

BAIL COMMERCIAL
(Article L.145 -1 et suivants du Code de commerce)

CE BAIL COMMERCIAL (ci-après le « Bail ») est conclu

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société COMMERCITY, société en nom collectif, au capital de 10.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 808 128 599, dont le siège social est sis 111, rue de Longchamp 75116 PARIS, représentée aux fins des présentes par Monsieur AMAR Ygal, dûment habilité en sa qualité de co-gérant de la société,

ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET

Monsieur Kaddour ABDELAZIZ, née le 6 mai 1966 à ORAN (ALGERIE), de nationalité française, demeurant 75 bis, avenue Jean Jaurès à MORANGIS (91420), marié sous le régime légal de communauté réduite aux acquêts, agissant pour le compte de la **société PRIMEURS +**, société par actions simplifiée, au capital de 2.000 euros, en cours d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, dont le siège social sera situé 12, rue Béranger MALAKOFF (92240), en qualité d'associé fondateur et de futur Président de la société en formation, et pour son compte personnel, en application de l'article L. 210-6 du Code de commerce si, par extraordinaire, la société PRIMEURS + n'était pas constituée puis immatriculée, dans le délai de trois (3) mois de la signature du Bail, et ne justifiait pas du respect des dispositions de l'article L. 210-6 du Code de commerce,

ci-après dénommée le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART.

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après individuellement dénommés une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

YA AV

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

TITRE I – STIPULATIONS PRINCIPALES

ARTICLE I – DESIGNATION

1.1 Le Bailleur donne par les présentes à bail commercial au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit conformément au règlement de copropriété (**Annexe 1.a**) et au schéma des locaux joint au Bail (**Annexe 1.b**), dépendant d'un immeuble sis à MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE) (92240) 12 rue Béranger, et rue Salvador Allende (ci-après les « **Locaux** » ou les « **Lieux Loués** ») :

- Bâtiment A, un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°24 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments.

formant le lot n°18 du règlement de copropriété et correspondant à 11/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 11/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

- Bâtiment A, au rez-de-chaussée, côté droit en regardant l'entrée rue Béranger, exclusivement une boutique, une cuisine, une pièce frigorifique, une pièce –désignée « salle à manger » sur le schéma des locaux surligné et annexé ci-joint (**Annexe 1.b**).

formant une partie du lot n°24 du règlement de copropriété et correspondant à 53/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 56/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Le Preneur déclare avoir expressément accepté que le débarras et les deux pièces compris dans lot n°24, -désignées « chambre » sur le schéma des Locaux joint au Bail (**Annexe 1.b**)-, ainsi que le droit de jouissance exclusif entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75, à la cour les desservant ne font pas partis de l'assiette du Bail.

Tels que lesdits Locaux se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, le Preneur les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte, pour les avoir vus et visités à plusieurs reprises.

Toute erreur dans la désignation des Locaux ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer.

1.2 Le Bail, dont toutes les clauses ont été discutées puis agréées, exprimant l'intégralité des accords intervenus entre les Parties à ce jour, annule de plein droit tous autres engagements ou déclarations d'intention éventuellement intervenus dans la période précontractuelle.

ARTICLE II – PRISE D'EFFET - DUREE

Le Bail est consenti à compter du **11 décembre 2017** pour une durée de neuf (9) années, entières et consécutives, soit jusqu'au **10 décembre 2026**.

Le Preneur aura la faculté de donner congé au Bailleur à l'échéance triennale, à charge pour lui d'en informer le Bailleur au moins six (6) mois avant l'échéance triennale par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 deuxième alinéa du Code de commerce.

ARTICLE III – DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les Lieux Loués que pour y exercer une activité de **primeur, épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson.**

Après consultation des documents d'urbanisme et du règlement de copropriété, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

Les locaux loués étant situés dans un immeuble d'occupation bourgeoise, l'activité du preneur ne devra pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la copropriété et du voisinage.

A cet effet, le preneur devra veiller à ce que son activité ne cause pas de nuisances auditives, olfactives, ou toutes autres gênes.

Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

ARTICLE IV – LOYER ET ACCESSOIRES

4.1 Montant : le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal, hors charges et hors T.V.A. ou hors contribution sur les revenus locatifs, de **rente-cinq mille et quarante euros (35.040 €).**

Le loyer et tous accessoires s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

4.2 Franchise de loyer : compte tenu des travaux d'aménagement que le Preneur entend réaliser dans les Lieux Loués, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, conformément aux **Articles 7.14, 7.15 et 7.16** ci-dessous, le Bailleur lui consent une franchise du loyer de deux mois – mais non des charges – soit, jusqu'au **10 février 2017.**

A défaut de réalisation desdits travaux, la franchise, en tout ou en partie, n'aurait plus de cause et les Parties conviendront alors, dans le meilleur esprit, d'une réduction de ladite franchise.

4.3 Allègements de loyer : le Bailleur consent au Preneur les allègements de loyers annuels suivants :

- **3.840 €**, hors taxes et hors charges, pendant la première année suivant la prise d'effet du Bail ;

- **2.040 €**, hors taxes et hors charges, pendant la durée d'effet du Bail.

Il est précisé que, d'un point de vue TVA, lesdits allègements de loyer ont le caractère d'une réduction de prix.

Pendant la durée de ces allègements, l'indexation du loyer, telle que prévue à l'**Article XV** ci-après, se fera à la date d'anniversaire du Bail et pour la première fois le 11 décembre 2018 sur la base du loyer annuel non allégé de 35.040 €, hors taxes et hors charges, puis le 11 décembre 2019 sur la base du loyer annuel non allégé de 35.040 €, hors taxes et hors charges, tel qu'indexé l'année précédente.

En conséquence, à l'expiration de la période de ces allègements du loyer, sera appelé le loyer annuel non allégé de 35.040 €, hors taxes et hors charges, tel qu'indexé pendant la période d'allègements de loyers et qui continuera à être indexé conformément à l'**Article XV** ci-après.

- 4.4 Modalités de règlement** : le loyer sera payable au Bailleur par trimestre civil, et à terme d'avance, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois, le **11 février 2017** pour la période restant à courir du trimestre en cours.

Pour éviter tout retard dans le paiement des loyers, charges et accessoires, le Preneur s'engage à mettre en place un virement automatique au profit du Bailleur qui lui a remis son relevé d'identité bancaire.

Le Preneur s'engage à maintenir le compte payeur constamment approvisionné en quantité suffisante pour faire face aux échéances contractuelles et à maintenir le virement automatique pendant la durée du Bail, de ses renouvellements ou prolongations, au besoin par la constitution d'un autre compte bancaire.

- 4.5 Dépôt de garantie** : le dépôt de garantie, mentionné à l'**Article XVIII** ci-après, est fixé corrélativement à un terme trimestriel de loyers, hors taxes et hors charges, soit, à ce jour, **huit mille sept cent soixante euros (8.760 €)**, et est réglé à la signature du Bail, par la remise d'un chèque dudit montant au Bailleur, dont quittance sous réserve d'encaissement.

- 4.6 Charges** : le Preneur remboursera au Bailleur ou règlera toutes les charges afférentes aux Locaux dans les conditions prévues à l'**Article 17.2** ci-après, en fonction des millièmes de copropriété.

- 4.7 Indexation** : annuelle, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (l'INSEE) et conformément aux stipulations de l'**Article XV** ci-après, étant précisé que sera pris en compte l'indice paru à la date de prise d'effet du Bail.

- 4.9 Garantie bancaire autonome à première demande** : le Preneur devra remettre au Bailleur, en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la date de prise d'effet du Bail, un exemplaire original d'une garantie bancaire autonome à première demande émanant d'une banque ayant une succursale en France (conforme au modèle joint au Bail en **Annexe 4.7**), garantissant le paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation dus en vertu du Bail, des dégradations et réparations

locatives et des frais éventuels de procédure dont le Preneur serait redevable envers le Bailleur, à concurrence de trois (3) mois de loyers, hors taxes et hors charges, correspondant, à la date de prise d'effet du Bail, à la somme de **huit mille sept cent soixante euros (8.760 €)** ; cette garantie est donnée pour toute la durée du Bail, en ce comprise la période de négociation pour un renouvellement en fin de Bail, étant précisé que cette garantie devra être reconduite pour toute la durée de tout renouvellement de Bail à intervenir.

Cette garantie est réajustable en fonction des variations du loyer par suite des effets de l'indexation mais, pour éviter au Preneur des frais, le Bailleur accepte que la garantie ne soit réajustée qu'une fois tous les trois (3) ans.

Dans l'hypothèse d'une mise en œuvre de la garantie épuisant les obligations de la banque, le Preneur aura l'obligation de fournir spontanément une nouvelle garantie bancaire équivalente et, à défaut, dans le mois d'une mise en demeure visant la clause résolutoire.

Tout successeur dans les droits du Preneur sera tenu de fournir une garantie identique.

Toutefois, à titre de garantie de la remise de ladite garantie bancaire à première demande, le Preneur remet ce jour au Bailleur un chèque de **huit mille sept cent soixante euros (8.760 €)** qui lui sera restitué en contrepartie de la remise de la garantie bancaire à première demande.

A défaut de fourniture de la garantie bancaire à première demande dans le délai susmentionné, le Bailleur mettra en banque le chèque susvisé et n'en restituera la contre-valeur sans intérêts que contre remise de la garantie bancaire à première demande.

Si ledit chèque est provisionné mais que le Preneur ne fournit jamais de garantie à première demande, sa contre-valeur lui sera restituée sans intérêts, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres, (i) soit en fin de jouissance du Preneur soit (ii), en cas de cession de fonds de commerce du Preneur réalisée conformément à l'**Article 11.3** ci-après, à la date de la réalisation effective de ladite cession, sous réserve que le cessionnaire remette au Bailleur une garantie bancaire à première demande identique.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à la compensation de plein droit entre le montant du chèque remis en garantie de la fourniture de la garantie à première demande et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances.

Si le chèque n'est pas provisionné, le Bail sera automatiquement et de plein droit nul et de nul effet. Et, en ce cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera acquise au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire.

4.10 – Dispense de garantie bancaire à première demande et cautionnement personnel et solidaire : le Bailleur dispense, à titre *intuitu personae*, la société ART DU VERGER de produire la garantie bancaire à première demande susvisée. Et, en contrepartie de cette dispense, le Preneur s'oblige à remettre en mains propres au Bailleur, à la date de signature

du Bail, un acte de cautionnement annexé au Bail, dûment signé (**Annexe 4.10**), aux termes duquel :

- **Madame Oumenuone KADAOUI, épouse ABDELAZIZ**, née le 2 mai 1979 à TIARET (ALGERIE), et **Monsieur Kaddour Belkheir ABDELAZIZ**, né le 6 mai 1966 à Oran (ALGERIE), tous deux de nationalité française, demeurant ensemble 75 bis, avenue Jean Jaurès à MORANGIS (91420), et mariés sous le régime légal de communauté réduite aux acquêts, se portent ensemble caution personnelle et solidaire du Preneur, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, pour le paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation dus en vertu du Bail, des dégradations et réparations locatives et des frais éventuels de procédure dont le Preneur serait redevable envers le Bailleur, à hauteur de la somme de **trente-cinq mille et quarante euros (35.040 €)**, pour toute la durée du Bail et de ses éventuels prorogations ou renouvellements, ce montant évoluant en même temps que le loyer.

Ce cautionnement deviendra caduc en cas de cession par le Preneur de son droit au bail ou de son fonds de commerce exploité dans les Lieux Loués.

Dans cette hypothèse, tout associé du cessionnaire, si le cessionnaire est une personne morale, ou le cessionnaire lui-même s'il s'agit d'une personne physique, sera tenu de fournir la garantie bancaire à première demande stipulée au **paragraphe g** ci-dessus.

TITRE II – CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Les Parties pendant le cours du Bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux conditions suivantes, que le Preneur s'engage à exécuter.

Le Bail étant de gré à gré, les Parties reconnaissent avoir disposé du temps nécessaire à son examen et à son étude et que chacune des conditions du Bail et des obligations énoncées ci-après ont été librement négociées entre elles, sans restriction et de bonne foi.

Le Preneur reconnaît expressément que ces conditions et obligations sont essentielles et déterminantes du Bail, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu.

Le Preneur reconnaît avoir reçu l'intégralité des informations déterminantes de son consentement à la conclusion du Bail, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail qui rendraient l'exécution du Bail excessivement onéreuse et renoncent par conséquent à solliciter en justice la résolution du Bail ou son adaptation, en particulier en ce qui concerne sa durée et/ou le loyer.

A – CONDITIONS D'OCCUPATION

Le Preneur prend les engagements ci-après.

ARTICLE V – ACTIVITES AUTORISEES

- De n'exercer dans les Lieux Loués que les activités par ailleurs limitativement énumérées à l'**Article III** ci-dessus, à l'exclusion de toutes autres.
- Le Bailleur se réserve la faculté de louer librement les autres locaux de l'immeuble pour toutes destinations de sa convenance.
- Les activités autorisées devront être exercées conformément à l'ordre public et aux bonnes mœurs. Elles ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires, des occupants et des voisins ; le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE VI – GARNISSEMENT ET EXPLOITATION COMMERCIALE

- 6.1 Garnissement** : de tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.
- 6.2 Maintien en état d'exploitation** : de maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation.
- 6.3 Autorisations** : le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, pendant le cours du Bail, de ses prorogations, reconductions ou renouvellements, de l'obtention de toutes les autorisations administratives généralement quelconques et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et autres droits afférents aux activités devant être exercées dans les Lieux Loués et à leur utilisation notamment au titre de la réglementation sur la vente des boissons alcooliques, la sécurité, l'hygiène, l'environnement, la maîtrise d'énergie et sur les commerces et les bureaux. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autre autorisation quelconque qui serait nécessaire, soit de la copropriété, soit de la Ville, sans recours possible contre le Bailleur et sans pouvoir soutenir que le refus d'autorisation, quel qu'il soit, ne lui permet pas d'exercer son activité ; dès lors, il reconnaît expressément que les Locaux, compte étant tenu de leur configuration et des éléments techniques qu'ils comportent déjà sont conformes à la destination contractuellement autorisée.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de Bail.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent Bail.

De même, si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou même si le Preneur envisageait d'effectuer dans les locaux des

travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le Preneur en ferait son affaire personnelle, celui-ci n'ayant aucun recours contre le Bailleur à ce sujet.

A ce titre, le Preneur entend créer, à ses frais, conformément au Descriptif joint au Bail (**Annexe 7.2 a**), les travaux ci-après décrits :

- Modification de la trémie existante reliant le local commercial situé au rez-de-chaussée à la cave située au sous-sol.
- Création d'une trémie du monte-paquet
- Dépose de l'allège de la fenêtre du rez-de-chaussée, coté rue Salvador Allende
- Modification de la façade extérieure commerciale

Le Bailleur donne son accord de principe sur la réalisation des travaux sus mentionnés, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de l'assemblée générale de copropriété, et ce sans préjudice notamment pour la modification de la façade extérieure des autorisations administratives dont le preneur fait son affaire personnelle sans aucun recours contre le bailleur.

Les plans et descriptifs joints au Bail (**Annexe 7.2 a**) seront soumis à l'assemblée générale des copropriétaires déjà convoquée pour le 18 décembre 2017 à 18H30.

Le Preneur ne pourra reprocher au Bailleur le défaut d'obtention de toutes les autorisations requises pour réaliser les travaux susmentionnés, renonçant à tout recours possible contre le bailleur et en particulier à prétendre à son encontre à l'application de l'article 1719 du Code civil.

Enfin, les travaux exécutés par le Preneur devront l'être conformément aux dispositions de l'**Article VII - ENTRETIEN - TRAVAUX – REPARATIONS** ci-après.

- 6.4 Respect des législations et réglementations** : le Preneur devra se conformer scrupuleusement à tous les textes légaux et réglementaires en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail, les règles concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP), la protection de l'environnement, les prescriptions du Permis de Construire, les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), et les faire respecter par son personnel et par toutes personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.), le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît, par ailleurs, avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage dont l'amiante et s'interdit en conséquence d'utiliser de tels matériaux

ARTICLE VII – ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS



- 7.1 De prendre les Locaux dans l'état où ils se trouvent à la signature du Bail et de faire son affaire personnelle des installations et équipements des Locaux, sans pouvoir exiger du Bailleur, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucun travail de finition, aucune remise en état, réparation, transformation ou adjonction d'équipements supplémentaires de quelque nature ou de quelque importance qu'elle soit, même rendus nécessaires par la force majeure, l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.

Le Preneur renonce expressément à toute garantie et à toute indemnisation de la part du Bailleur du fait des malfaçons, des vices ou défauts de toute nature pouvant affecter directement ou indirectement les Lieux Loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

De ce fait, le Preneur s'oblige à dénoncer au Bailleur, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décèlerait dans la construction pour permettre au Bailleur, s'il le juge utile, tous recours quelconques.

- 7.2 Lors de la prise de possession des Locaux par le Preneur, un état des lieux d'entrée devra obligatoirement être réalisé, en deux (2) exemplaires, contradictoirement et amiablement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles dont les frais seront partagés (**Annexe 7.2 b**).

Un état des lieux devra également être dressé contradictoirement après l'achèvement des travaux d'aménagement des Locaux qui seront réalisés par le Preneur, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, conformément aux **Articles 7.14, 7.15 et 7.16**, et au descriptif joint au Bail (**Annexe 7.2 a**), sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations éventuelles requises, notamment de la copropriété ou de la Ville ; le Bailleur pouvant être représenté sur place par son mandataire ou par un huissier de justice dont les frais seront partagés entre les Parties.

- 7.3 De tenir les Lieux Loués, pendant toute la durée du Bail, en bon état d'entretien, de propreté, de fonctionnement et de réparations et d'effectuer, à ses frais, tous les travaux d'entretien, de réfection, de réparations qui pourraient être nécessaires, à l'exclusion des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil qui demeureront à la charge du Bailleur, à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique.
- 7.4 De se conformer aux règles en vigueur pour l'entretien et le contrôle des installations de protection contre l'incendie, de faire surveiller et vérifier, à ses frais, les installations électriques, et de pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.
- 7.5 De déclencher les contrôles réglementaires propres aux Locaux en matière de sécurité d'un Etablissement Recevant du Public, dit ERP, et de s'y conformer.
- 7.6 D'entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitrages et volets qui pourraient recouvrir certaines parties des Lieux Loués et de n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages et/ou volets.
- 7.7 D'effectuer des travaux de remise en état de la devanture des Locaux et de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, et au moins une fois tous les trois (3) ans, avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale des

copropriétaires, conformément au règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les Locaux.

