREPRISE EBA

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise EBA pour un montant de 7.592 € TTC.

Vote(nt) CONTRE : 9 copropriétaire(s) totalisant 872 / 872 tantièmes.

Résolution rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 34

DESIGNATION DE L'ENTREPRISE EN CHARGE DE LA REALISATION DU PPPT, PROPOSITION DE L'ENTREPRISE HELLIO N°0067T000005ISGd

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise HELLIO N°0067T000005ISGd pour un montant de 4.558 € TTC (sans audit).

Vote(nt) CONTRE : 9 copropriétaire(s) totalisant 872 / 872 tantièmes.

Résolution rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 35

HONORAIRES POUR SUIVI COMPTABLE POUR LA REALISATION DU PPPT

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les honoraires du syndic pour la gestion financière et comptable pour la réalisation du PPPT s'élèvent à 2% HT du montant HT de la prestation.

Gestion technique (réunion préalable, rendez-vous de chantier, réception, levée des réserves) et administrative: à la vacation.

L'assemblée générale approuve les honoraires.

Vote(nt) CONTRE : 9 copropriétaire(s) totalisant 872 / 872 tantièmes.

Résolution rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 36

MODALITES ET FINANCEMENT POUR LA REALISATION DU PPPT ET HONORAIRES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, seront répartis sur la base des charges générales

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires soit :

- appelé le

- appelé le

- autorise le syndic à passer commande lorsque les appels de fonds seront encaissés.

Vote(nt) CONTRE : 9 copropriétaire(s) totalisant 872 / 872 tantièmes.

Résolution rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 37

POSE DE COMPTEURS INDIVIDUELS D'EAU

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, et après avoir délibéré décide de procéder à la pose de compteurs individuels d'eau.

L'assemblée générale prend acte que dans le cadre des travaux, les déposes et reposes (sous réserve) sont privatives et à l'entière charge des propriétaires qui en feront leurs affaires personnelles.

En cas d'incident, le syndic ne pourra être tenu responsable.

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 872 / 1042 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 38

DESIGNATION DE L'ENTREPRISE EN CHARGE DES TRAVAUX, PROPOSITION DE L'ENTREPRISE TECHEM N°P344660-123023

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise TECHEM n°P344660-123023 pour un montant :

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété

Email : bisdorff@orange.fr

138 rue Jean Jaurès

92800 Puteaux

0147787474

Travaux de pose

Pose compteurs : OFFERT

Robinet arrêt : 22 € TTC / robinet

Collier anti-fraude : OFFERT

Soit un total de 22 € TTC / compteur

L'assemblée générale accepte par conséquent le contrat proposé par l'entreprise TECHEM n°P344660-123023 pour un montant de 15,31 €

TTC / compteur en radio relevé / an

Robinet arrêt : 4,50 TTC / robinet / an

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 39

DESIGNATION DE L'ENTREPRISE EN CHARGE DES TRAVAUX, PROPOSITION DE L'ENTREPRISE PROXISERVE N°1-79628

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise PROXISERVE n°1-79628 pour un montant :

Travaux de pose

Pose compteurs : OFFERT

Robinet arrêt : 20,90 € TTC / robinet

Collier anti-fraude : OFFERT

Soit un total de 20,90 € TTC / compteur

L'assemblée générale accepte par conséquent le contrat proposé par l'entreprise PROXISERVE n°1-79628 pour un montant de 15,55 € TTC/

compteur en radio relevé / an

Robinet arrêt : 4,40 TTC / robinet / an

Vote(nt) **CONTRE** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 1042** tantièmes.

Résolution rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 40

HONORAIRES POUR SUIVI COMPTABLE POUR LA POSE DES COMPTEURS

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Les honoraires du syndic pour la gestion financière et comptable pour la pose des compteurs s'élèvent à 4% HT du montant HT des travaux.

Gestion technique (réunion préalable, rendez-vous de chantier, réception, levée des réserves) et administrative: à la vacation

L'assemblée générale approuve les honoraires.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 41

MODALITES ET FINANCEMENT POUR LA POSE DES COMPTEURS ET HONORAIRES

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale :

- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, seront répartis sur la base des charges générales
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires soit :

- 100 % appelé le 01/01/2025

- autorise le syndic à passer commande lorsque les appels de fonds seront encaissés.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **872 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 42

QUESTIONS DIVERSES

Résolution non soumise à un vote.

Il est demandé au syndic de faire procéder à la vérification de la plomberie du lot dont l'entreprise KHS est propriétaire.

Il est demandé le changement du code d'entrée de la copropriété. Il aura lieu après les travaux du bâtiment D.

Il est rappelé une nouvelle fois l'interdiction des encombrants dans les parties communes notamment dans la cour.