- 7.8** De procéder au remplacement, le cas échéant, des moquettes et/ou à la réfection des parquets des sols aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 7.9** Le cas échéant, de faire ramoner, à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaire et, au moins une (1) fois l'an, les cheminées et conduits de fumée et de ventilation par un fumiste qualifié et d'en justifier au Bailleur à première demande.
- De s'assurer, avant toute utilisation, de l'étanchéité desdits conduits.
- 7.10** De souscrire, à ses frais, des contrats d'entretien annuels des appareils de chauffage qui pourraient exister ou être installés dans les Lieux Loués, tels que chaudière de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc., de faire procéder, à ses frais, au ramonage des conduits de fumée au moins tous les deux (2) ans et de justifier de la souscription de ces contrats d'entretien et de la réalisation du ramonage à toute réquisition. En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils précités et des conduits de fumée devront être effectués dans le mois précédant le départ.
- 7.11** De veiller au maintien en bon état des canalisations intérieures, des robinets d'eau et de gaz et des installations sanitaires existant dans les Lieux Loués.
- 7.12** D'effectuer, à ses frais, soit à l'entrée dans les Lieux Loués, soit en cours de Bail, tous travaux généralement quelconques, même de modification, qui pourraient être exigés par l'Administration et / ou la copropriété pour permettre l'utilisation des Locaux en conformité de la réglementation actuelle ou future, quelle qu'en soit la nature (hygiène, sécurité, salubrité, environnement, énergétique, établissements recevant du public (ERP), personne à mobilité réduite (PMR), etc...), dès lors que les travaux requis ne relèvent pas des grosses réparations limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil.
- 7.13** Ces stipulations devront s'appliquer dans tous les cas de figure, à la seule exception de travaux de réfection et de remplacement assimilables à une perte partielle de la chose louée aux termes de l'article 1722 du Code civil, ou résultant d'un vice de structure de la construction. Le Preneur devra donc exécuter tous les travaux identifiés ainsi qu'il est dit ci-dessus, quelle que soit l'obligation de délivrance prévue par l'article 1719 du Code civil, en ce compris les travaux éventuellement prescrits par l'Administration ou ceux comportant une réfection complète d'éléments d'équipements ou d'autres éléments de l'existant, les Parties entendant que, sous la réserve des deux seules exceptions ci-dessus, l'application des clauses du Bail soit de rigueur.
- 7.14** De ne pouvoir faire dans les Lieux Loués, à l'exception de simples travaux d'agencement, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et, le cas échéant, du syndicat des copropriétaires.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, à l'exception des travaux d'agencement, de peinture ou de revêtement des sols pour lesquels il ne sera même pas nécessaire de solliciter une autorisation.

Le Preneur devra, pour les travaux autorisés ou imposés :

- exécuter ces travaux, à ses frais, conformément aux règles de l'art,
- protéger les Locaux par un système de protection incendie, en concordance avec l'activité, l'exploitation des Locaux suivant les normes en vigueur,
- faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises préalablement au commencement des travaux,
- faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers et les autres occupants de l'immeuble ; s'engager en conséquence à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

7.15 Dans tous les cas, le Preneur devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, notamment par la présence de siphons, tampons de dégagement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparations, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc., cette liste n'étant nullement exhaustive.

7.16 Si les travaux autorisés ou imposés concernent – fut-ce partiellement – le gros œuvre de l'immeuble, les travaux devront être effectués – à peine de nullité de l'autorisation – sous la surveillance d'un architecte justifiant de ses assurances professionnelles et également sous celle de l'architecte du Bailleur ou de l'immeuble dont les honoraires resteront aussi à la charge du Preneur et avec intervention d'un Bureau d'études et bureau de contrôle, et après autorisation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble si les travaux envisagés concernent les parties communes de l'immeuble ; il devra être justifié de la réalisation de ces conditions avant le commencement des travaux.

En outre, le Preneur devra, pour les travaux affectant le gros œuvre, contracter les assurances suivantes :

- a) Assurance "*tous risques chantier*" garantissant également les dommages atteignant les existants appartenant au Bailleur,
 - b) Assurance "*Domages Ouvrages*", en conformité avec la loi du 4 janvier 1978,
 - c) Assurance "*Responsabilité civile*" pour tous dommages causés aux biens en cours de travaux ou du fait des travaux après leur réception.
- 7.17** De laisser, en fin de Bail (notamment par l'effet de la clause résolutoire ou de la résiliation judiciaire) tous travaux, soit neufs de finition, effectués notamment à la prise de possession, soit d'amélioration, de modification ou de réparation - à l'exception de tous les aménagements démontables -, sans indemnité au Preneur, à charge de procéder à toutes retouches nécessaires, notamment d'enduit, de peinture et d'électricité.

Le Bailleur pourra toutefois exiger, si bon lui semble, la remise des Locaux, aux frais du Preneur, dans leur état initial à la date de prise d'effet du Bail.

7.18 De souffrir, sans indemnité, toutes réparations, tous travaux même de modification, d'amélioration ou de construction nouvelle que le Bailleur et/ou la copropriété se réserve de faire exécuter dans les Locaux ou qui seraient réalisés dans l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ou dans les immeubles voisins, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt-et-un (21) jours, et de laisser traverser les Locaux par toute canalisation nécessaire.

De laisser corrélativement pénétrer dans les Locaux et y œuvrer en tout temps et sous réserve d'un préavis de quarante-huit (48) heures, sauf urgence, le Bailleur, ses mandataires et techniciens à ces fins ou, le cas échéant, les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire.

Lesdits travaux ne devront pas emporter de réduction d'assiette excédant cinq pourcent (5 %) de la surface louée ; toute réduction d'assiette de plus de cinq pourcent (5 %) rendue nécessaire par l'exécution des travaux projetés entraînera une réduction proportionnelle du loyer contractuel.

De déposer, à ses frais et sans délai, tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

D'effectuer, à ses frais, toute mise en conformité avec la réglementation en vigueur requise préalablement à la réinstallation des agencements et enseignes susvisés dès lors que les travaux de mise en conformité ne relèvent pas des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil. De n'exercer aucun recours contre le Bailleur si leur réinstallation n'est plus possible.

De supporter, à ses frais, toutes modifications ou remplacement d'arrivée et de branchement, de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur acquittera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, d'entretien et relevés.

En particulier, si aucun compteur d'eau individuel n'a été installé dans les Lieux Loués, le Preneur s'oblige à en installer, dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de signature du Bail.

7.19 De laisser, à tout moment, libre accès aux Locaux afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment, en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou au gardien de l'immeuble le nom et l'adresse dans la commune de situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur qui détient les clefs des Locaux.

7.20 D'informer immédiatement le Bailleur de toute réparation à sa charge, qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Lieux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

ARTICLE VIII – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- 8.1** De se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et de ses éventuels avenants modificatifs dont le Preneur reconnaît avoir reçu la copie (**Annexe 1. a**), aux usages en vigueur, aux règlements de police et à tous règlements concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble ; d'en respecter les prescriptions et de s'y conformer pour tout ce qui peut le concerner.

Le Preneur s'engage, en outre, à remettre au Bailleur une copie de tous les courriers qu'il pourrait recevoir du syndic de copropriété de l'immeuble et ce, dans la huitaine de leur envoi et/ou de leur réception, afin que le Bailleur soit toujours informé de tout litige quel qu'il soit qui pourrait survenir avec la copropriété de l'immeuble du fait de l'exploitation du Preneur.

- 8.2** De n'utiliser aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs, courettes, etc. pour faire aucun déballage ou emballage, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations. De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Lieux Loués.
- 8.3** De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Lieux Loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
- 8.4** De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers, que par les accès éventuellement affectés à cet égard et aux horaires d'usage compte tenu de la situation de l'immeuble et de sa destination.
- 8.5** De n'avoir dans les Lieux Loués aucun animal autre que familial et à la condition expresse que celui-ci ne cause aucun dégât à l'immeuble (loi du 9 juillet 1970).
- 8.6** De ne pouvoir installer dans les Lieux Loués des machines ou moteurs qu'à charge de faire cesser sans délai la cause de trouble, notamment olfactif et/ou auditif, si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des copropriétaires, des autres locataires et occupants de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ou du voisinage.
- 8.7** De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher. De ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires à l'intérieur des Locaux dans un espace clos et ventilé ; d'assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée aux heures réglementaires de ces récipients.
- 8.8** De disposer de bacs à graisse et bacs à féculents et de s'obliger, s'ils n'existent pas à ce jour, à les faire installer à ses frais sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit à l'encontre du Bailleur quels que seraient les coûts et difficultés d'installation de ces équipements et en conséquence, sans pouvoir prétendre à l'application des dispositions de l'article 1719 alinéa 2 du Code civil.

YA AK

- 8.9** De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et, en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.
- 8.10** De ne pouvoir faire dans les Lieux Loués aucune vente publique de meubles ou autres objets dans quelque cas que ce soit, même après un décès, redressement ou liquidation judiciaire.
- 8.11** De s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations ; de ne rien faire, d'une manière générale, qui puisse boucher lesdites canalisations.

De n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille, par exemple de type « butane » ou « propane » ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en cave. Préalablement à toute installation d'un système de chauffage au gaz, de vérifier, à ses frais, la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le Bailleur. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences, de quelque ordre qu'ils soient, résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

De ne pouvoir faire emploi, qu'à ses risques et périls, des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existants ou pouvant exister dans les Lieux Loués.

De prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations, radiations ou vapeurs causés par lui, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché.

- 8.12** De faire son affaire personnelle de l'équipement des Locaux en matériel de sécurité (extincteur, etc.) conformément à la législation en vigueur et d'en assumer l'entretien en souscrivant un contrat de maintenance et de vérification des matériels de sécurité et de justifier de la souscription de ce contrat à toute réquisition du Bailleur.
- 8.13** Le Preneur est autorisé à poser des plaques dont le type et les dimensions auront été préalablement agréés par le Bailleur et la copropriété.
- 8.14** Le Preneur devra obtenir, pour toutes enseignes, l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et du syndicat de la copropriété et faire son affaire personnelle des autorisations administratives requises et des impôts et taxes éventuels qui en découleraient.
- Dans l'hypothèse d'un accord sur la pose d'une enseigne, son installation sera effectuée sous la responsabilité du Preneur, à ses frais et risques et périls. Le Preneur s'oblige à l'entretenir, à ses frais, constamment en parfait état et sera seul responsable de tout dommage en résultant. Il assumera les taxes afférentes à la pose et à l'entretien de l'enseigne.
- 8.15** Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles, antenne ou parabole sur la façade et sur les surfaces communes sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur et de la copropriété, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Le Preneur s'oblige à déposer, à ses frais et sous sa responsabilité, en fin de jouissance, les enseignes, affiches, bannières, plaques ou autres et à procéder à toutes les remises en état nécessaires.

- 8.16** La pose de panneaux de publicité sans autorisation, avec ou sans rétribution financière, est interdite dans les Locaux et sur la façade de l'immeuble, que cette partie de façade soit partie des Lieux Loués ou sur des parties communes de l'immeuble.

ARTICLE IX – RESPONSABILITE ET RECOURS

De renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

- 9.1** En cas de vol, de cambriolage ou de tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Lieux Loués ou dépendances de l'immeuble. Le Preneur devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des Locaux, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- 9.2** En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le Bailleur.
- 9.3** En cas de retard dans le branchement ou le raccordement des équipements des Locaux ou installations de toute nature nécessaires à son activité (téléphone, télex, télécopie, internet, électricité, gaz, eaux, etc.).

En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur et des monte-charges.

- 9.4** En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage ou du concierge ou du nettoyage, ce service restant pour le Bailleur une simple faculté.
- 9.5** Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le Preneur au préposé de l'immeuble.
- 9.6** En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit, indépendamment de la volonté du Bailleur.
- 9.7** En cas de dégâts causés aux Lieux Loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur.

En cas de sinistre, le Preneur devra impérativement fournir au Bailleur, sous moins de quarante-huit (48) heures, tous documents de police d'assurance ou d'échange avec les parties prenantes. Ces déclarations ne sauraient l'exonérer des responsabilités et obligations diverses ou transférer une quelconque responsabilité vers le Bailleur.

- 9.8** En cas d'arrêt momentané du fonctionnement du chauffage central ou de l'eau chaude ou en cas d'arrêt momentané de toutes autres installations ou équipements pour un motif quelconque, indépendamment de la volonté du Bailleur.

YA AK

- 9.9** Pour tous dégâts causés aux Lieux Loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, ainsi que les troubles de jouissance en résultant ; de supporter dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences.
- 9.10** Pour tous dommages ou troubles de jouissance qui pourraient, du fait de tiers, être causés au Preneur et, notamment, en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients.
- 9.11** Si les Locaux comportent un local en sous-sol, le Bailleur ne saurait, en aucun cas, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au Preneur ; en cas d'inondation dans les Lieux Loués, même par refoulement d'égout, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer et à s'assurer pour toutes conséquences qui y seraient liées.

Le Preneur devra, en outre, rendre les Locaux inaccessibles aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles.

- 9.12** Dans le cas où, par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les Lieux Loués viendraient à être démolis, en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de l'exploitation, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.
- 9.13** Pour toutes les modifications apportées à l'aspect extérieur de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués (nouvelles constructions, démolitions de bâtiments, édification de constructions dans les cours ou jardins, etc.) et pour toutes constructions ou aménagements quelconques susceptibles de modifier les vues et environnements des Locaux.

ARTICLE X – VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve, après avoir pris rendez-vous avec le Preneur quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf urgence, pour lui ou pour toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, assisté ou non d'une personne de son choix ou d'un huissier, le droit d'entrer dans les Locaux pendant les heures d'ouverture afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire.

ARTICLE XI – DOMICILIATION, SOUS-LOCATION, CESSION NANTISSEMENT ET MODIFICATION JURIDIQUE

11.1 Domiciliation

Toute domiciliation de société dans les Locaux est interdite, sauf naturellement celle du Preneur.

11.2 Sous-location

Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans les Lieux Loués, ni consentir une location-gérance du fonds de commerce exploité dans les Locaux. L'autorisation expresse de sous-location partielle, si elle était accordée, n'emporte pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du Bail conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur.

11.3 Cession

a. Généralités

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail seul. Il ne pourra céder le droit au bail à l'acquéreur du fonds qu'après l'agrément du Bailleur qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes. De surcroît, le droit de cession du fonds de commerce reste subordonné aux droits de préférence et de concours ci-après stipulés.

L'acte de cession devra obligatoirement être établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée, sous la condition expresse du règlement préalable de tous arriérés restant dus en loyers, charges et accessoires, ou de mise sous séquestre pour les sommes éventuellement litigieuses.

Le cédant s'oblige envers le Bailleur à être garant solidaire du cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges, accessoires et éventuelles indemnités d'occupation et l'exécution des clauses du Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire s'oblige également à être garant solidaire avec le cédant du paiement des loyers, charges et accessoires dus au titre du Bail par le cédant à la date de réalisation de ladite cession.

L'acte de cession devra mentionner les engagements de garantie solidaire susvisés du cédant et du cessionnaire.

Le Preneur accepte que le délai d'information du cédant du défaut de paiement du cessionnaire, prévu à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, soit porté à quatre (4) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le cessionnaire.

En cas de régularisation de la cession, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession enregistré devra être remis au Bailleur, dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

En application de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, à la date de prise de possession des Locaux par le cessionnaire, un état des lieux, contradictoire et amiable, devra être dressé en trois (3) exemplaires par le cédant, le cessionnaire et le Bailleur, dûment appelé par le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis de quinze (15) jours.

Si le caractère contradictoire d'un tel état des lieux ne peut être assuré, celui-ci sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés entre le cédant et le cessionnaire. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire vaudra, pour le Bailleur, simple constat des

existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé lors de la livraison des Locaux visé à l'**Article 7.2** faisant foi.

b. Notification préalable et concours

Aucune cession ne pourra intervenir sans une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire comportant dénonciation intégrale d'un acte de cession dûment paraphé et signé par le Preneur et le tiers acquéreur, et conclu sous la triple condition suspensive : x) d'une part - mais exclusivement en cas de vente du fonds - de l'agrément visé ci-dessus qui sera réputé acquis si, dans le délai d'un (1) mois de la réception de la notification, le Bailleur n'a pas notifié un refus d'agrément pour motif sérieux et légitime, y) d'autre part, du non exercice du droit de préférence, z) et enfin du droit du Bailleur de concourir à l'acte ainsi qu'il est dit ci-après.

Ladite notification devra également préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession, laquelle devra intervenir plus d'un (1) mois après la date de réception effective de cette notification. A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne comportera, en l'absence de clause contraire expresse, aucune novation aux stipulations locatives en vigueur et aux droits et actions antérieurs du Bailleur ; toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail devant être de plein droit réputée non écrite.

c. Droit de préférence

La notification ci-dessus comportera la faculté pour le Bailleur ou pour toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner de se porter acquéreur à stricte égalité de conditions. En conséquence, ladite notification vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers substitué sans possibilité d'abandon de la cession.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans la quinzaine de la notification d'exercice du droit de préférence avec règlement concomitant des sommes stipulées payables comptant.

Ce droit de préférence s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements. Il s'appliquera à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail (non soumis au régime des scissions) et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En cas de vente globale de plusieurs fonds, la vente devra, à peine de nullité, comporter la décomposition de tout prix global pour faire apparaître le prix de cession du fonds exploité dans les Lieux Loués.

En cas de vente aux enchères, un Dire du Cahier des Charges devra relater l'existence et les modalités du droit de préférence et le Bailleur devra être personnellement convoqué à l'adjudication au moins un (1) mois à l'avance avec notification du Cahier des Charges. Corrélativement, le Bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur à prix égal et conditions identiques par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères.

11.4 Redressement et liquidation judiciaires

En cas de cession de fonds de commerce dans le cadre d'un redressement et/ou d'une liquidation judiciaires, visés aux articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, du

Preneur ou de tout preneur successif, celle-ci devra se réaliser dans les formes et délais susmentionnés et ce, sous réserve de la réalisation des conditions ci-après énoncées :

- le cessionnaire devra impérativement présenter, selon le souhait du Bailleur, un acte de garantie à première demande et/ou un acte de cautionnement bancaire pour un montant au moins égal à un (1) an de loyer en principal au moment de la cession du fonds de commerce et valable pendant toute la durée du Bail restant à courir ;
- le cessionnaire devra impérativement prendre à sa charge exclusive le règlement de l'intégralité des sommes dues par le cédant tels que loyers éventuellement révisés, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure, en ce, y compris les créances ayant leur origine antérieurement et postérieurement au jugement d'ouverture.

Les stipulations aux paragraphes **11.1 à 11.4** ci-dessus s'appliquent en cas d'apport en société qui ne serait pas réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 236-24 du Code de commerce.

11.5 Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans le mois de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par les articles L. 142-3, L. 142-4 et L. 143-2 du Code de commerce.

11.6 Modification juridique

La qualité du Preneur étant une condition déterminante du Bail, ce dernier s'engage à notifier au Bailleur toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, qu'il s'agisse d'un changement d'actionnariat, de gérance ou de changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social) et de la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre.

ARTICLE XII – ASSURANCES

12.1 Le Preneur devra faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie et toutes explosions, tous objets mobiliers garnissant les Lieux Loués ainsi que sa responsabilité civile, les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra également faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre le dégât des eaux et les bris de glaces, vitres et vitrages.

Les polices d'assurance du Preneur (et de tout sous-locataire autorisé) devront en outre comporter une renonciation expresse à tout recours contre le Bailleur.

12.2 Si des travaux sont réalisés dans les Lieux Loués par un architecte pour le compte du Preneur, l'architecte devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré au titre de sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour du versement des primes correspondantes.

12.3 Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires éventuels, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur

sera tenu, tout à la fois, d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée et de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

- 12.4** Le Preneur devra déclarer immédiatement à sa compagnie, et en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Lieux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.
- 12.5** Les polices d'assurance du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après une notification de l'assureur au Bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant l'entrée dans les Lieux Loués, une photocopie certifiée conforme de ses polices et justifier de l'acquit de ses primes sans mise en demeure préalable, à chaque échéance annuelle, et à toute réquisition.

XIII – RESTITUTION DES LIEUX LOUES

- 13.1** Avant de déménager, le Preneur devra un (1) mois avant la fin du Bail, informer le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse. Il devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous arriérés de loyer et accessoires.
- 13.2** Le Preneur devra mettre un terme, sous son initiative et à ses frais, à tous contrats d'abonnement et de distribution de toute nature.
- 13.3** A son départ, le Preneur devra laisser tous les travaux d'amélioration, d'aménagement, de modification ou de réparation effectués soit lors de la prise de possession des Lieux Loués, soit en cours de Bail, le tout devant bénéficier au Bailleur par voie d'accession en fin de Bail, sans que le Preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte. Toutefois, le Bailleur conservera, en fin de Bail, le droit d'exiger, si bon lui semble, la remise des Locaux, aux frais du Preneur, dans leur état initial à la date de prise d'effet du Bail, conformément à l'**Article 7.17** ci-dessus.

En cas de litige, le caractère des travaux sera déterminé par un expert mandataire commun des Parties et se prononçant définitivement par analogie avec les dispositions de l'article 1592 du Code civil, désigné par le Magistrat des référés saisi par la Partie la plus diligente.

- 13.4** Le Preneur devra rendre les Lieux Loués en bon état d'entretien, de propreté, de fonctionnement et de toutes réparations - en ce compris les travaux du Preneur bénéficiant au Bailleur par voie d'accession - et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, et lors de l'expiration du Bail, il sera établi par un architecte du Bailleur - désigné d'un commun accord des deux Parties comme mandataire d'intérêt commun

- et en présence du Preneur, dûment convoqué par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois (3) jours avant la date du rendez-vous, un état des lieux amiable et contradictoire et le relevé descriptif des réparations incombant au Preneur dans les termes du Bail.

Ce document, dont les frais seront à la charge du Preneur, sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux deux Parties par l'architecte du Bailleur qui devra ensuite diligenter l'exécution des travaux par toutes entreprises de son choix, au juste prix, vérifier toutes factures et mémoires, et notifier aux Parties, toujours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, non autrement motivée, le coût de l'exécution desdites réparations.

- 13.5** Le Preneur aura la faculté, dans les cinq (5) jours suivant la réception de chacune de ces deux notifications prévues au paragraphe précédent, de notifier au Bailleur son désaccord sur le contenu desdites notifications. Cette manifestation de désaccord devra obligatoirement prendre la forme d'une assignation devant le Magistrat des référés, aux fins de désignation d'un expert.

Dans ce cas, les évaluations de l'architecte du Bailleur seront retenues à hauteur de cinquante pourcent (50 %) à titre de provision, dûment exigible à ce titre sur la fixation amiable ou judiciaire du montant définitif des travaux et réparations à la charge du Preneur.

- 13.6** Aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, le Preneur laissera afficher, en tel endroit qui conviendra au Bailleur, la remise en location ou la mise en vente des Locaux.

XIV – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

- 14.1** Il est expressément stipulé, qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et / ou indemnité d'occupation ou accessoires à son échéance, du paiement de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements, du paiement du complément de dépôt de garantie ainsi que des frais de commandement et des autres frais de poursuite, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, un (1) mois après la délivrance, par acte extrajudiciaire, d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure d'exécuter restés infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

- 14.2** A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le Bail, quarante-huit (48) heures après une simple lettre recommandée avec demande d'accusé de réception demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pourcent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux. Cette majoration reste indépendante des frais de commandement et de recette à la charge du Preneur ainsi que des intérêts de retard stipulés ci-après.

AK
4/11

- 14.3** Le Preneur devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais afférents aux actes extrajudiciaires ou tous autres frais de justice que le Bailleur aura exposés en raison des infractions commises par le Preneur aux clauses et conditions du Bail.
- 14.4** En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire motivée par un manquement du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation. En ce cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera également acquise au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire.
- 14.5** L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, à défaut de délaissement des Locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pourcent (50 %), sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation, en application des dispositions de l'article 1760 du Code civil.
- 14.6** Toute somme due en vertu du Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte portera, *pro rata temporis* et jour par jour à compter de sa date d'exigibilité, intérêts de retard au taux Euribor à douze (12) mois, tel que publié à la date d'exigibilité précitée, majoré de cinq (5) points et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant mis en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

B – CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE XV – INDEXATION

- 15.1** Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle, en plus ou en moins, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE (base 100 : premier trimestre 2008).

Le taux de variation indiciaire au terme de la première année du Bail sera calculé en fonction du dernier indice publié à la date d'effet du Bail, puis ensuite de l'indice trimestriel strictement correspondant de l'année suivante ; pour chacune des indexations annuelles postérieures, les indices seront respectivement l'indice du trimestre pris en compte à l'occasion du précédent réajustement et l'indice strictement correspondant précédant la date de l'indexation.

Si la présente clause ne pouvait recevoir application pour quelque raison que ce soit, les indices de référence seront ceux afférents à la date de départ de chaque période annuelle, le Bailleur ayant alors la faculté de procéder à des facturations provisoires sur les bases précédentes.

AK YA

15.2 Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné - par transposition de l'article 1592 du Code civil - soit d'accord des Parties soit, à défaut, par ordonnance rendue sur simple requête de la Partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE et qui, en cas de refus, déport ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Les honoraires et frais de l'Expert et de sa désignation seront supportés à parts égales par le Bailleur et le Preneur.

15.3 La présente clause d'indexation continuera à être appliquée postérieurement à l'expiration du Bail et ce, soit dans le cadre d'une procédure de fixation de loyer de renouvellement soit dans le cadre d'un maintien dans les Lieux Loués suite à une procédure de fixation d'indemnité d'éviction.

15.4 Le Preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue la condition essentielle et déterminante du Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, compte tenu de l'importance de la location, de sa durée et de la constance des usages pour des locations similaires.

ARTICLE XVI – IMPOTS ET TAXES

16.1 De satisfaire à toutes les charges de Ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et tous autres impôts de nature locative, actuels ou futurs, dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

16.2 De rembourser au Bailleur la taxe sur les bureaux et/ou sur les commerces, de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, de la taxe foncière, de tout impôt, taxe ou redevance communal, régional ou national, actuel ou futur, liés à l'usage des Locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement

A cet effet, le Bailleur adressera au Preneur les copies des avis d'imposition de taxe foncière ainsi que tout autre justificatif concernant les taxes susvisées qu'il règlera dans la quinzaine de l'envoi par le Bailleur.

ARTICLE XVII – PARTIES COMMUNES ET CHARGES

17.1 Sans préjudice des dépenses privatives afférentes à l'occupation des Locaux donnés à bail (électricité, eau, téléphone, chauffage, climatisation, etc.), le Preneur devra régler et rembourser au Bailleur ou à tout gestionnaire ou administrateur que celui-ci désignera, la totalité des charges et travaux, engagés tant dans les Lieux Loués que dans les parties communes, et des provisions qui auront été facturés au Bailleur par le syndic de la copropriété au titre des millièmes attachés par le règlement de copropriété auxdits Locaux, savoir :

a. Les charges de fonctionnement

- les frais de chauffage collectif, de gaz, d'eau, d'éclairage et d'électricité communs ;
- les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation (à l'exclusion des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, lesquelles incomberont au Bailleur à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique) et de remplacement des aménagements et équipements communs ;
- les frais d'organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ;
- les primes des polices d'assurance de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués.

b. Les travaux

- les travaux de toute nature concernant les parties communes de l'immeuble, de réparations, de remplacement, de réfection (par exemple concernant les canalisations, la chaudière, l'électricité, la plomberie), d'améliorations, de mise en conformité, de création, de renouvellement et ce, même s'ils sont justifiés par des malfaçons, la réglementation administrative à venir ou en vigueur, des injonctions administratives, la vétusté ou la force majeure, à l'exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil ou des grosses réparations ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, lesquelles incomberont au Bailleur à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique ;
- les frais de ravalement de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués relevant de l'article 605 du Code civil ou prescrit par l'autorité administrative sur injonction ou non.

c. Les salaires, rémunérations et honoraires

- les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux visés au paragraphe b) ci-dessus ;
- le coût du financement des travaux visés au paragraphe b) ci-dessus ;
- les rémunérations, charges sociales du personnel affecté à la conciergerie, au ménage, au gardiennage et au nettoyage ;
- les honoraires de gestion technique de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ;
- les frais et honoraires du syndic.

d. Les impôts, taxes ou redevances

- les impôts, taxes et redevances visés à l'**Article 16.2** ci-dessus afférents à l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués.

17.2 Il sera demandé au Preneur de verser d'avance et au début de chaque trimestre, une provision calculée sur le montant des charges dues au cours de l'année civile écoulée, et pour la première année fixée à **1.240 €, hors taxes, soit 310 €, hors taxes** chaque trimestre. Ce montant sera dûment réajusté en même temps que le loyer.

Le Bailleur adressera le relevé annuel des charges qui seront facturées par le syndic et il en sera tenu compte lors de l'échéance du loyer suivant la reddition des comptes du syndic de copropriété.

En revanche, en ce qui concerne les appels du syndic de copropriété pour les travaux engagés dans l'immeuble, de quelque nature qu'ils soient (hors ceux visés à l'article

606 du Code civil), le Preneur devra procéder au règlement de ces appels dans la quinzaine de l'envoi par le Bailleur d'une facture assortie des pièces justificatives du syndic de copropriété.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du Code de commerce, le Bailleur adressera au Preneur un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, dans le délai de trois (3) mois suivant la reddition de charges de copropriété réalisée par le syndic de copropriété sur l'exercice annuel. Et soit le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provisions, soit il le créditera de l'excédent payé, par imputation sur l'acompte trimestriel suivant la reddition de charges.

En application des dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-37 du Code de commerce imposant au Bailleur de communiquer au Preneur un état récapitulatif des travaux réalisés dans l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, dans les trois (3) années précédant la date de signature du Bail, précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, le Bailleur transmet au Preneur la copie des procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués au titres des années 2015, 2016 et 2017 (**Annexe 17.2**); et il lui adressera, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux qui ont été réalisés dans l'immeuble, précisant leur coût, et si possible, un état prévisionnel des travaux que le syndicat des copropriétaires envisagera de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti, si possible, d'un budget prévisionnel.

ARTICLE XVIII – DEPOT DE GARANTIE

- 18.1** Le Preneur devra verser au Bailleur le dépôt de garantie déterminé à l'**Article 4.4** ci-dessus, non productif d'intérêts, remboursable en fin de jouissance et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, frais pour travaux de remise en bon état locatif ou à tous autres titres.
- 18.2** Cette somme sera ajustée à l'occasion de chaque modification du montant du loyer, de façon à être égale, à tout moment, à trois (3) mois de loyers, hors taxes et hors charges.
- 18.3** Si le dépôt de garantie venait à être utilisé, le Preneur aurait l'obligation de le reconstituer, sous peine d'être exposé aux sanctions stipulées à l'**Article XIV** ci-avant.
- 18.4** En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser les derniers termes des loyers et des charges avec le dépôt de garantie.

Si le Preneur passait outre cette interdiction, le reliquat des sommes dues avant cette imputation irrégulière sera, à titre de clause pénale, automatiquement majoré de dix pourcent (10 %), sans préjudice des autres pénalités contractuelles prévues au Bail.

- 18.5** Dans le cas de résiliation judiciaire du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur ou par le jeu de la clause résolutoire, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres et ce, indépendamment des loyers, charges et accessoires dus.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à la compensation de plein droit – si bon semble au Bailleur – entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances.

Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur, ès-qualités, aura pour conséquences impératives de verser ou compléter le dépôt de garantie dû et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée. Il en sera de même en ce qui concerne tout cessionnaire se trouvant aux droits du précédent Preneur faisant l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure collective.

XIX – LOYER DE RENOUVELLEMENT

Les Parties entendent expressément déroger aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, qui n'est pas d'ordre public, et conviennent que, lors des renouvellements successifs du Bail et ce, indépendamment de sa durée, à défaut d'accord entre les Parties sur le loyer du bail renouvelé, celui-ci sera fixé de telle manière à correspondre à la valeur locative de marché, telle que définie ci-après, sans plafond ni progressivité, sans pour autant que ce loyer puisse devenir inférieur au montant du dernier loyer dû au titre du bail précédent.

La valeur locative de renouvellement sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire :

- des prix librement débattus entre bailleur et locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement et ce, au cours des douze (12) mois précédant le renouvellement ;
- pour des biens immobiliers comparables aux Lieux Loués, c'est-à-dire des immeubles de même nature, présentant les mêmes caractéristiques, le même prestige, standard de qualité, de construction, d'équipements technologiques, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité et situés dans le même quartier ou dans un quartier considéré comme comparable par les Parties.

Si les loyers du marché apparaissent pour certains sous-évalués, pour d'autres surévalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessions de droit au bail ainsi que l'effet d'une progressivité éventuelle du loyer sur la durée des baux.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail seront maintenues à l'identique et continueront à produire tous leurs effets.

A défaut d'accord des Parties sur le loyer de base de renouvellement et conformément aux articles R.145-23 et suivants du Code de commerce, celles-ci attribuent expressément compétence au Juge des Loyers Commerciaux du lieu de situation de l'immeuble à l'effet de fixer ce loyer en référence aux critères ci-dessus définis.

Cet article constitue une condition déterminante du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

YA AK

Le présent **Article XIX** est une clause essentielle et déterminante du Bail sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté et il s'imposera à tout expert judiciaire ou amiable devant donner son avis sur le montant du loyer renouvelé.

B – DIVERS

XX – IMPUTATION DES PAIEMENTS

Il est expressément convenu entre les Parties de l'imputation des paiements effectués par le Preneur, selon les priorités suivantes :

- frais de recouvrement et de procédure,
- indemnité forfaitaire de dix pourcent (10 %),
- intérêts contractuels,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- charges courantes et réajustement,
- loyers courants,
- charges et loyers ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire et
- créances d'indemnités d'occupation.

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes les plus anciennes et/ou n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

XXI – ENVIRONNEMENT

21.1 Sur l'amiante

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du dossier technique amiante joint au Bail, tel que visé par le décret 2001-840 du 13 septembre 2001 et les textes subséquents visant à la protection contre les risques liés à l'inhalation d'amiante (**Annexe 21.1**).

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, de tous travaux de confinement, d'enlèvement des matériaux et produits amiantés qui s'avèreraient nécessaires à l'occasion et pour l'exécution des travaux d'aménagement qu'il réaliserait, tant à son entrée dans les Lieux Loués qu'en cours de Bail, le tout sans recours contre le Bailleur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les Locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront

intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et trouble de jouissance susceptibles d'en résulter.

21.2 Sur le diagnostic de performance énergétique

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du diagnostic de performance énergétique annexé au Bail, conformément aux articles L. 134-1 à L. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation et aux décrets d'application n°2006-1114 du 5 septembre 2006 et n°2006-1147 du 14 septembre 2006 (**Annexe 21.2**).

21.3 Sur l'état des risques, naturels, miniers et technologiques

En application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement et L. 174-5 du Code minier, un état des risques naturels, miniers et technologiques est joint au Bail (**Annexe 21.3**).

Le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des Assurances).

XXII – MODIFICATION - TOLERANCE - INDIVISIBILITE - NULLITE

22.1 Modifications – Tolérance

Toute modification ou novation du Bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

22.2 Indivisibilité

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

En cas de co-preneurs, notamment en cas de cession, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ses représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des clauses du Bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code civil.

22.3 Nullité d'une stipulation

Au cas où, à un moment quelconque, l'une des stipulations du Bail serait ou deviendrait nulle, illicite, réputée non écrite ou inapplicable, ceci ne saurait affecter ou compromettre la légalité, la validité ou l'exécution des autres stipulations du Bail, dès lors que la nullité de cette stipulation ne remettra pas en cause l'économie générale du Bail.

YA AK

Toutefois, les Parties conviennent, dans cette hypothèse, de négocier de bonne foi le remplacement de la stipulation, qui se révélerait nulle, illicite, réputée non écrite ou inapplicable, par une nouvelle stipulation ayant un effet équivalent à celui initialement recherché par les Parties.

XXIII – SUBSTITUTION

Le Bailleur aura la faculté, moyennant notification adressée au Preneur, de se substituer dans l'intégralité des droits et obligations découlant du Bail toutes sociétés, existantes ou à créer.

Le Preneur accepte d'ores et déjà que le Bailleur soit libéré à l'occasion de cette substitution de l'ensemble de ses obligations aux termes du Bail.

Dans l'hypothèse où le Bailleur envisage de vendre les Locaux, le Preneur renonce expressément au droit de préemption dont il pourrait bénéficier en vertu de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

XXIV – ENREGISTREMENT, FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

24.1 Le Bail pourra faire l'objet d'un enregistrement aux frais du Preneur s'il le requiert.

24.2 Les frais d'actes et honoraires du Bail, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous sanction de la clause résolutoire.

- A la date de signature du Bail, le Preneur versera à :

- Maître DERHY Lorène les honoraires de rédaction du Bail, soit la somme de : **2.500 € HT (3.000 € TTC)** ;
- la société SARL PRIME AXE, au capital de 5.000 €, dont le siège est situé au 65 rue Lauriston 75116 PARIS, enregistré au RCS de PARIS sous le numéro 503 611 543, prise en la personne de son représentant légal M Ygal AMAR, les honoraires de commercialisation, soit la somme de : **10.500 € HT (12.600 € TTC)**.

24.3 Le Bailleur fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans le préambule du Bail.

Le Preneur fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans le préambule du Bail puis, à compter de la prise d'effet du Bail, dans les Lieux Loués.

XXV – DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION

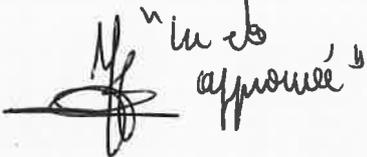
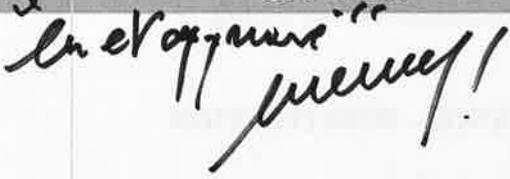
25.1. Le Bail est soumis et doit être interprété conformément au droit français.