NLC

12

54

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 21h15.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

©AVOVENTES.FR

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES 07 RUE PITOIS 92800 PUTEAUX

Le mercredi 17 décembre 2025 à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Cabinet BISDORFF
138, rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX ONT VOTE PAR CORRESPONDANCE

Copropriétaires présents, représentés ou on voté par correspondance :

sont présents, représentés ou ont voté par correspondance : 8 / 11 copropriétaires, totalisant 929 / 1042 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents, non représentés et n'ont pas voté par correspondance :

sont absents, non représentés et n'ont pas voté par correspondance : 3 / 11 copropriétaires, totalisant 113 / 1042 tantièmes généraux.

Article 14 Décret 67 Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.

Article 17-1A Décret 65 Si la résolution objet du vote est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale élit en tant que Président d'Assemblée,

Vote(nt) **POUR : 8** copropriétaire(s) totalisant **929 / 929** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

NOMINATION DU SCRUTATEUR

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale élit en tant que Scrutateur,

Vote(nt) **POUR : 8** copropriétaire(s) totalisant **929 / 929** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

NOMINATION DU SECRETAIRE OU MAINTIEN DE DROIT DU SYNDIC A CE POSTE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale élit en tant que Secrétaire, représentant le Cabinet Bisdorff Copropriété, syndic

Vote(nt) **POUR : 8** copropriétaire(s) totalisant **929 / 929** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30/09/2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les comptes du syndicat de copropriété n'ont pas été vérifiés par le conseil syndical.

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété

Email : bisdorff@orange.fr

138 rue Jean Jaurès

92800 Puteaux

0147787474

Sont jointes à la convocation les annexes comptables issues du décret du 14/03/2005 :

Etat des dépenses de l'année N-1

Annexe 1 : Etat financier à la date de clôture de l'exercice comptable.

Annexe 2 : Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) et budget prévisionnel de l'exercice N+2.

Annexe 3 : Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) et budget prévisionnel de l'exercice N+2.

Annexe 4 : Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos (N).

Annexe 5 : Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice comptable.

Le relevé général des dépenses est accessible sur votre espace client sur le site www.bisdorff-immobilier.fr

Vous pouvez ainsi consulter le détail des charges par nature et par clés de répartition.

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical, approuve dans leur intégralité et sans réserve les comptes de l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025.

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 929 / 929 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETEE AU 30/09/2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet Bisdorff Copropriété, le Syndic, sur sa gestion arrêtée au 30/09/2025.

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 929 / 929 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

ELECTION DU SYNDIC : RENOUVELLEMENT DU CABINET BISDORFF COPROPRIETE - ET FIXATION DE LA DUREE DE SON MANDAT, SUIVANT LA PROPOSITION CONTRAT JOINTE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Après avoir pris connaissance des informations transmises par le syndic, l'assemblée générale décide de renouveler le contrat de syndic du Cabinet Bisdorff Copropriété dont le siège social se situe 138, rue Jean Jaurès 92800 Puteaux pour une durée de 3 ans qui commencera le 15/05/2026 et se terminera le 15/05/2029 ou le jour de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/09/2028.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état. Elle fixe la rémunération forfaitaire annuelle du syndic pour un montant de 3.827,08 € HT, soit un montant de 4.592.50 € TTC.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 929 / 1042 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 07

MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet. Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du syndic avant la fin de chaque exercice.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) prévue(s), il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 929 / 929 tantièmes.
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

INFORMATION RELATIVE AUX MOYENS DE PAIEMENT ET PROCESSUS DE RECouvreMENT DES CHARGES

Résolution non soumise à un vote.

Les modes de paiement suivants sont à la disposition des copropriétaires :

E-paiement ou paiement en ligne,
Virement automatique,
Chèque,
Prélèvement

Pour mémoire, les charges sont exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

Le recouvrement des charges est effectué suivant le présent calendrier :

- | | |
|---------------------------------|---|
| > Lettre de relance | 15 jours après la date d'exigibilité |
| > Mise en demeure | 15 jours après (30 jours après la date d'exigibilité) |
| > Relance après mise en demeure | 15 jours après (45 jours après la date d'exigibilité) |
| > Commandement de payer... | 15 jours après le trimestre impayé |
| > Dossier transmis à l'avocat | une fois les démarches précontentieuses restées infructueuses. |
| > Saisie immobilière | cette procédure est engagée après l'accord de l'assemblée générale. |

Toutefois, il est suggéré aux copropriétaires qui rencontreraient des difficultés financières de mettre en place un échéancier de paiement.

Pour ce faire, il vous appartient de saisir par écrit (courrier simple ou courriel) votre gestionnaire contentieux, d'une demande d'échéancier motivée.

Question n° 09

RECouvreMENT DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ IMPAYÉES

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndic rappelle que les copropriétaires doivent s'acquitter du règlement de leurs charges de copropriétés à la date d'échéance de celles-ci, conformément au règlement de copropriété.