25.2. Les différends ou litiges auxquels pourraient donner lieu le Bail, y compris ceux relatifs à son interprétation ou à son exécution, relèveront de la compétence exclusive des tribunaux dans le ressort dont les Locaux dépendent.

Fait à PARIS, le 11 décembre 2017, en deux (2) exemplaires originaux.

YA

YA AK

Le Bailleur*	Le Preneur*
	

*Veuillez faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante : « *Lu et approuvé* ».

Annexes

- **Annexe 1.a : Règlement de copropriété**
- **Annexe 1.b : Plans des Locaux**
- **Annexe 4.10: Acte de cautionnement personnel et solidaire**
- **Annexe 7.2 a : Descriptif des travaux d'aménagement du Preneur**
- **Annexe 7.2 b : Etat des lieux d'entrée – *Il sera annexé au Bail postérieurement à sa signature***
- **Annexe 17.2 : Procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués au titre des années 2015, 2016 et 2017**
- **Annexe 21.1 : Dossier technique amiante**
- **Annexe 21.2 : Diagnostic de performance énergétique**
- **Annexe 21.3 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

YA

AK

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



Annexe 1.a : Règlement de copropriété

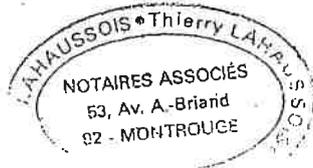
Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



SIMPLE COPIE
SANS CARACTÈRE AUTHENTIQUE

-- REGLEMENT DE COPROPRIETE --

concernant un immeuble sis :

à Malakoff (Seine) 12 Rue Béranger

AV. YA

PARDEVANT Me Claude LEVIEUX, notaire à Paris, soussigné,

ONT COMPARU

Monsieur Charles Marcel Maurice PROST, Bijoutier, et Madame Odette Madeleine JAMART, son épouse, qu'il autorise, demeurant ensemble à Malakoff (Seine) rue Béranger n° 12,
Nés savoir :

Monsieur PROST, à Paris, sur le cinquième arrondissement, le dix-sept juin mil neuf cent vingt

Et Madame PROST, à Paris, sur le sixième arrondissement, le huit mars mil neuf cent vingt.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du quatrième arrondissement de Paris, le vingt cinq avril mil neuf cent quarante deux.

LESQUELS, ont établi, le règlement de copropriété de l'immeuble sis à Malakoff (Seine) rue Béranger n° 12.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété qui va suivre, a été établi en vue de la division de l'immeuble sis à Malakoff, rue Béranger, n° 12; en plusieurs parties qui appartiendront à des propriétaires différents.

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

Ce Syndicat sera dénommé " SYNDICAT DES PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE à MALAKOFF " 12 Rue Béranger. " il aura son siège même adresse.

Ce règlement va :

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

AK

VA

- 2 -

2°- Fixer les droits et obligations des copropriétaires.

3°- Organiser l'administration de la propriété et le fonctionnement du Syndicat des copropriétaires.

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

~~CHAPITRE PREMIER~~

- DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE -

~~ARTICLE I~~

- Désignation de l'immeuble -

Un immeuble sis à Malakoff (Seine) rue Béranger numéro 12 et rue Turgie, n° 6 à l'angle de ces deux voies, avec un pan coupé, cadastré section G N° 5³ RUE Turgie n° 6 pour trois ares, soixante douze centiares comprenant:

Un bâtiment A, sur toute la longueur des rues Béranger et Turgie, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, et de cinq étages couvert en tuiles. Ce bâtiment est desservi par deux escaliers, l'un dit ci-après a) côté rue Béranger, allant du rez-de-chaussée, au cinquième étage et l'autre dit ci-après b) côté rue Turgie, et allant du premier étage, au cinquième étage.

Cour derrière et au fond, côté rue Turgie, deux petits bâtiments l'un dit B, formant réserve sur terre ple in, avec grenier au dessus, l'autre dit C formant cour couverte.

L'immeuble est alimenté en eau, gaz, électricité et possède une évacuation.

~~ARTICLE DEUX~~

- Etat descriptif de division de l'immeuble -

L'immeuble est divisé en soixante quinze lots, numérotés de un à soixante et onze (bâtiment A) de 72 à 74 (Bâtiment B) et 75 (bâtiment C) auxquels lots sont affectées des parties communes entre tous les copropriétaires, notamment le sol, d'un total de mille/millièmes.

AR

- 3 -

Ces lots figurent sur des plans demeurés ci-annexés après mention, et après avoir été certifiés véritables par les comparants.

En outre, comme l'immeuble comprend trois bâtiments (A - B - C) il est établi une subdivision pour chacun des bâtiments en parties communes spéciales d'un total de mille/millièmes, qui appartiendront exclusivement aux propriétaires des lots composant ces bâtiments

Suit le détail des lots :

	Quotite: dans propriété : Parties du sol : communes : du bâti- : ment	
<u>I- BATIMENT A -</u>		
<u>LOT NUMERO UN -</u>		
Au sous-sol cave numéro un du plan.		
Les deux/millièmes du sol et des parties communes générales	2	
Et les deux/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A		2
<u>LOT NUMERO DEUX -</u>		
Au sous-sol cave numéro 2 du plan.		
Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO TROIS -</u>		
Au sous-sol; cave numéro 3 du plan.		
Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO QUATRE -</u>		
Au sous-sol, cave numéro 4 du plan.		
Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO CINQ -</u>		
Au sous-sol cave numéro 5 du plan.		
Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
à reporter	6	5

AK

VA

Reports	6	5
Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO SIX -</u> Au sous-sol, cave n° 6 du plan. Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
LOT NUMERO SEPT - Au sous-sol cave numéro 7 du plan Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO HUIT -</u> Au sous-sol, cave numéro 8 du plan Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO NEUF -</u> Au sous-sol, cave numéro 9 du plan Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO DIX -</u> Au sous-sol, cave numéro 10 du plan Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO ONZE -</u> Au sous-sol, cave numéro 11 du plan Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
à reporter	I2	I2

AK 10

Reports		I2	I2
<u>LOT NUMERO DOUZE -</u>			
plan	Au sous-sol, cave numéro I2 du		
	Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
	Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO TREIZE -</u>			
plan	Au sous-sol la cave n° I3 du		
	Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
	Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO QUATORZE -</u>			
plan	Au sous-sol cave numéro I4 du		
	Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
	Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO QUINZE -</u>			
plan	Au sous-sol, cave numéro I5 du		
	Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
	Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO SEIZE -</u>			
	Au sous-sol, cave n° I6 du plan		
	Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
	Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO DIX-SEPT -</u>			
	au sous-sol, cave N°17 du plan		
	Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
	Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO DIX-HUIT -</u>			
	un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur		
	à reporter	I8	I8

YH
AK

<p>Reports</p> <p>partant du lot n° 24 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en cinq compartiments.</p> <p>Les onze/millièmes du sol et des parties communes générales</p> <p>Et les onze/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	I8	I8
<p><u>LOT NUMERO DIX-NEUF -</u></p> <p>Au sous-sol, cave numéro 18 du plan</p> <p>Un/millième du sol et des parties communes générales</p> <p>Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	II	II
<p><u>LOT NUMERO VINGT -</u></p> <p>Au sous-sol, cave numéro 19 du plan</p> <p>Un/millième du sol et des parties communes générales</p> <p>Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	I	I
<p><u>LOT NUMERO VINGT ET UN -</u></p> <p>Au sous-sol, cave numéro 20 du plan</p> <p>Un/millième du sol et des parties communes générales</p> <p>Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	I	I
<p><u>LOT NUMERO VINGT DEUX -</u></p> <p>Au sous-sol, cave numéro 21 du plan</p> <p>Les quatre/millièmes du sol et des parties communes générales</p> <p>Et les cinq/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	4	5
<p><u>LOT NUMERO VINGT TROIS -</u></p> <p>Au sous-sol cave numéro 22 du plan</p> <p>Un/millième du sol et des parties communes générales</p> <p>Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	I	I
<p><u>LOT NUMERO VINGT QUATRE -</u></p> <p>Au rez-de-chaussée, côté droit en regardant l'entrée rue Béranger, une à reporter</p>	37	38

AV

<p style="text-align: center;"><u>Reports.</u></p> <p>boutiquen trois pièces, cuisine, pièce frigorifique, débarras.</p> <p>Droit de jouissance exclusif entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74, et 75, à la cour les desservant. Les propriétaires de ces lots auront seuls la charge de l'entretien de cette cour et notamment de son revêtement et du bon fonctionnement des évacuations d'eau.</p> <p>Les soixante et onze/millièmes du sol et des parties communes générales</p> <p>Et les soixante seize/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	37	38
<p style="text-align: center;"><u>LOT NUMERO VINGT CINQ -</u></p> <p>Au rez-de-chaussée, première porte à droite en entrant par le porche rue Turgie, une pièce,</p> <p>Droit de jouissance exclusif entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75 à la cour les desservant. Les propriétaires de ces lots, auront seuls la charge de l'entretien de cette cour et notamment de son revêtement et du bon fonctionnement des évacuations d'eau</p> <p>Les huit/millièmes du sol et des parties communes générales</p> <p>Et les neuf/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	71	76
<p style="text-align: center;"><u>LOT NUMERO VINGT SIX -</u></p> <p>Au rez-de-chaussée, deux porte à droite en entrant par le porche rue Turgie, une réserve.</p> <p>Droit de jouissance exclusif entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75, à la cour les desservant. Les propriétaires de ces lots, auront seuls la charge de l'entretien de cette cour et notamment de son revêtement et du bon fonctionnement des évacuations d'eau.</p> <p>Les dix/millièmes du sol et des parties communes générales</p> <p>Et les onze/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	8	9
<p>à reporter</p>	10	II
	126	134

AV

Reports

126 134

LOT NUMERO VINGT SEPT -

Au rez-de-chaussée, water-closet dans la cour.

Droit de jouissance exclusif entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75 à la cour les desservant, les propriétaires de ces lots auront seuls la charge de l'entretien de cette cour, et notamment de son revêtement et du bon fonctionnement des évacuations d'eau.

Un/millième du sol et des parties communes générales

I

Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A

I

LOT NUMERO VINGT HUIT -

Au rez-de-chaussée, côté gauche, en regardant l'entrée rue Béranger, boutique, deux pièces, droit de jouissance exclusif à la courette à la suite, à laquelle on accède uniquement par l'arrière boutique.

Les quarante deux/millièmes du sol et des parties communes générales

42

Et les quarante quatre/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A

44

LOT NUMERO VINGT NEUF -

Au premier étage, escalier a)

Un appartement composé de, entrée trois pièces, cuisine, salle de bains, avec water-closet. Ledit appartement, communiquant par escalier intérieur avec le lot numéro 28

Les quarante sept/millièmes du sol et des parties communes générales

47

Et les cinquante/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A

50

LOT NUMERO TRENTE -

Au premier étage, escalier a)

Un appartement composé de, entrée, quatre pièces, cabinet de toilette

Les quarante cinq/millièmes du sol et des parties communes générales

45

Et les quarante sept/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A

47

à reporter

261 276

YA
AK

Reports		261	276
<p><u>LOT NUMERO TRENTE ET UN</u> - Au premier étage, escalier a) un water-closet Un/millième du sol et des parties communes générales Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	I		I
<p><u>LOT NUMERO TRENTE DEUX</u> - Au premier étage, escalier a) Un appartement composé de: entrée, deux pièces, cuisine, débarras Les trente/millièmes du sol et des parties communes générales Et les trente deux/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>		30	
<p><u>LOT NUMERO TRENTE TROIS</u> - Au premier étage, escalier a) un water-closet Un/millième du sol et des parties communes générales Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	I		I
<p><u>LOT NUMERO TRENTE QUATRE</u> - Au premier étage, escalier a) un appartement, composé de, entrée, trois pièces, cuisine Les trente six/millièmes du sol et des parties communes générales Et les trente huit/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>		36	
<p><u>LOT NUMERO TRENTE CINQ</u> - Au premier étage, escalier a) un water-closet. Un/millième du sol et des parties communes générales Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	I		I
<p><u>LOT NUMERO TRENTE SIX</u> - Au deuxième étage, escalier a) un appartement composé de, entrée, deux pièces, cuisine, salle-de-bains, water-closet</p>			
à reporter		330	349

MA
AK

<p>Reports</p> <p>Les trente six/millièmes du sol et des parties communes générales</p> <p>Et les trente huit/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	330	349
	36	
		38
<p><u>LOT NUMERO TRENTE SEPT</u></p> <p>Au deuxième étage, escalier a) un appartement composé de, entrée, deux pièces, cuisine,</p> <p>Les trente/millièmes du sol et des parties communes générales</p> <p>Et les trente et un/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	30	31
<p><u>LOT NUMERO TRENTE HUIT</u></p> <p>Au deuxième étage, escalier a) Un water-closet</p> <p>Un/millième du sol et des parties communes générales</p> <p>Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	I	I
<p><u>LOT NUMERO TRENTE NEUF</u></p> <p>Au deuxième étage, escalier a) un appartement composé de, entrée, trois pièces, cuisine</p> <p>Les trente six/millièmes du sol et des parties communes générales</p> <p>Et les trente huit/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	36	38
<p><u>LOT NUMERO QUARANTE</u></p> <p>Au deuxième étage, escalier a) un water-closet</p> <p>Un/millième du sol et des parties communes générales</p> <p>Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A</p>	I	I
<p><u>LOT NUMERO QUARANTE ET UN</u></p> <p>Au deuxième étage, escalier b) un appartement, composé de, entrée, deux pièces, cuisine, water-closet, débarras</p> <p>Les trente et un/millièmes du sol et des parties communes générales</p>	31	
à reporter	465	458

4A

AK



Reports	465	458
Et les trente et un/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A		3I
LOT NUMERO QUARANTE DEUX - Au deuxième étage, escalier b) un appartement composé de, entrée, trois pièces, cuisine Les trente sept/millièmes du sol et des parties communes générales Et les trente neuf/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A	37	39
LOT NUMERO QUARANTE TROIS - Au deuxième étage, escalier b) un water-closet Un/millième du sol et des parties communes générales Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A	I	I
LOT NUMERO QUARANTE QUATRE - Au troisième étage, escalier a) un appartement composé de, entrée, trois pièces, cuisine, water-closet Les trente six/millièmes du sol et des parties communes générales Et les trente huit/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A	36	38
LOT NUMERO QUARANTE CINQ - Au troisième étage, escalier a) un appartement composé de, entrée, deux pièces, cuisine, Les trente/millièmes du sol et des parties communes générales Et les trente et un/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A	30	3I
LOT NUMERO QUARANTE SIX - Au troisième étage, escalier a) un water-closet Un/millième du sol et des parties communes générales Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A	I	I
à reporter	570	599

YA
AK



Reports	570	599
<p><u>LOT NUMERO QUARANTE SEPT -</u> Au troisième étage, escalier a) un appartement composé de, entrée, trois pièces, cuisine, Les trente six/millièmes du sol et des parties communes générales</p>	36	
<p>Les trente huit/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>		38
<p><u>LOT NUMERO QUARANTE HUIT -</u> Au troisième étage, escalier a) un water-closet Un/millième du sol et des parties communes générales</p>	I	
<p>Et un/millième des parties com- munes spéciales au bâtiment A</p>		I
<p><u>LOT NUMERO QUARANTE NEUF -</u> Au troisième étage, escalier b) un appartement composé de, entrée, deux pièces, cuisine, water-closet débarras Les trente et un/millièmes du sol et des parties communes générales</p>	31	
<p>Et les trente deux/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>		32
<p><u>LOT NUMERO CINQUANTE -</u> Au troisième étage, escalier b) un appartement composé de, entrée, trois pièces, cuisine</p>	37	
<p>Les trente sept/millièmes du sol et des parties communes générales</p>		39
<p>Et les trente neuf/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A</p>		
<p><u>LOT NUMERO CINQUANTE ET UN -</u> Au troisième étage, escalier b) un water-closet</p>	I	
<p>Un/millième du sol et des parties communes générales</p>		I
<p>Et un/millième des parties commu- nes spéciales au bâtiment A</p>		
<p><u>LOT NUMERO CINQUANTE DEUX -</u> Au quatrième étage, escalier a) un appartement composé de, entrée, trois pièces, cuisine, water-closet</p>	35	
<p>Les trente cinq/millièmes du sol et des parties communes générales</p>		
à reporter	711	710

4A
AR

- 13 -

Reports	7II	7I0
Et les trente sept/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A		37
<u>LOT NUMERO CINQUANTE TROIS -</u> Au quatrième étage, escalier a) un appartement composé de, entrée, deux pièces, cuisine, Les vingt neuf/millièmes du sol et des parties communes générales	29	
Et les trente /millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A		30
<u>LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE -</u> Au quatrième étage, escalier a) un water-closet Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
Et un/millième des parties communes spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO CINQUANTE CINQ -</u> Au quatrième étage, escalier a) un appartement composé de, entrée, trois pièces, cuisine, Les trente quatre/millièmes du sol et des parties communes générales	34	
Et les trente six/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A		36
<u>LOT NUMERO CINQUANTE SIX -</u> Au quatrième étage, escalier a) un water-closet Un/millième du sol et des parties communes générales	I	
Et un/millième des parties spéciales au bâtiment A		I
<u>LOT NUMERO CINQUANTE SEPT -</u> Au quatrième étage, escalier b) un appartement composé de, entrée, deux pièces, cuisine, water-closet, débarras Les trente/millièmes du sol et des parties communes générales	30	
Et les trente et un/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A		3I
à reporter	806	846

7A AN



reports	806	846
<u>LOT NUMERO CINQUANTE HUIT -</u> Au quatrième étage, escalier b) un appartement composé, de une pièce, cuisine Les dix-sept/millièmes du sol et des parties communes générales	I7	I8
Et les dix-huit/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A		
<u>LOT NUMERO CINQUANTE NEUF -</u> Au quatrième étage, escalier b) un appartement composé de, une pièce, cuisine, Les dix-sept/millièmes du sol et des parties communes générales	I7	I9
Et les dix-neuf/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A		
<u>LOT NUMERO SOIXANTE -</u> Au cinquième étage, escalier a) un appartement composé de, entrée, deux pièces Les quinze/millièmes du sol et des parties communes générales	I5	I6
Et les seize/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A		
<u>LOT NUMERO SOIXANTE ET UN -</u> Au cinquième étage, escalier a) trois pièces Les vingt et un/millièmes du sol et des parties communes générales	2I	24
Et les vingt quatre/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A		
<u>LOT NUMERO SOIXANTE DEUX -</u> Au cinquième étage, escalier a) une pièce Les six/millièmes du sol et des parties communes générales	6	7
Et les sept/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A		
<u>LOT NUMERO SOIXANTE TROIS -</u> Au cinquième étage, escalier a) une pièce Les neuf/millièmes du sol et des parties communes générales	9	10
Et les dix/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A		
à reporter	891	940

YA AK



	89I	940
<p>Reports _____</p> <p><u>LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE -</u> Au cinquième étage, escalier a) une pièce, cuisine Les onze/millièmes du sol et des parties communes générales _____ Et les onze/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A _____</p>	II	II
<p><u>LOT NUMERO SOIXANTE CINQ -</u> Au cinquième étage, escalier a) une pièce Les quatre/millièmes du sol et des parties communes générales _____ Et les quatre/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A _____</p>	4	4
<p><u>LOT NUMERO SOIXANTE SIX -</u> Au cinquième étage, escalier b) débarras Et les deux/millièmes du sol et des parties communes générales _____ Et les deux/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A _____</p>	2	2
<p><u>LOT NUMERO SOIXANTE SEPT -</u> Au cinquième étage, escalier b une pièce Les sept/millièmes du sol et des parties communes générales _____ Et les huit/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A _____</p>	7	8
<p><u>LOT NUMERO SOIXANTE HUIT -</u> Au cinquième étage, escalier b) une pièce Les six/millièmes du sol et des parties communes générales _____ Et les sept/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A _____</p>	6	7
<p><u>LOT NUMERO SOIXANTE NEUF -</u> Au cinquième étage, escalier b) une pièce Les sept/millièmes du sol et des parties communes générales _____ Et les huit/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A _____</p>	7	8
<p><u>LOT NUMERO SOIXANTE DIX -</u> Au cinquième étage, escalier b) deux pièces, placard, à reporter _____</p>	928	980

AK

VA



<p>Reports _____</p> <p>Les quatorze/millièmes du sol et des parties communes générales _____</p> <p>Et les quinze/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A _____</p>	<p>928</p> <p>I4</p>	<p>980</p> <p>I5</p>
<p><u>LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE -</u> Au cinquième étage, escalier b) une pièce</p> <p>Les quatre/millièmes du sol et des parties communes générales _____</p> <p>Et les cinq/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment A _____</p> <p>Total des parties communes spéciales au bâtiment A : MILLE/MILLIEMES</p>	<p>4</p>	<p>5</p> <p>----- 1000/ 1000° -----</p>
<p><u>2- BATIMENT B -</u></p> <p><u>LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE -</u> Au rez-de-chaussée, une réserve droit de jouissance exclusif, entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74, 75 à la cour les desservant, les propriétaires de ces lots auront seuls la charge de l'entretien de cette cour et notamment de son revêtement et du bon fonctionnement des évacuations d'eau.</p> <p>Les vingt-trois/millièmes du sol et des parties communes générales _____</p> <p>Et les quatre cent soixante treize/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment B _____</p>	<p>23</p>	<p>473</p>
<p><u>LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE -</u> Au rez-de-chaussée, entrée, droit de jouissance exclusif, entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74, 75, à la cour les desservant, les propriétaires de ces lots auront seuls la charge de l'entretien de cette cour et notamment de son revêtement et du bon fonctionnement des évacuations d'eau.</p> <p>Les sept/millièmes du sol et des parties communes générales _____</p> <p>Et les cent quarante cinq/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment B _____</p>	<p>7</p>	<p>I45</p>
<p><u>LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE -</u> Au premier étage, deux greniers à reporter _____</p>	<p>976</p>	<p>618</p>

AK



Reporta	976	618
droit de jouissance exclusif, entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74, 75, à la cour les desservant, les propriétaires de ces lots auront seuls la charge de l'entretien de cette cour et notamment de son revêtement et du bon fonctionnement des évacuations d'eau		
Les dix-neuf/millièmes du sol et des parties communes générales	19	
Et les trois cent quatre vingt deux/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment B		382
Total des parties communes spéciales au bâtiment B : MILLE/MILLIEMES		1000/ 1000
<u>3- BATIMENT C -</u>		
<u>LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE -</u>		
Au rez-de-c aussée, cour couverte droit de jouissance exclusif, entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74, 75, à la cour les desservant, les propriétaires de ces lots auront seuls la charge de l'entretien de cette cour et notamment de son revêtement et du bon fonctionnement des évacuations d'eau		
Les cinq/millièmes du sol et des parties communes générales	5	
Et les mille/millièmes des parties communes spéciales au bâtiment C		1000°
Total des parties communes générales, MILLE/MILLIEMES		1000/ 1000°
Total des parties communes spéciales au bâtiment C MILLE/MILLIEMES		1000/ 1000°

TABLEAU RECAPITULATIF

Le présent état de division est résumé dans les tableaux ci-après, le premier établi conformément à la loi, sur six colonnes, le deuxième spécial à la répartition par bâtiment.

AK YA

N° du lot	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DU LOT	Quote-part dans la propriété du sol
I 1	A	Unique	S/SOL	CAVE N° 1	2
2	A	"	S/SOL	Cave n° 2	I
3	A	"	S/SOL	Cave n° 3	I
4	A	"	S/SOL	cave n° 4	I
5	A	"	S/SOL	cave n° 5	I
6	A	"	S/SOL	cave n° 6	I
7	A	"	S/SOL	cave n° 7	I
8	A	"	S/SOL	cave n° 8	I
9	A	"	S/SOL	cave n° 9	I
10	A	"	S/SOL	cave n° 10	I
11	A	"	S/SOL	cave n° 11	I
12	A	"	S/SOL	cave n° 12	I
13	A	"	S/SOL	cave n° 13	I
14	A	"	S/SOL	cave n° 14	I
15	A	"	S/SOL	cave n° 15	I
16	A	"	S/SOL	cave n° 16	I
17	A	"	S/SOL	cave 17	I
18	A	Intérieur	S/SOL	cave	II
19	A	uniques	S/SOL	cave n° 18	I
20	A	"	S/SOL	Cave n° 19	I
21	A	"	S/SOL	Cave n° 20	I
22	A	"	S/SOL	Cave n° 21	5
23	A	"	S/SOL	Cave n° 22	I
24	A	"	R.D.C.	Boutique	76
25	A	"	R.D.C.	Une pièce	9
26	A	"	R.D.C.	réserve	II
27	A	"	R.D.C.	W.C.	I
28	A	"	R.D.C.	2 pièces	44
29	A	a)	Ier Et	logement	47
30	A	a)	Ier Et	logement	45
31	A	a)	Ier Et	W.C.	I
32	A	a)	Ier Et	logement	30
33	A	a)	Ier Et	W.C.	I
34	A	a)	Ier Et	logement	36
35	A	a)	Ier Et	W.C.	I
36	A	a)	2ème Et	logement	36
37	A	a)	2ème Et	logement	30
38	A	a)	2ème Et	W.C.	I
39	A	a)	2ème Et	LOGEMENT	36
40	A	a)	2ème Et	W.C.	I
41	A	b)	2ème Et	logement	31
42	A	b)	2ème Et	logement	37
43	A	b)	2ème Et	W.C.	I
44	A	a)	3ème Et	logement	36
45	A	a)	3ème Et	logement	30
à reporter					579

AK

- I9 -

Reports				579	
46	A	a)	3ème Et	W.C.	I
47	A	a)	3ème Et	Logement	36
48	A	a)	3ème Et	W.C.	I
49	A	b)	3ème Et	logement	31
50	A	b)	3ème Et	logement	37
51	A	b)	3ème Et	W.C.	I
52	A	a)	4ème Et	logement	35
53	A	a)	4ème Et	logement	29
54	A	a)	4ème Et	W.C.	I
55	A	a)	4ème Et	logement	34
56	A	a)	4ème Et	W.C.	I
57	A	b)	4ème Et	logement	30
58	A	b)	4ème Et	logement	17
59	A	b)	4ème Et	logement	17
60	A	a)	5ème Et	logement	15
61	A	a)	5ème Et	3 pièces	21
62	A	a)	5ème Et	1 pièce	6
63	A	a)	5ème Et	1 pièce	9
64	A	a)	5ème Et	Logement	11
65	A	a)	5ème Et	1 pièce	4
66	A	b)	5ème Et	Débarras	2
67	A	b)	5ème Et	1 pièce	7
68	A	b)	5ème Et	1 pièce	6
69	A	b)	5ème Et	1 pièce	7
70	A	b)	5ème Et	2 pièces	14
71	A	b)	5ème Et	1 pièce	4
72	B		R.D.C.	Réserve	23
73	B		R.D.C.	Entrée	7
74	B	unique	1er Et	2 greniers	19
75	C	unique	R.D.C.	cour couverte	5

Total : MILLE/MILLIEMES 1000/1000*

Répartition des parties communes spéciales par bâtiment

N° des lots	BATIMENTS A	N° des lots	BATIMENT A
1	2	Report	I3
2	I	I3	I
3	I	I4	I
4	I	I5	I
5	I	I6	I
6	I	I7	I
7	I	I8	II
8	I	I9	I
9	I	20	I
10	I	21	I
11	I	22	5
12	I		

à reporter

37

AV JA

N° des lots	BATIMENTS A	N° des lots	BATIMENT A
report	37	Report	709
23	I	51	I
24	76	52	37
25	9	53	30
26	II	54	I
27	I	55	36
28	44	56	I
29	50	57	3I
30	47	58	I8
31	I	59	III9
32	32	60	I6
33	I	61	24
34	38	62	7
35	I	63	IO
36	38	64	II
37	3I	65	4
38	I	66	2
39	38	67	8
40	I	68	7
41	3I	69	8
42	39	70	I5
43	I	71	5
44	38		
45	3I		
46	I		
47	38		
48	I		
49	32		
50	39		
	709		
		N° des lots	BATIMENT B
		72	473
		73	I45
		74	382
			1000/1000°
			BATIMENT C
		75	1000/1000°

CHAPITRE DEUX

DISTINCTION DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

ET DES PARTIES PRIVEES

ARTICLE TROIS

Choses et parties communes

Les choses et parties communes, sont réparties différemment entre les copropriétaires, suivant qu'elles

40 AK

- 21 -

appartiennent à la totalité d'entre eux, sans exception ou à des groupes de copropriétaires seulement (suivant la situation des lots considérés ou l'usage des divers éléments d'équipement)

I- Choses et parties communes à tous les copropriétaires, sans exception -

Elles appartiennent indivisément dans la proportion des millièmes indiqués dans l'état descriptif de division de l'article deux, et le tableau qui y fait suite.

Elles comprennent.
La totalité du sol,
Les clôtures, la cour et son revêtement,
sauf pour les parties faisant l'objet d'un droit privatif de jouissance (lot numéro 75)
Le hall d'entrée commun, ses portes.
Les services communs à l'ensemble de la copropriété, tel que le tout existe actuellement, notamment le local où sont remisées les poubelles et la cave au sous-sol, désignée sur les plans " eau "
Tous les compteurs généraux
Les canalisations et branchements généraux jusqu'au départ des canalisations propres à chaque bâtiment.

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

Elles leur appartiennent indivisément dans la proportion des parties communes au bâtiment indiquées ci-dessus.

Elles comprennent :
Les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends) en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature de chaque bâtiment, éventuellement les mitoyennetés correspondantes. L'escalier et sa cage les couloirs et paliers.

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

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

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

AK YA

- 22 -

Les coffres, conduits de fumée, gaines et ventilations se trouvant à l'intérieur de chaque bâtiment, les souches et têtes de cheminées, ainsi que leurs accessoires.

Les ornements extérieurs des façades de chaque bâtiment, y compris les balcons et leurs revêtements, s'il en existe, les balustres et balustrades, les appuis de balcons et de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies et en ce qui concerne les boutiques et magasins à l'exception de leurs devantures et vitrines ou de leurs accessoires)

III- Eléments d'équipement communs)

Tous les éléments d'équipement tels l'escalier et sa cage appartiendront en commun aux copropriétaires qui en ont l'usage dans la proportion de leurs millièmes. Il en sera de même pour les water-closets utilisés par plusieurs propriétaires de lot.

- ARTICLE QUATRE -

- Parties privées -

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses et parties communes énoncées à l'article trois

Elles sont divisées en soixante quinze lots comme il a été dit à l'article deux.

- CHAPITRE TROIS -

- DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES - CONCERNANT L'USAGE DES CHÔSES ET PARTIES COMMUNES - ET CELUI DES PARTIES PRIVÉES -

- ARTICLE CINQ -

- Dispositions générales -

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

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux (sans que pour autant soit dérogée sa propre responsabilité)

AK 4/10

- 23 -

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

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps devenir un droit acquis.

La responsabilité du Syndicat ne pourra être recherchée au cas de vol, d'action délictueuses ou criminelles commis dans l'immeuble.

- ARTICLE SIX -

- Usage des choses et parties communes -

I- L'aspect des choses et parties communes devra être respecté, sauf décision de l'Assemblée des copropriétaires prise comme il sera dit à l'article 23 numéro 2 paragraphe b (double majorité)

Tous écriteaux, plaques, enseignes visibles de l'extérieur et décorations extérieures, sont interdits sauf obligation légale ou décision de l'Assemblée des copropriétaires prise comme il a été prévu au précédent alinéa, et sauf encore le droit pour les commerçants et occupants à usage professionnel d'apposer les enseignes professionnelles et publicitaires.

Cependant les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés, à la condition que les usages locaux, soient respectés.

II- Les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés.

Les stipulations du numéro quatre de l'article sept qui ont trait à l'usage des parties privées seront également applicables à l'usage des choses et parties communes.

D'une manière plus générale, nul ne pourra même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale, sauf exception décidée par l'Assemblée Générale dans les conditions prévues par l'article 23 numéro 2) paragraphe b) (double majorité)

III- Si des ascenseurs venaient à exister dans l'immeuble, toute personne faisant usage des ascenseurs devra se conformer aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de ces appareils, leur usage est interdit aux enfants non accompagnés.

AK 4A

- 23 -

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

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps devenir un droit acquis.

La responsabilité du Syndicat ne pourra être recherchée au cas de vol, d'action délictueuses ou criminelles commis dans l'immeuble.

- ARTICLE SIX -

- Usage des choses et parties communes -

I- L'aspect des choses et parties communes devra être respecté, sauf décision de l'Assemblée des copropriétaires prises comme il sera dit à l'article 23 numéro 2 paragraphe b (double majorité)

Tous écriteaux, plaques, enseignes visibles de l'extérieur et décorations extérieures, sont interdits sauf obligation légale ou décision de l'Assemblée des copropriétaires prise comme il a été prévu au précédent alinéa, et sauf encore le droit pour les commerçants et occupants à usage professionnel d'apposer les enseignes professionnelles et publicitaires.

Cependant les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés, à la condition que les usages locaux, soient respectés.

II- Les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés.

Les stipulations du numéro quatre de l'article sept qui ont trait à l'usage des parties privées seront également applicables à l'usage des choses et parties communes.

D'une manière plus générale, nul ne pourra même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale, sauf exception décidée par l'Assemblée Générale dans les conditions prévues par l'article 23 numéro 2) paragraphe b) (double majorité)

III- Si des ascenseurs venaient à exister dans l'immeuble, toute personne faisant usage des ascenseurs devra se conformer aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de ces appareils, leur usage est interdit aux enfants non accompagnés.

MA
AR

- 24 -

IV- L'installation d'antennes extérieures devra être soumise à la décision de l'Assemblée des copropriétaires statuant à la majorité simple.

V- Aucun copropriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité, sans l'autorisation préalable à l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple.

VI- L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes, en se conformant aux dispositions de l'article 23 n° 2 paragraphe b (double majorité)

- ARTICLE SEPT -

- Usage des parties privées -

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux, qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne jamais nuire aux autres copropriétaires et de se conformer aux stipulations ci-après

1- Travaux particuliers -

Il pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Mais, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble, ou plus généralement, intéresser toute chose ou partie commune, ou encore une partie privée dont il ne serait pas propriétaire, il devra au préalable obtenir l'assentiment du Syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant à l'Assemblée des copropriétaires, ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic, ou l'architecte de l'immeuble pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie.

Il restera, en tout cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

2- Division - Réunion -

Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité sans pouvoir être subdivisé, sauf décision de l'Assemblée des copropriétaires l'autorisant à la double majorité prévue par l'article 23 n° 2 paragraphe b

MA
AV.

- 25 -

3- Mode d'occupation

Les locaux pourront être utilisés pour l'habitation ou pour l'exercice d'une profession d'un commerce ou d'une industrie, à charge de respecter les conditions suivantes :

a) Les locaux ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes vie et moeurs,

b) Il ne pourra être exercé dans l'immeuble deux professions, commerces, artisanats ou industriels semblables ou similaires, sans l'accord préalable des copropriétaires intéressés (sauf état de fait existant déjà à ce jour.

c) En aucun cas, un copropriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes ; l'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

d) En ce qui concerne les écriteaux, plaques, enseignes visibles de l'extérieur et les décorations extérieures, les prescriptions édictées sous le numéro un de l'article six, seront également applicables à l'usage des parties privées, en tout cas, il ne devra jamais être porté atteinte à l'harmonie Générale de l'immeuble.

4- Règlementation générale

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble.

Il ne devra être cassé ni bois, ni charbon dans les locaux, si ce n'est dans les caves

Aucun objet ne devra être déposé sur les bords des fenêtres.

Il ne devra pas être étendu de linge ni exposé aucun objet aux fenêtres ni sur les balcons et terrasses.

La présence d'aucun animal n'est admise, sauf autorisation préalable de l'Assemblée Générale statuant à la majorité simple.

Il sera interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée, lorsque celle-ci risquera de se produire.

Les conduits de fumée, devront être ramonés par le fumiste de l'immeuble, aussi souvent que l'usage qui en sera fait et les règlements rendent les ramonages nécessaires ou obligatoires ; il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs et des conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou

AK YA

- 26 -

comme gaines de ventilation.

5- Entretien -

Les portes donnant accès aux parties privées les fenêtres, volets, persiennes, stores et jalousies, devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection de leurs peintures, fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Les paillassons placés au devant des portes donnant accès aux parties privées, devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

6- Travaux à supporter -

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes ou aux parties privées appartenant aux autres copropriétaires, étant entendu que les travaux devront être exécutés avec toute la célérité désirable ; ils devront, si besoin est, livrer accès aux architectes entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

- CHAPITRE QUATRE -

- CHARGES COMMUNES -

- ARTICLES HUIT ET NEUF -

a) Énonciation des charges communes -

Elles comprennent :

1°- Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont ou seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble, de même ceux afférents aux parties privées, tant qu'ils n'auront pas été répartis par les services administratifs entre les divers propriétaires.

2°- Le nettoyage des choses et parties communes.

3°- Les frais nécessaires au maintien en bon état à la réparation, à la réfection et même au remplacement s'il y avait lieu, des choses et parties communes et notamment les frais de ravalement des façades y compris ceux afférents aux parties privées (ravalement qui fait l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'Assemblée Générale des copropriétaires)

YA AV

- 27 -

Les honoraires d'architecte correspondants
Les frais afférents au fonctionnement des
services généraux de l'immeuble

4°- Les primes d'assurances sauf les surprimes qui resteront à la charge des copropriétaires dont l'activité en sera la cause.

5°- La rémunération de la concierge, si ce service venait à exister, d'une manière générale tous frais similaires.

6°- La rémunération du Syndic et les frais afférents au fonctionnement du Syndicat des propriétaires

7°- Enfin, l'énonciation ci-dessus n'étant pas limitative, toute dépense s'appliquant aux choses et parties communes de l'immeuble.

b) Répartition des charges communes -

En principe les charges communes, seront réparties entre tous les propriétaires proportionnellement à la fraction de copropriété attribuée à chaque lot, telle que celle-ci est indiquée aux tableaux ci-dessus.