Le Syndicat décide que tous les frais et honoraires spéciaux nécessaires du Syndic perçus au titre des actions dûment justifiées en recouvrement de charges (lettre de relance, mises en demeure, injonctions de payer, honoraires spécifiques pour la gestion des dossiers en procédure...) seront imputés en totalité au copropriétaire débiteur.

Les conditions de recouvrement sont fixées par le contrat du syndic conformément au contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifiée et de ses décrets d'application.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 929 / 929 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - DUREE - MONSIEUR CORTES

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée générale jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025/2026 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du conseil syndical, Monsieur CORTES.

Le conseiller syndical est élu pour une durée de 12 mois, avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale, pour se terminer dans 12 mois, ou avant cette date, le lendemain de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/09/2026.

Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en réunion du conseil syndical.

Le conseiller accepte la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété

Email : bisdorff@orange.fr

138 rue Jean Jaurès

92800 Putaux

0147787474

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 929 / 1042 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 11

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - DURE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée générale jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025/2026 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du conseil syndical, Monsieur LOUATI.

Le conseiller syndical est élu pour une durée de 12 mois, avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale, pour se terminer dans 12 mois, ou avant cette date, le lendemain de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/09/2026.

Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en reunion du conseil syndical.

Le conseiller accepte la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 929 / 1042 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 12

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - DUREE - I

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée générale jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025/2026 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du conseil syndical, Monsieur MERZOUKI.

Le conseiller syndical est élu pour une durée de 12 mois, avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale, pour se terminer dans 12 mois, ou avant cette date, le lendemain de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/09/2026.

Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en reunion du conseil syndical.

Le conseiller accepte la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 929 / 1042 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 13

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - DUREE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée générale jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025/2026 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du conseil syndical,

Le conseiller syndical est élu pour une durée de 12 mois, avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale, pour se terminer dans 12 mois, ou avant cette date, le lendemain de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/09/2026.

Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en reunion du conseil syndical.

Le conseiller accepte la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 929 / 1042 tantièmes.
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 14

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - DUREE
Monsieur IDINARENE ne se présente pas au conseil syndical.
La question n'a pas lieu d'être votée.

Question n° 15

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL - DUREE
Monsieur AGUILAR ne se présente pas au conseil syndical.
La question n'a pas lieu d'être votée.

Question n° 16

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/10/2026 AU 30/09/2027

Conditions de majorité de l'Article 24.

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur le budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/10/2026 au 30/09/2027 d'un montant de 20.260 €.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Rappel des textes :

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du Décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du Décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 929 / 929 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17

FIXATION DU MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE PAR LE SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Conformément à l'article 21 - alinéa 2 - de la loi du 10/07/1965, l'assemblée générale décide de fixer à 1 000 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

L'accord du Conseil Syndical sera donné par écrit au Syndic.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 929 / 1042 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

OB

RCM 5

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété

Email : bisdorff@orange.fr

138 rue Jean Jaurès

92800 Puteaux

0147787474

Question n° 18

FIXATION DU MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Conformément à l'article 21 - alinéa 2 - de la loi du 10/07/1965, l'assemblée générale fixe à 1 000 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgence, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10/07/1965.

Les devis seront transmis au Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **929 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 19

DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER LES MESURES NECESSAIRES A LA BONNE CONSERVATION DE L'IMMEUBLE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Afin de permettre au Conseil Syndical de prendre, en temps utile, les mesures nécessaires pour assurer en toute circonstance le bon état d'entretien et de conservation de l'immeuble sans avoir à en référer au préalable à l'assemblée générale, celle-ci lui délègue ses pouvoirs à l'effet de conclure tous les marchés se rapportant à la conservation des parties communes, des services et des équipements collectifs de l'immeuble, à concurrence d'un montant maximum de 3 000 € TTC par opération.

Il est précisé que cette délégation ne porte que sur les décisions relatives à la gestion courante de l'immeuble.

Le conseil syndical rendra compte de l'exécution de la présente délégation à l'assemblée générale annuelle réunie pour l'approbation des comptes de la copropriété.

A sa demande, l'assemblée générale pourra modifier les montants ci-dessus.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **929 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 20

CONSTITUTION D'UN FONDS DE TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Depuis le 1er janvier 2017, les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation de plus de 5 ans doivent constituer un fonds de travaux sauf :

- Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

- Si le diagnostic technique global (DTG) réalisé ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années.

L'assemblée générale, connaissance prise de l'obligation légale de constituer un fonds de travaux ne pouvant être inférieur à 5 % du budget prévisionnel décide de retenir le taux de 5% du budget prévisionnel.

Cette cotisation sera appelée sur la base des tantièmes généraux selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, à l'exception des immeubles rentrant dans les cas d'exonération.