Toutefois, la consommation d'eau sera récupérée.

1°- Suivant l'indication des compteurs divisionnaires, pour les lots qui en sont pourvus

2°- Par répartition entre tous les copropriétaires au prorata de leurs parts de copropriété de la consommation afférente aux parties communes (à déterminer)

3°- Pour le surplus, indiqué par le compteur général, la répartition sera faite, entre tous les copropriétaires ne possédant pas de compteur divisionnaire, et en fonction de leurs parts de copropriété.

D'autre part, les frais d'entretien et de réparation de chaque bâtiment seront à la charge exclusive des propriétaires des lots qui le composent dans les proportions indiquées, de leur droit de copropriété, aux parties spéciales à chaque bâtiment, la distinction se fera chaque fois qu'il sera possible.

Enfin, les mêmes frais afférents plus spécialement aux water-closets ou postes d'eau collectifs, seront supportés par les propriétaires des lots auxquels ces installations sont affectées.

Il en est de même pour tous éléments d'équipements.

ARTICLE DIX -

- Règlement des charges communes cas généraux -
- Mutation indivision -

1°- Le compte des charges communes sera établi

4A
AK

- 28 -

une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par chaque propriétaire dès son entrée en jouissance, et ensuite le premier jour de chaque trimestre. Le montant de cette provision sera fixé par le Syndic, en fonction de la quote-part incombant à chaque propriétaire.

Toutefois, le Syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du Syndic, la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra en aucun cas être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte et dont le montant sera réajustable.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée Générale.

2°- En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisiblement responsables entre eux vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion pour toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers, la créance du syndicat sera indivisible entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers chacun pour le tout.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

3°- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

AR 40

- 29 -

Ces dispositions sont applicables, en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

4°- En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du Syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, net alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du Syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation, il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au Syndicat.

Toute mutation doit être dans les quinze jours de sa date notifiée au Syndic par le nouveau propriétaire au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Dans le mois de la réception de cette notification, le Syndic doit indiquer au nouveau propriétaire, le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées au Syndic et par l'ancien propriétaire, lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu le nouveau co-propriétaire est responsable vis-à-vis du Syndicat des sommes arriérées incombant à l'ancien copropriétaire

Lorsque le Syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification de la mutation dans le délai de quinze jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau propriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Il en sera de même au cas où le prix de la vente est payé hors la vue du notaire, au cas de donation et au cas de charges hypothécaires, ou privilégiées antérieures au prix de la cession.

Dans tous les cas, le nouveau propriétaire restera solidairement responsable avec l'ancien de toutes sommes dues à terme à des organismes de crédit et concernant le financement des travaux afférents aux parties communes de l'immeuble.

5°- A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée et si l'Assemblée Générale en décide ainsi, les sommes impayées seront à compter de la mise en demeure productives d'intérêts au taux des avances sur titres consentie par la Banque de France, sans que ce taux puisse être inférieur à cinq pour cent l'an.

AK 7A

- 30 -

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

6°- Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.

7°- Tous les frais, et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

CHAPITRE CINQ

ASSURANCES

ARTICLE ONZE

Risques à couvrir

1- L'immeuble devra être assuré avec le matériel commun y installé à une ou des Compagnies d'une solvabilité reconnue ; cette assurance s'appliquera tant à toutes les choses et parties communes, qu'aux parties privées appartenant à chacun des copropriétaires (sauf aux embellissements ayant un caractère artistique ou somptuaire apportés par ces derniers)

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

La police comportera la renonciation aux recours contre les copropriétaires occupant eux mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leur service.

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

3- Les primes de ces assurances seront prises dans les charges communes, et réparties comme il est dit à l'article neuf, toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

4- L'assemblée des copropriétaires pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le Syndicat des copropriétaires.

AN. 40

- 31 -

Chaque copropriétaire aura la faculté d'assurer contre l'incendie et les explosions son mobilier et tous embellissements apportés aux parties privées qui lui appartiennent.

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

ARTICLE DOUZE

- Souscription des polices - Sinistres -

Le Syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les polices d'assurances souscrites, au nom du Syndicat des copropriétaires, après avoir demandé à l'assemblée des copropriétaires de statuer sur l'importance des garanties et la durée des contrats.

En cas de sinistre, les indemnités allouées au Syndicat des copropriétaires seront encaissées par le Syndic, sauf dispositions spéciales prises par l'Assemblée des copropriétaires.

Si le sinistre est partiel,

Le Syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément de dépense sera à la charge des copropriétaires et récupéré par le Syndic comme charge commune à charge de respecter les conditions prévues aux articles 17 et 18 ci-après.

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

CHAPITRE SIX

- DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE -

ARTICLE TREIZE

- Décision des copropriétaires -

En cas de destruction de l'immeuble, par incendie ou autrement, l'Assemblée Générale des copropriétaires décidera si l'immeuble doit ou non être reconstruit. Cette décision devra être prise par une majorité absolue, c'est-à-dire au moins égale à cinq cent un/millième de la copropriété des parties communes.

ARTICLE QUATORZE

LN - AK

- 32 -

- RECONSTRUCTION -

Si la reconstruction de l'immeuble est décidée :

I- Toutes études préparatoires, le choix de l'architecte, les plans, les devis, les conditions de financement (compte tenu des possibilités de recouvrement des indemnités représentatives de l'immeuble détruit) et les conditions de paiement de la construction nouvelle, seront arrêtées par l'Assemblée Générale, les décisions devront être prises à la majorité absolue prévue à l'article treize.

II- Au cas de non paiement par un copropriétaire des sommes ainsi dues par lui. il sera procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes et les intérêts au taux légal courront de plein droit à partir des échéances fixées.

- ARTICLE QUINZE -

- Non reconstruction -

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée.

I- Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit, seront réparties entre les copropriétaires déduction faite de tout passif dans la proportion de leurs droits de copropriété.

II- Le terrain et les ruines, seront mis en vente, aux conditions déterminées en Assemblée Générale, par la majorité absolue prévue à l'article treize. Au cas où cette majorité ne serait pas réunie, ils seront mis en vente aux enchères publiques, le produit de la vente sera réparti entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits de copropriété.

- CHAPITRE SEPT -

- EMPRUNTS HYPOTHECAIRES -

- ARTICLE SEIZE -

- Dispositions particulières au cas d'emprunt hypothécaire -

Le copropriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles II à I6 et l'obliger à s'y soumettre, il devra notamment, obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, les

AK

VA

- 33 -

indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et par suite sa renonciation, au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle, qu'en cas d'emprunt, au Crédit Foncier de France ; dans ce cas la législation spéciale et les Statuts de cet établissement devront être respectés. Mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai entre les mains du Syndic, une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier.

- CHAPITRE HUIT -

- SYNDIC - CONSEIL DE GERANCE -

- ARTICLE DIX-SEPT -

- Nomination du Syndic - Attributions -

I- Un Syndic, dont les attributions sont définies au paragraphe deux ci-après, est nommé pour une durée indéterminée par l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité simple, il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions

Au cas de révocation, comme au cas de démission, ou de décès du Syndic, l'Assemblée pourvoira à son remplacement dans le plus bref délai.

Monsieur P R O S T, comparant,

remplira les fonctions de Syndic provisoire jusqu'au jour de la première Assemblée Générale qui désignera le Syndic définitif, les honoraires du Syndic seront fixés par l'Assemblée Générale en tenant compte notamment des arrêtés et tarifs en vigueur.

II- Le Syndic est l'Agent officiel du Syndicat des copropriétaires, à ce titre :

a) il pourvoit à l'administration générale de l'immeuble et prend toutes initiatives à cet égard.
En conséquence :

Il pourvoit au fonctionnement des services généraux, à la conservation, à l'entretien, voire au remplacement ou à la réfection des choses et parties communes, dans le cadre des dépenses d'administration courante, mais l'Assemblée Générale des copropriétaires aura la possibilité de fixer le chiffre maximum que pourra engager le Syndic dans chaque travail déterminé avec ou sans l'accord préalable du Conseil de gerance.

En cas d'urgence, il pourra engager immédiatement les dépenses nécessaires, à charge d'en aviser les copropriétaires.

Y
AK

- 34 -

Il engage s'il y a lieu, le personnel nécessaire au gardiennage et à l'entretien de l'immeuble fixe les conditions de leur travail, suivant les usages locaux et les dispositions légales et réglementaires, il leur donne tous ordres nécessaires, il les congédie.

b) Il assure le fonctionnement du Syndicat des copropriétaires, en conséquence :

Il procède, à tous encaissements et règlements, en tient la comptabilité, rend ses comptes à l'Assemblée des copropriétaires.

Il tient le registre des procès verbaux des Assemblées Générales ; il en délivre et signe le cas échéant, tous extraits et copies.

Il tient à la disposition des copropriétaires les pièces comptables et le registre des procès verbaux sans avoir à s'en dessaisir.

Il est chargé de l'exécution des décisions prises en Assemblée Générale, ainsi que de contraindre s'il est nécessaire ; chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

c) Il représente le syndicat des copropriétaires tant vis-à-vis des tiers et notamment de toutes les administrations quelconques, qu'à l'égard des copropriétaires eux mêmes et leurs ayants-droit ; il le représente en justice tant en demandant qu'en défendant.

d) Il désiste le Syndicat des copropriétaires de tous droits et privilèges, hypothèques ou autres empêchements quelconques avec ou sans paiement,

ARTICLE DIX HUIT

Conseil de gérance

L'Assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité simple pourra également désigner un Conseil de gérance, composé de trois à cinq copropriétaires, dont elle précisera les fonctions qui cesseront avec l'Assemblée Ordinaire de l'année suivante ; mais dont les membres pourront être réélus.

Ce conseil sera notamment chargé

De vérifier les comptes du Syndic

De résoudre avec celui-ci toutes questions déterminées par l'Assemblée concernant la gestion de l'immeuble de donner notamment son approbation préalable à l'exécution de travaux dépassant une somme fixée par l'Assemblée Générale.

De convoquer, l'Assemblée Générale, en cas de décès ou de carence du Syndic, et de prendre toutes mesures provisoires de gestion en attendant la réunion de cette assemblée générale.

AK WA

- 35 -

CHAPITRE NEUFASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRESARTICLE DIX-NEUFASSEMBLEES GENERALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le Syndicat constitue l'Assemblée Générale. Cette Assemblée contrôle l'Administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles et peut même modifier le présent règlement de copropriété dans les conditions qui seront déterminées ci-après. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du Syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et en principe une fois par an. En outre, le Syndic doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil de gérance, soit par des copropriétaires représentant ensemble au moins, le tiers des millièmes de copropriété ; faute par le Syndic de le faire dans un délai de quinze jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil de gérance ou par le copropriétaire le plus diligent.

ARTICLE VINGTConvocations

1- Les convocations sont adressées par lettre recommandée ou remises contre récépissé, au moins dix jours avant la date prévue. Elles devront comporter toutes questions intéressant la copropriété dont le Syndic aura été saisi, avant l'envoi de la convocation.

2- Toutefois, en cas d'urgence, ce délai pourra être réduit, si les circonstances l'exigent. Par contre, ce délai sera porté à vingt jours pour toutes assemblées ayant à se prononcer sur :

a) Toute modification dans la répartition des millièmes de copropriété et dans la classification en choses et parties communes d'une part et en parties privées d'autre part, telles qu'elles ont été définies aux articles deux, trois et quatre.

b) Toute modifications dans la répartition des charges communes, telle qu'elle a été fixée aux articles huit et neuf

c) Toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de copropriété.

d) Toute décision consécutive à la destruction de l'immeuble (articles treize à seize)

AK

- 36 -

3- En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien propriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter, faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent relatif à l'indivision seront également applicables.

ARTICLE VINGT ET UN

Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Toutefois, les copropriétaires ne peuvent se faire représenter par le concierge ni par un locataire ou occupant l'immeuble à moins que ceux-ci ne soient membres de leur famille ou eux-mêmes copropriétaires.

Le nu-propiétaire sera valablement représenté par l'usufruitier ; le propriétaire sera valablement représenté par le bénéficiaire du droit d'usage ou d'habitation, sauf dans ces deux cas, convention contraire prise entre les parties et notifiée au Syndic

Toute indivision devra être représentée par un mandataire unique.

ARTICLE VINGT DEUX

Tenue des Assemblées

Il sera dressé, pour chaque assemblée, une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le Syndic, les pouvoirs y seront annexés.

L'Assemblée Générale est présidée par le Syndic ou par un des membres du Conseil de gérance.

Lorsque le nombre des copropriétaires présents l'exigera, l'Assemblée désignera deux scrutateurs

Le Président et les scrutateurs, au besoin assistés d'un secrétaire, constitueront le bureau de l'Assemblée.

YA AK

- 37 -

Le procès verbal de l'Assemblée sera signé par les membres du bureau.

- ARTICLE VINGT TROIS -

- QUORUM - MAJORITES -

1- Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes de copropriété.

2- Les Assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions suivantes :

a) Les décisions concernant toute modification dans la répartition des millièmes de copropriété (sauf sur l'division autorisée d'un lot, sauf également les éléments d'équipement communs) comme dans la classification en choses et parties communes d'une part et en parties privées d'autre part, devront être prises à l'unanimité des copropriétaires formant le Syndicat.

b) Les décisions concernant toute modification dans l'énonciation ou la répartition des charges communes et toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de copropriété devront être prises à une double majorité comprenant :

Plus de la moitié en nombre des copropriétaires formant le syndicat

Et les trois/quarts au moins des voix

En outre, et pour être valables ces décisions devront être approuvées par ceux des copropriétaires dont elles augmenteraient les charges

c) Les décisions consécutives à la destruction de l'immeuble devront être prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires formant le syndicat (c'est-à-dire cinq cent un/millièmes)

d) Pour toutes autres décisions l'Assemblée devra réunir un quorum supérieur à la moitié des millièmes de copropriété, si ce quorum n'est pas atteint, l'Assemblée réunie sur deuxième convocation pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de millièmes présents ou représentés, les décisions seront prises à la majorité de la moitié plus une des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée.

- ARTICLE VINGT QUATRE -

- Votes particuliers - ASSEMBLEES PARTICULIERE

chaque fois que la question mise en discussion dans une Assemblée concernera des parties communes à un certain nombre de copropriétaires seulement, ou concernant des éléments d'équipement dont seuls certains copropriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part

AK

- 38 -

de propriété ou de charges, concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués ; mais dans ce cas l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le Syndic chaque fois qu'il le jugera nécessaire, ou lorsque la demande lui en sera faite par lettre recommandée, soit par le conseil de gérance, soit par des copropriétaires intéressés par la décision à prendre et représentant au moins le tiers des millièmes de copropriété et de charges correspondants.

Les décisions de ces Assemblées particulières obligent l'ensemble des copropriétaires intéressés.

- CHAPITRE DIX -

- LITIGES - DOMICILE -

- ARTICLE VINGT-CINQ -

- Clause compromissoire -

Les difficultés de toute nature susceptibles de naître entre copropriétaires ou entre certains d'entre eux, et le syndicat et ce, relativement à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'immeuble et également relativement aux conditions imposées à la jouissance des parties privées et d'une façon générale à toute application du règlement de copropriété seront réglées par voie d'arbitrage.

Chacun des intéressés désignera son arbitre

Si sur la désignation du demandeur et la notification qui en aura été faite au défendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, celui-ci ne désigne pas un arbitre dans la quinzaine qui suit la réception de cette lettre, il y sera pourvu par Monsieur le Président du Tribunal Civil du lieu de la situation de l'immeuble statuant par ordonnance de référé.

A défaut d'accord entre les arbitres, il sera désigné un tiers arbitre par les arbitres eux-mêmes s'ils ne peuvent pas s'entendre sur le nom du tiers arbitre, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal Civil du lieu de la situation de l'immeuble, saisie à la requête de la partie la plus diligente.

Les parties et les arbitres ne seront pas astreints à observer les formes et délais prévus par le code de procédure civile.

Les arbitres statueront comme amiables compositeurs.

AK CA

- 39 -

Le tribunal arbitral aura un délai de trois mois pour rendre sa sentence.

Dans tous les cas, la sentence à intervenir sera rendue en dernier ressort ; elle sera immédiatement exécutoire et ne pourra être attachée par voie de l'appel ou de réquête civile.

La partie qui, par son refus à exécution contraindra l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de la sentence restera chargée de tous les frais et droits auxquels les poursuites de cette exécution aura donné lieu.

Les honoraires de chacun des arbitres seront versés par celle des parties qui l'aura désigné antérieurement aux opérations d'arbitrage.

Le montant total de ces honoraires y compris éventuellement ceux du tiers arbitre, ainsi que les frais auxquels aura pu donner lieu l'instruction de l'affaire et qui seront taxés par les arbitres formeront les dépens sur l'attribution desquels les arbitres statueront dans leur sentence.

- ARTICLE VINGT-SIX -

- DOMICILE -

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire à défaut de notification par lui faite au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

- CHAPITRE ONZE -

- URBANISME -

Aux présentes est demeuré ci-annexé après mention, le certificat d'urbanisme relatif à l'immeuble dont s'agit et dont la teneur littérale suit à

Préfecture de la Seine

Direction de l'urbanisme

Paris, le quatre mars mil neuf cent soixante.

Objet : certificat d'urbanisme

Référence : votre lettre du 24 février 1960

En réponse à votre lettre précitée, relative à un immeuble sis à Malakoff 12 rue Béranger, j'ai l'honneur de vous adresser ci-joint, les renseignements que vous sollicitez, sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas, où l'intéressé déposerait une demande en autorisation de construire.

L'immeuble en cause n'est atteint par aucune des dispositions prévues soit au projet

YA

AK

- 40 -

d'aménagement régional approuvé, soit au projet d'aménagement communal approuvé

Au projet d'aménagement régional approuvé, il est compris dans le périmètre d'agglomération.

Au projet d'aménagement communal, approuvé il est compris dans la zone d'habitations collectives.

Les renseignements ci-dessus sont susceptibles d'être modifiés en application, d'une part, d'un arrêté du délégué général à l'équipement national en date du 20 Avril 1944, qui a ordonné la révision du projet d'aménagement régional et d'autre part d'un arrêté ministériel en date du vingt huit mai mil neuf cent quarante huit, qui a ordonné la révision du projet d'aménagement communal de Malakoff.

Cet immeuble n'est pas déclaré insalubre ni frappé d'arrêté de péril, il n'est pas interdit à l'habitation.

Il est rappelé que la possibilité de modifier l'état d'un immeuble est subordonnée à la délivrance, soit d'un permis de bâtir s'il s'agit d'élever des constructions nouvelles ou de modifier les constructions existantes, soit d'une autorisation spéciale en cas de changement d'affectation. Les modifications sollicitées devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires compte tenu notamment de la situation de la surface de la configuration du terrain et de l'utilisation envisagée. Le présent certificat ne préjuge en rien les décisions de l'Administration à cet égard

Par ailleurs le présent certificat ne dispense d'aucune des formalités prévues par le Code de l'Urbanisme et de l'habitation pour les divisions de propriété.

Pour le Préfet de la Seine

Pour le Directeur de l'Urbanisme

L'Ingénieur Divisionnaire, Chef de la cinquième division

(signé) DEVOUCOUX

Monsieur et Madame PROST, ajoutent que l'immeuble dont s'agit n'est pas compris dans une zone à urbaniser par priorité.

- ETABLISSEMENT DE PROPRIETE -

L'immeuble dont s'agit dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame PROST, par suite de l'adjudication qui en a été prononcée à leur profit, suivant jugement rendu en la Chambre des criées du Tribunal civil de première instance du département de la Seine, le vingt neuf juin mil neuf cent cinquante cinq, sous le nom de Me BOUTIER, leur avoué.

AK YA

- 41 -

Cette adjudication formant le premier lot de l'enchère a été prononcée sous les conditions d'un cahier de charges dressé par Me LOT avoué près le Tribunal civil de la Seine, le dix sept mai mil neuf cent cinquante cinq, déposé au Greffe de ce tribunal le vingt trois mai mil neuf cent cinquante cinq, et moyennant outre les charges de l'enchère le prix principal de quatre millions huit cent mille francs.

Monsieur et Madame PROST, se sont libérés des frais préliminaires de vente mis à leur charge, entre les mains de Me LOT, avoué poursuivant suivant quittance sous seings privés en date du vingt deux juin mil neuf cent cinquante cinq.

La grosse de ce cahier des charges et procès verbal d'adjudication a été transcrite au huitième bureau des hypothèques de la Seine, le dix neuf août mil neuf cent cinquante cinq, volume 56 43 n° 5566 et un état levé le même jour sur cette transcription du chef des vendeurs et de deux précédents propriétaires, était négatif en tous points.

Le privilège de vendeur a été inscrit au huitième bureau susdit le même jour (dix neuf août mil neuf cent cinquante cinq) volume 1292 n° 62

Attendu les déclarations contenues au cahier des charges, sur l'état civil des vendeurs, les formalités de purge des hypothèques légales ont été remplies sur cette acquisition, à l'issue de ces formalités il a été requis un état au huitième bureau des hypothèques de la Seine, sur les vendeurs, lequel état délivré le vingt trois mars mil neuf cent cinquante six, est entièrement négatif.

Il est fait observer que suivant exploit de Me Le Marec, huissier à Paris, en date du vingt neuf novembre mil neuf cent cinquante cinq, la notification prescrite par l'article 2194 (ancien) du Code Civil a été notamment faite : a) aux femmes de vendeurs (sus-nommées) soit à

1- Madame Guiseppina BARBE, épouse de Monsieur Maurice LEGRAND.

2- Madame Françoise BERTAUX, épouse de Monsieur Yvan ROURE.

3- Madame Marguerite Valcke, épouse de Monsieur Gil ROURE.

4- Madame Marcelle LAPORTE, épouse de Monsieur Jean ROURE.

b) Et aux tuteurs, tuteurs ad hoc, subrogé tuteur, subrogé tuteur ad hoc sus-nommés, des mineurs Jean Gilles Emile Paul LEGRAND (aujourd'hui comparant et majeur) Brigitte Paulette Marie LEGRAND, Claire Thérèse Madeleine Marie BONY.

L'entrée en jouissance a été fixée au premier jour du terme, suivant l'adjudication définitive soit au premier juillet mil neuf cent cinquante cinq,

AR 40

- 42 -

les intérêts sont dus sur le prix au taux de six pour cent depuis le jour de l'entrée en jouissance jusqu'à celui du paiement.

Monsieur et Madame PROST, se sont libérés de leur prix d'adjudication aux termes d'un acte reçu par Me LAINE, prédécesseur immédiat de Me LEVIEUX, et Me Denys LAURENT notaire à Paris, le vingt huit janvier mil neuf cent cinquante sept, contenant quittance entière et définitive dudit prix et mainlevée de l'inscription de privilège de vendeur sus énoncée, a en conséquence, été radiée définitivement le deux décembre mil neuf cent cinquante sept.

Ainsi constaté par un certificat délivré par Monsieur le Conservateur au huitième bureau des hypothèques de la Seine, le même jour.

- ORIGINE ANTERIEURE -

- En la personne des Consorts LEGRAND -

L'origine antérieure de l'immeuble dont s'agit est établie de la manière ci-après littéralement rapportée : au cahier de charges ci-dessus énoncé, (étant fait observer qu'audit cahier de charges a été compris un autre immeuble)

Les immeubles, faisant l'objet de la présente enchère, dépendaient comme il sera dit plus loin de la communauté légale de biens, existant, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la Mairie de Malakoff, le premier février mil huit cent quatre vingt six, entre Monsieur Emile Louis Constant LEGRAND, et Madame Marie Aimée LARCHE et sont devenus la propriété des vendeurs, ainsi qu'il suit :

I- Décès de Monsieur LEGRAND :

Monsieur Emile Louis Constant LEGRAND, en son vivant, propriétaire est décédé à Paris, en son domicile 59 rue de Passy, le trente septembre mil neuf cent onze, laissant sa veuve, Madame Marie Aimée LARCHE.

Commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Malakoff le premier février mil huit cent quatre vingt six

Et pour seuls héritiers, ses cinq enfants issus de son union savoir :

1^o Madame Jeanne Marie LEGRAND, épouse alors de Monsieur Louis Marie Pierre ROURE

2^o Madame Marthe Emilie LEGRAND, alors épouse de Monsieur Léon Henri de CAYEUX de SENARPONT

AV. *YM*

- 43 -

3°- Madame Marguerite Louise LEGRAND, alors célibataire majeure, devenue depuis, épouse de Monsieur CAETANO.

4°- Monsieur Maurice Désiré LEGRAND, alors mineur.

5°- Monsieur Gille Emile LEGRAND, alors mineur,

Ainsi que lesdites qualités résultent d'un intitulé d'inventaire, dressé par Me BRUNEL, notaire à Paris, au commencement du dix huit décembre mil neuf cent onze.

2- Décès de Madame ROURE.

Madame Jeanne Marie LEGRAND sus nommée, alors veuve non remariée de Monsieur Louis Marie Pierre ROURE est décédée le huit septembre mil neuf cent trente trois, laissant, pour seuls héritiers.

Monsieur Yvan Gilles ROURE

Monsieur Gil Emile ROURE

Monsieur Jean Louis ROURE.

Madame Marie Joséphe ROURE veuve en premières noces, non remariée de Monsieur Edgard Lawrence SMITH.

Et Madame Clotilde ROURE, épouse de Monsieur Jean Victor Edmond Marie Paul BONY.

Seuls enfants issus de l'union des époux ROURE LEGRAND, sus-nommés ainsi que cela résulte de l'inventaire dressé après le décès de Madame veuve LEGRAND LARCHE le trente juin mil neuf cent cinquante deux, enregistré

3- Décès de Madame LARCHE, veuve LEGRAND

Madame Marie Aimée LARCHE, veuve LEGRAND, non remariée est décédée le cinq novembre mil neuf cent quarante six, en son domicile rue Béran-ger n° 12 à Malakoff laissant, pour héritiers

1°- Madame Marthe Emilie LEGRAND, veuve en premières noces, non remariée de Monsieur Léon Marie de CAYEUX de SENARPONT

2°- Madame Marguerite Louise LEGRAND, épouse de Monsieur Victor CAETANO

3°- Monsieur Maurice Désiré LEGRAND

4°- Monsieur Gille Emile LEGRAND

5°- Monsieur Yvan Gille ROURE

6°- Monsieur Gil Emile ROURE

7°- Monsieur Jean Louis ROURE

8°- Madame Clotilde ROURE, épouse de Monsieur Jean Victor Edmond Paul Marie BONY

9°- Madame Marie Joséphe ROURE veuve en premières noces non remariée de Monsieur Edgard Lawrence SMITH.

AK^{YA}

- 44 -

Ainsi que cela résulte d'un inventaire dressé par Me LAURENT, notaire à Paris, le trente juin mil neuf cent cinquante deux, enregistré

4- Décès de Madame BONY -

Madame Clotilde ROURE, en son vivant, épouse de Monsieur Jean Victor Edmond Paul Marie BONY, est décédée le deux septembre mil neuf cent quarante deux, laissant son mari survivant usufruitier légal.

Et pour seule héritière, Mademoiselle Claire Thérèse Madeleine Marie BONY, sa fille mineure, sous la tutelle naturelle et légale de Monsieur BONY, son père.

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Me LAURENT, notaire à Paris, les premier et cinq juin mil neuf cent cinquante et un enregistré

Suivant déclaration faite au Greffe du Tribunal civil de la Seine, en date du dix huit eout mil neuf cent cinquante trois, Monsieur BONY, es-qualités, a accepté, mais sous bénéfice d'inventaire seulement, au nom de sa fille mineure la succession de sa mère et de Madame veuve LARCHE LEGRAND, autorisé à cette fin, par délibération du Conseil de famille de ladite mineure, tenu sous la présidence de Monsieur le Juge de Paix du cinquième arrondissement de Paris, en date du vingt six septembre mil neuf cent cinquante

V- Décès de Monsieur Gilles LEGRAND -

Monsieur Gilles Emile LEGRAND, en son vivant, époux de Madame Paulette Charlotte OUDEY, est décédé le dix huit juillet mil neuf cent cinquante et un, laissant son épouse survivante, décédée depuis, et pour seuls héritiers, deux enfants mineurs, issus de cette union.

1^o- Jean Gilles Emile Paul LEGRAND, né le dix-sept mai mil neuf cent trente cinq

2^o- Brigitte Paulette Marie LEGRAND, née le vingt quatre avril mil neuf cent trente neuf

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur LEGRAND, sus-nommé par Me BRUNEL, notaire à Paris, les dix-neuf et vingt trois février mil neuf cent cinquante trois, enregistré.

Suivant déclaration faite au Greffe du Tribunal Civil de la Seine, le dix huit avril mil neuf cent cinquante deux, Madame veuve LEGRAND OUDEY, en sa qualité de tutrice de ses enfants mineurs, a accepté en leur nom sous bénéfice d'inventaire seulement, la succession de leur père prédécédé, de leur grand père, Monsieur Emile

AK

MA

- 45 -

LEGRAND, et de leur grand mère, Madame veuve L'ARCHE LEGRAND, Madame veuve LEGRAND, autorisée à cette fin, par délibération du Conseil de famille desdits mineurs, tenu sous la présidence de Monsieur le Juge de Paix, du dix-septième arrondissement de Paris, les six novembre mil neuf cent cinquante et un, et douze mars mil neuf cent cinquante deux,

VI. Décès de Madame OUDEY --

Madame veuve LEGRAND OUDEY, est décédée le six janvier mil neuf cent cinquante trois, laissant pour seuls héritiers, ses deux enfants déjà nommés, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé après décès par Me FONTAINE DESCAMBRES, notaire à Paris, le sept février mil neuf cent cinquante trois, enregistré.

Suivant déclaration faite au Greffe du Tribunal civil de la Seine, en date du six mars mil neuf cent cinquante trois, Monsieur OUDEY, es-qualités de tuteur légitime des mineurs LEGRAND, a accepté en leur nom, mais sous bénéfice d'inventaire seulement, la succession de leur mère.

Monsieur OUDEY, seul aïeul encore vivant, investi de plein droit de la tutelle des mineurs et autorisé à cette fin, par délibération du conseil de famille desdits mineurs, le vingt trois janvier mil neuf cent cinquante trois, après le décès de Madame veuve LEGRAND sous la présidence de Monsieur le Juge de Paix, du dix septième arrondissement de Paris.

- En la personne de la communauté LEGRAND -

L'immeuble dépendait de la communauté légale de biens, existant comme il a été dit plus haut, entre les époux LEGRAND L'ARCHE

Les constructions, pour les avoir fait édifier de leurs deniers personnels, sans avoir conféré de privilège d'architecte ou d'entrepreneurs

Et le terrain, par suite de l'acquisition que les époux en avaient faite, pendant le cours de leur communauté de :

Monsieur Henri René BOURNEUF, maître de lavoir, et Madame Rose HENRY, son épouse, qu'il autorisait demeurant ensemble à Paris, rue des Dames n° 86

Suivant acte reçu par Me GUERIN, notaire à Paris, le vingt sept avril mil huit cent quatre vingt onze, enregistré

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de huit mille francs, payé comptant,

AK

- 46 -

aux termes mêmes de l'acte qui en contient quit-
tance.

Une expédition de l'acte de vente a été
transcrite au troisième bureau des hypothèques de
la Seine, le neuf mai mil huit cent quatre vingt
onze, volume 5.259 N° 1298 sans inscription d'office

Un état et un certificat, délivrés le onze
mai mil huit cent quatre vingt onze, par Monsieur
le Conservateur audit bureau du chef des vendeurs
et des précédents propriétaires, se sont révélés
négatifs d'inscription, transcription, mention et
transcription de saisies.

Les vendeurs ayant déclaré à l'acte qu'ils
n'étaient et n'avaient jamais été chargés de
fonctions emportant hypothèque légale, les acqué-
reurs n'ont pas jugé à propos de faire remplir sur
leur acquisition, les formalités de cette nature.

- PUBLICATION -

Les présentes seront publiées au huitième
bureau des hypothèques de la Seine.

DONT ACTE.

Fait et passé à Malakoff 12 rue Béranger
au domicile des comparants.

L' AN MIL NEUF CENT SOIXANTE

Le vingt huit avril.

Publié le 3 Mai 1960

8° Seine - Volume 7059 - 1298

YA
AK

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

Annexe 1.b : Plans des Locaux

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

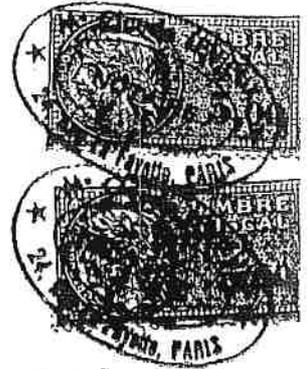
Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

VILLE DE MALAKOFF



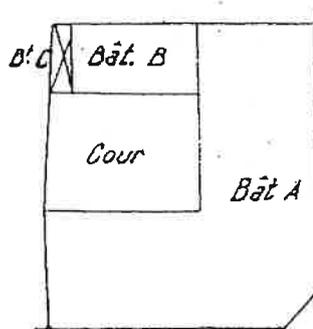
Immeuble sis 12 Rue Béranger

SCHEMA DES LOCAUX

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire à Paris,
sousigné, le vingt-huit avril
mil neuf cent *vingt-cinq*

Echelle approximative 1/100^e

Plan d'ensemble au 1/500^e



Rue Turgie

12 Rue Béranger

certifié véritable
Chausse
certifié véritable
Chausse

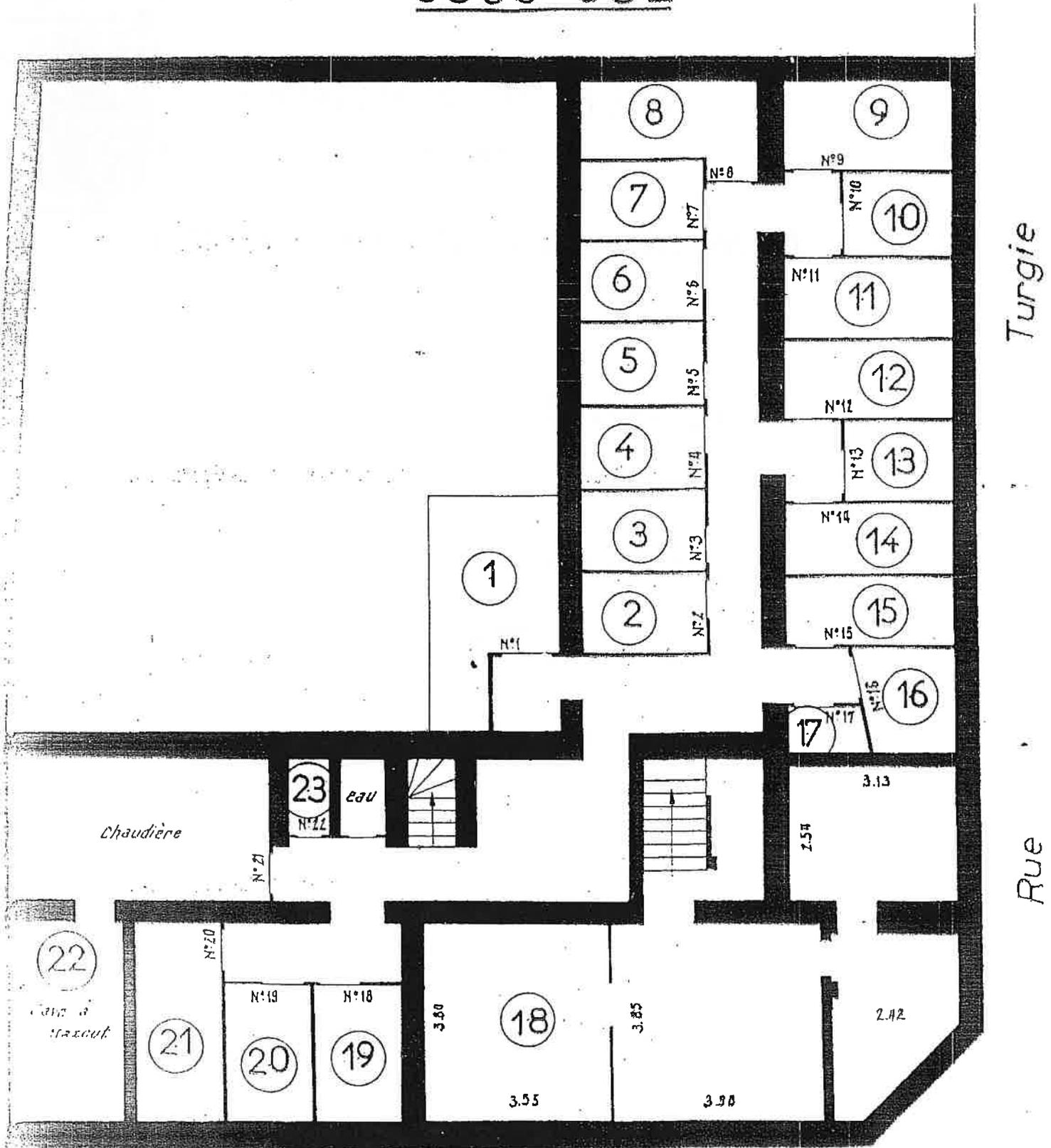
Dressé par **A. FOUQUART**
Géomètre-Expert
10. Rue Nolle PARIS 17^e
C^{de} 2307 Mars 1960