Il est rappelé que les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Le fonds travaux est placé sur un compte bancaire rémunéré ouvert au nom du syndicat de copropriété.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **929 / 1042** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 21

AUTORISATION A DONNER AUX MEMBRES DE LA POLICE MUNICIPALE AFIN QU'ILS PUISSENT ACCEDER POUR LES BESOINS DE LA SECURITE DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER (LOI 65-557 DU 10-7-1965 ART.24, H-II MODIFIE)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale donne l'autorisation aux membres de la police municipale afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 24, h-II modifié).

03/04/20 6

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 929 / 929 tantièmes.
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 22

POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE DE RECOUVREMENT A L'ENCONTRE DE L'INDIVISION SILVESTRI

Résolution non soumise à un vote.

Nous avons tenté dans un premier temps de privilégier une résolution amiable par la voie de mise en demeure, en vain car si tous ont réagi deux considèrent avoir payé leur part et le 3ème indivisaire vit en Angleterre et avait répondu qu'il prendrait RDV avec le cabinet BISDORFF Copropriété ce qui au final n'a jamais eu lieu.

Le Cabinet BISDORFF Copropriété a donc sollicité en mai 2025 de son avocat une mise en œuvre de la procédure judiciaire.

A ce stade, le projet d'assignation de recouvrement des charges est en cours de rédaction mais il s'agit d'un dossier particulier comprenant 3 indivisaires dont un à l'étranger ce qui complique les démarches judiciaires.

Nous avons demandé à notre avocat de faire délivrer désormais cette assignation qui tiendra donc de l'actualisation des charges à date étant précisé que les délais devant le TJ de Puteaux sont extrêmement longs et qu'il faudra assigner chacun des indivisaires (1an pour avoir une date d'audience compte tenu de l'engagement des Tribunaux de proximité).

Question n° 23

POINT SUR LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) DE L'AGENCE PARISIENNE DU CLIMAT

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic informe l'Assemblée Générale que le lancement du Diagnostic Technique Global (DTG) n'a pas pu être effectué.

En effet, la trésorerie du syndicat des copropriétaires est actuellement insuffisante et ne permet pas de financer cette opération, ni d'engager d'autres dépenses (travaux, règlement d'anciennes factures, etc.).

Le syndic précise qu'une procédure de recouvrement est en cours afin d'obtenir le paiement des charges impayées par les copropriétaires débiteurs.

Le lancement du DTG pourra être reprogrammé lorsque la situation financière de la copropriété sera rétablie.

Question n° 24

A LA DEMANDE C. AUTORISATION DE REALISER L'INSTALLATION DE SIX VELUX EN TOITURE DU BÂTIMENT SUR RUE SUIVANT PLAN JOINT A LA CONVOCATION ET A SES FRAIS

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Monsieur Louati, à ses frais exclusifs, la réalisation de l'installation de six vélux (114 X 118) en toiture du bâtiment sur rue, tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- d'obtenir les autorisations administratives obligatoires
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses frais et en justifier ;
- souscrire une assurance Dommages ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Monsieur Louati restera seul responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

En contre partie, Monsieur Louati présentera au conseil syndical un projet de rénovation de la cour qu'il pourra effectuer à ses frais et qui sera porté à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Vote(nt) POUR : 6 copropriétaire(s) totalisant 733 / 1042 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 196 / 1042 tantièmes.

Ont voté contre : 1

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

Question n° 25

A LA DEMANDE DE MADAME ET MONSIEUR IDINARENE : AUTORISATION DE TRAVAUX - HARMONISATION DE LA FACADE ARRIERE ET REAMENAGEMENT DU LOCAL POUBELLE SUIVANT DOSSIER JOINT A LA CONVOCATION ET A SES FRAIS

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Madame et Monsieur Idinarene, à leurs frais exclusifs, de procéder à l'harmonisation de la façade arrière et réaménagement du local poubelles, tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- l'obtention des autorisations administratives nécessaires ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses frais et en justifier ;
- souscrire une assurance Dommages ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Madame et Monsieur Idinarene resteront seuls responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Afin de pouvoir voter l'acquisition des anciens sanitaires situés dans la cour ainsi que l'espace situé entre ces toilettes et la remise actuelle, il est demandé à avoventes.fr de présenter à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale un projet de modification du règlement de copropriété pour création de lots et tantièmes qui sera effectué à leurs frais.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **733 / 1042** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **196 / 1042** tantièmes.

Ont voté contre

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 26

QUESTIONS DIVERSES

Neant

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

BISDORFF COPROPRIÉTÉ

Syndic de copropriété
Email : bisdorff@orange.fr
138 rue Jean Jaurès
92800 Puteaux
0147787474

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20H00.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

© AVOVENTES.FR