YA

AK



SOUS-SOL



12

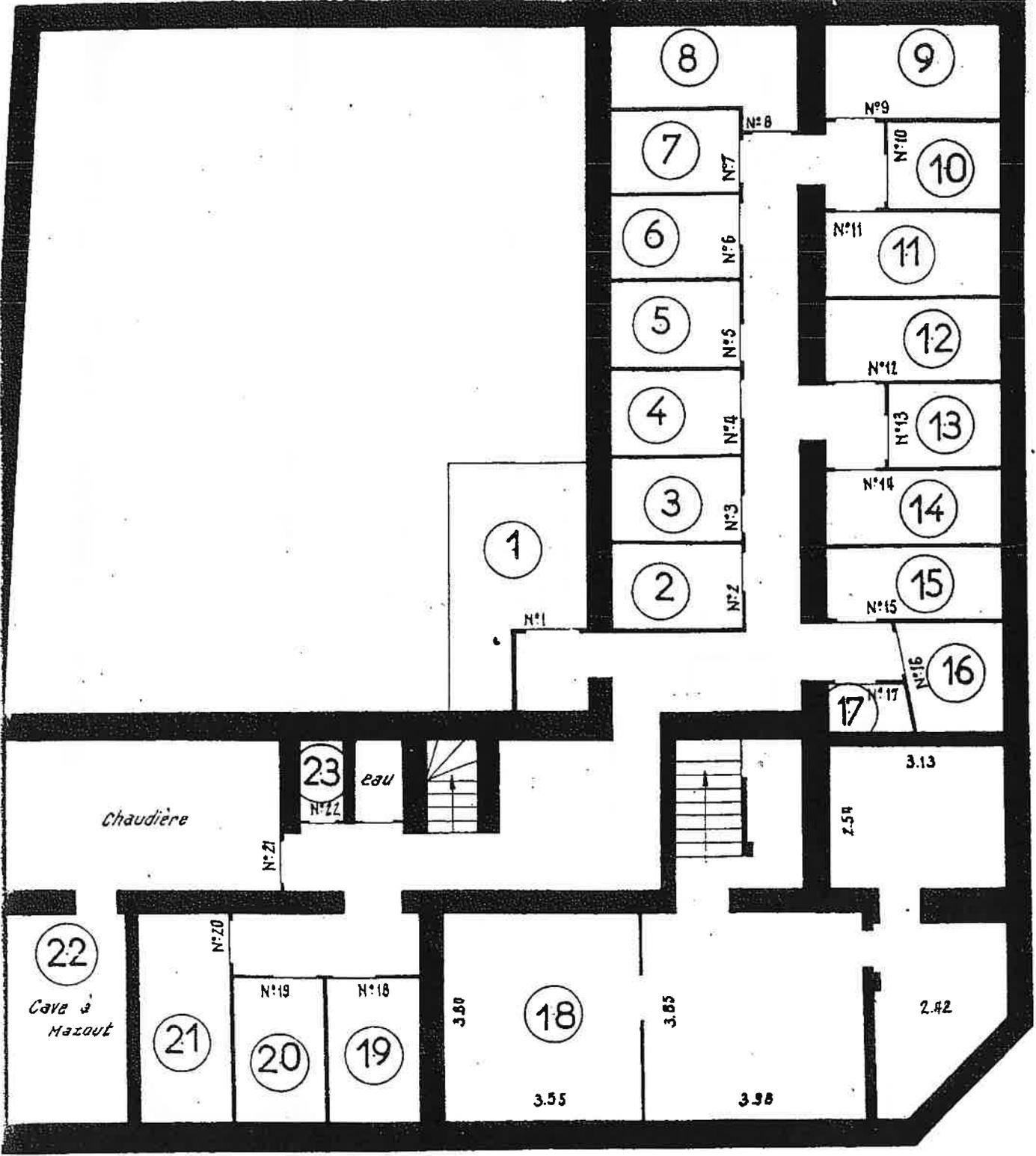
Rue

Béanger

YA AK



SOUS-SOL



Turgie

Rue

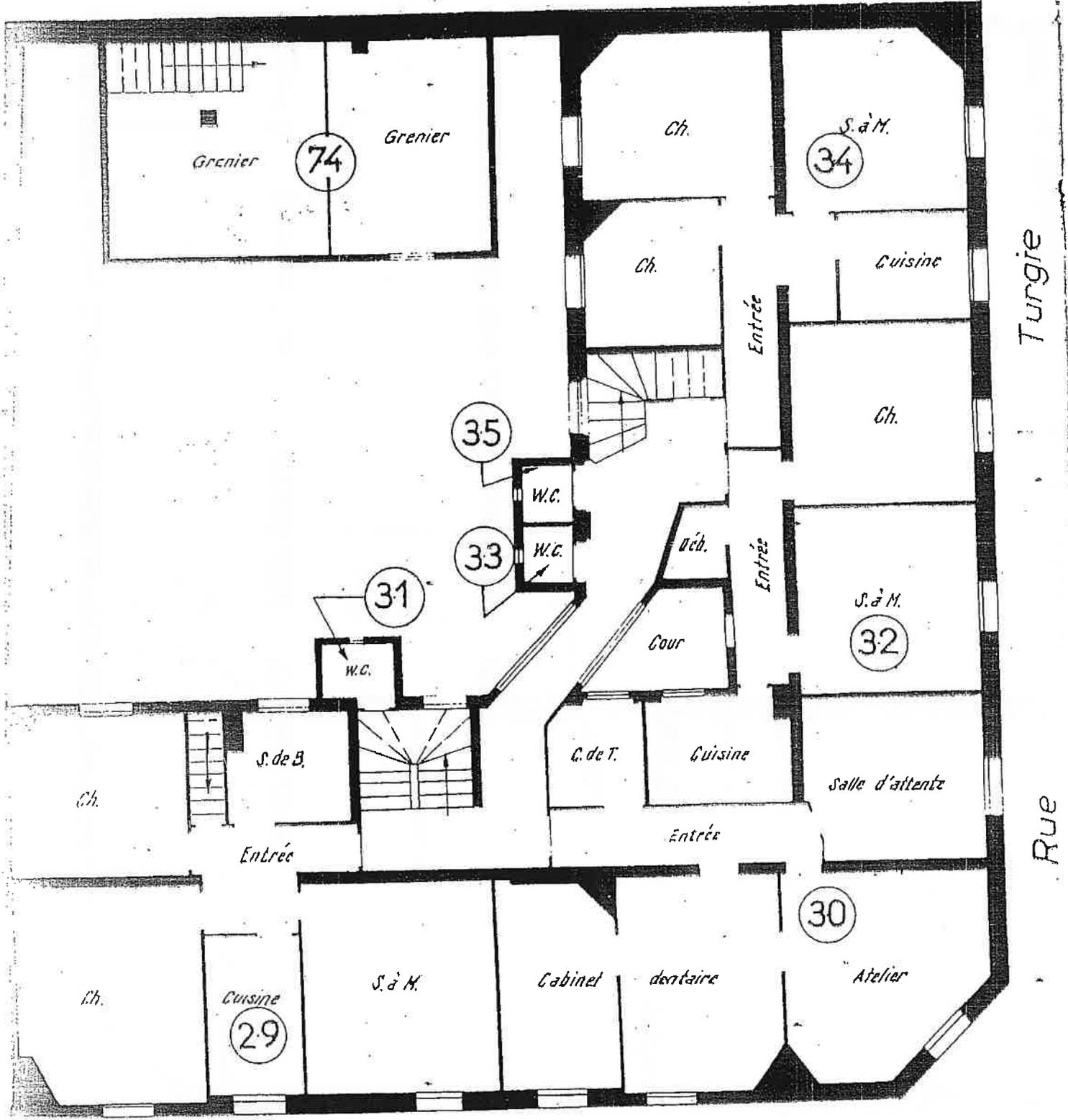
12

Rue

Béranger

AK

1^{er} Etage



12

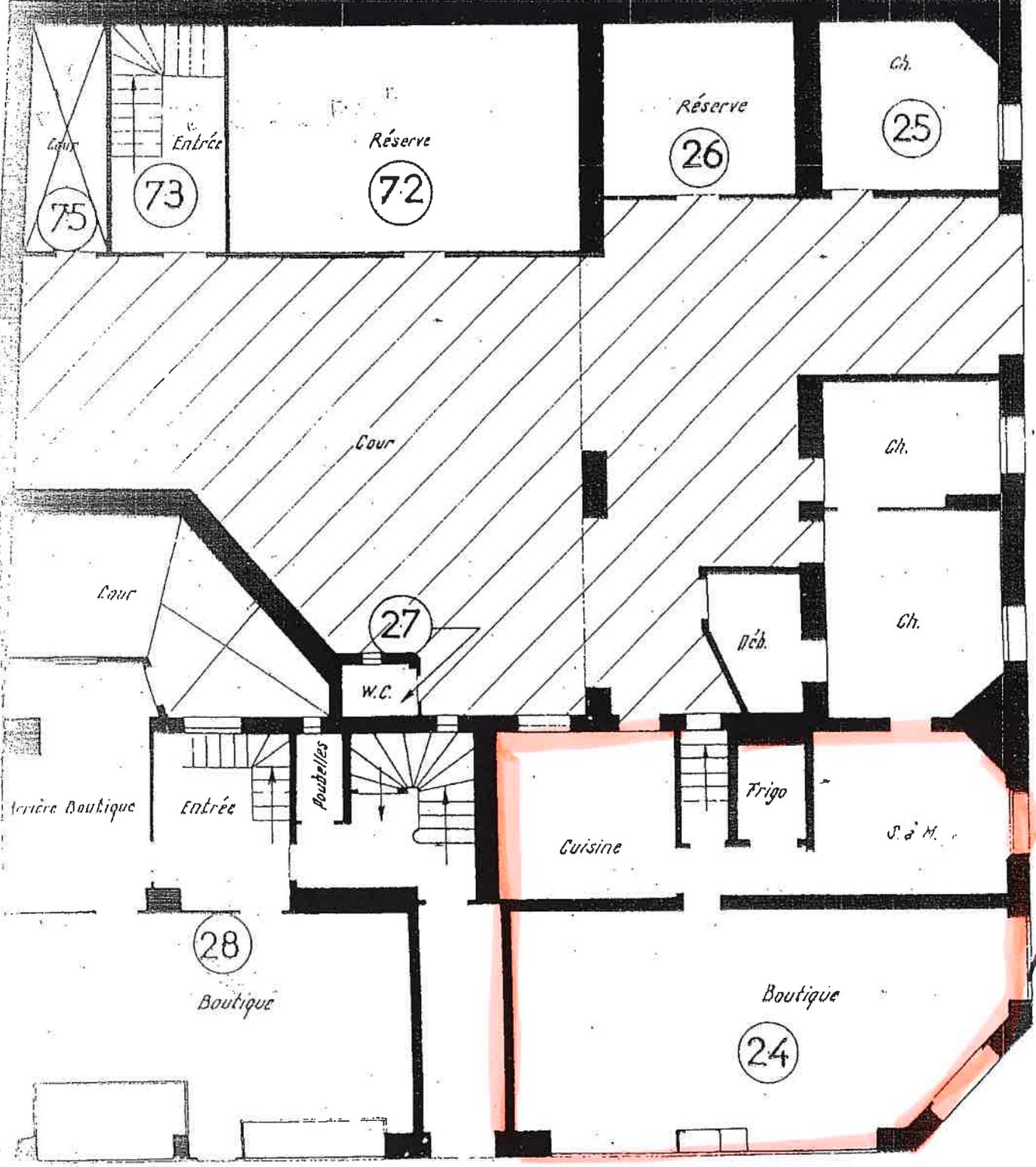
Rue

Béranger

4A AV

REZ-DE-CHAUSSEE

74



Turgie

Rue Turgie
AK

12 Rue Béranger

AK

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



Annexe 4.10: Acte de cautionnement personnel et solidaire

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

ACTE DE CAUTIONNEMENT PERSONNEL ET SOLIDAIRE

LE SOUSSIGNE :

Madame Ouménoune KADAOUI, épouse ABDELAZIZ et Monsieur Kaddour Belkheir ABDELAZIZ, mariés sous le régime légal de communauté réduite aux acquêts, et demeurant ensemble 75 bis, avenue Jean Jaurès à MORANGIS (91420),

ci-après dénommés ensemble la « **Caution** »,

1/ CONNAISSANCE PRISE :

Du bail à usage commercial signé à PARIS le 11 décembre 2017 (ci-après le « **Bail** »),

ENTRE :

La société COMMERCITY, société en nom collectif, au capital de 10.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 808 128 599, dont le siège social est sis 111, rue de Longchamp 75116 PARIS

ci-après le « **Bailleur** »,

ET

La société PRIMEURS +, société par actions simplifiée, au capital de 2.000 €, en cours d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, dont le siège social sera situé 12, rue Béranger MALAKOFF (92240)

ci-après le « **Preneur** »,

portant sur divers locaux dépendant d'un immeuble sis 12, rue Béranger MALAKOFF (92240), pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 11 décembre 2017, moyennant diverses charges et conditions et notamment un loyer annuel de 35.040 €, hors taxes et hors charges, payable par trimestre d'avance, le 1^{er} de chaque trimestre, et indexé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (l'INSEE) (ci-après le « **Bail** »).

Y/A AK

2/ DECLARE :

Se porter, par la présente, caution personnelle et solidaire, au profit du Bailleur qui accepte, du paiement de toutes sommes dont le Preneur sera redevable envers le Bailleur en application du Bail, notamment au titre des loyers, charges et accessoires, impôts et taxes, indemnités d'occupation, dégradations et réparations locatives et des frais éventuels de procédure.

Le présent cautionnement est solidaire, c'est-à-dire qu'il entraîne pour la Caution une renonciation au bénéfice de discussion.

Le présent cautionnement est donné par la Caution irrévocablement et inconditionnellement, sans bénéfice de discussion et de division, jusqu'au 10 décembre 2026 (ci-après le « Terme »), à concurrence de la somme de **trente-cinq mille et quarante euros (35.040 €)**.

Ce montant sera indexé chaque année à la date d'anniversaire du Bail, en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE, conformément aux stipulations du bail susvisé.

La renonciation au bénéfice de discussion signifie que la Caution accepte de payer au Bailleur ce qui lui sera dû par le Preneur à hauteur du montant du présent engagement de cautionnement, sans pouvoir exiger du Bailleur qu'il poursuive préalablement le Preneur.

La renonciation au bénéfice de division signifie que quand plusieurs personnes se sont portées caution, la Caution accepte néanmoins d'être poursuivie pour la totalité de la dette du Preneur.

La Caution renonce à se prévaloir :

- a) des dispositions de l'article 2039 du Code civil qui, sans décharger la caution de son engagement, l'autorisent à poursuivre le débiteur principal pour le forcer au paiement au cas de délais de paiement accordés à celui-ci par le créancier bénéficiaire de l'engagement ;

de ce fait, si le Preneur obtient de pareils délais du Bailleur, la Caution, qui reste tenue, ne pourra poursuivre le Preneur avant l'expiration de ces délais.

- b) de toutes subrogations, de toutes actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de faire venir la Caution en concours avec Bailleur, tant que celui-ci n'aura pas été désintéressé de la totalité des sommes en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires qui lui seront dues.

La Caution sera tenue de s'exécuter dès que les obligations du Preneur à l'égard du Bailleur deviendront exigibles, fût-ce par anticipation pour quelque cause que ce soit.

Passé le Terme, le présent cautionnement sera automatiquement et de plein droit caduc et aucune demande s'y référant, tant pour le passé que pour l'avenir, ne sera recevable pour quelque cause ou motif que ce soit, étant précisé que, par exception, le cautionnement continuera à produire tous ses effets relativement à toute réclamation qui aura été formulée par le Bailleur au titre du Bail avant le Terme et qui donnerait naissance à une indemnisation due par le Preneur postérieurement au Terme. En conséquence, la restitution du présent acte à la Caution ne sera pas nécessaire pour constater son annulation, le Bailleur ne pouvant plus, en aucun cas, se prévaloir dudit acte.

En cas de défaillance du Preneur pour quelque raison que ce soit dans le paiement des sommes dues au Bailleur pour quelque cause que ce soit au titre du Bail, le présent cautionnement sera valablement mis en œuvre par l'envoi par le Bailleur à la Caution d'une demande de paiement adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ci-après la « **Demande de Paiement** »), à l'exclusion de toute autre document ou justificatif, sans mise en demeure et sans qu'une procédure quelconque extrajudiciaire, judiciaire ou autre, soit nécessaire.

Tout paiement au titre du présent cautionnement sera effectué dans les dix (10) jours calendaires de la réception de la Demande de Paiement, sans déduction ou retenue quelconque, par virement au compte bancaire (préalablement indiqué à la Caution) désigné par le Bailleur ou de tous ayants-droit.

La Caution pourra être appelée en une ou plusieurs fois par le Bailleur.

En cas de non-paiement par la Caution dûment actionnée de tout ou partie d'un montant dû au titre des présentes, la Caution paiera des intérêts sur ledit montant à partir de la date à laquelle le paiement aurait dû être effectué jusqu'au jour du paiement effectif, calculé au taux de cinq pourcent (5 %), et ce, de plein droit, sans mise en demeure préalable, et sous réserve de tous autres droits et actions du Bailleur.

Toutes les stipulations du présent cautionnement solidaire conserveront leur plein effet quelle que soit l'évolution de la situation (juridique, financière ou autre) du Preneur, - notamment en cas de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou toute autre procédure analogue ou ayant les mêmes causes ou les mêmes effets dont le Preneur pourrait faire l'objet - , ou des rapports existant entre ce dernier et la Caution ; il en sera de même quelles que soient les modifications de la structure et de la personnalité juridique du Bailleur. Ainsi, le présent cautionnement continuera de produire ses effets dans le cas où le Preneur disparaîtrait pour toute cause entraînant l'extinction de son être moral ou de sa personnalité juridique.

Toutefois, en cas de cession par le Preneur de son droit au bail ou de son fonds de commerce exploité dans les locaux objet du Bail, le présent cautionnement demeurera en vigueur jusqu'à ce que l'ayant-droit ait lui-même remis au Bailleur un acte de cautionnement identique aux présentes.

Tous les frais occasionnés par les présentes ou par ses suites seront à la charge exclusive de la Caution.

Dans l'hypothèse où une stipulation du présent cautionnement serait ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, une telle illicéité, nullité ou inopposabilité ne portera pas atteinte à la licéité, à la validité ou à l'opposabilité des autres stipulations du présent cautionnement. Les parties conviennent néanmoins que, dans une telle hypothèse, elles négocieront de bonne foi afin de remplacer la stipulation concernée par une nouvelle stipulation valable, opposable et conforme à l'intention initiale des parties.

Tous les droits du Bailleur au titre du présent cautionnement bénéficieront à ses successeurs et ayants-droit, étant entendu et convenu que le Bailleur pourra céder et déléguer les droits et obligations qu'il détient en vertu du présent cautionnement à tout tiers de son choix.

La Caution entend suivre personnellement la situation du Preneur et dispense le Bailleur de tout avis de prorogation ou de non-paiement.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre toutes personnes venant aux droits et obligations de la Caution ainsi que, le cas échéant, entre le ou les survivants des signataires et toutes personnes venant aux droits et obligations du ou des précédés.

En conséquence, le Bailleur pourra réclamer la totalité des sommes couvertes par le présent cautionnement à n'importe laquelle de ces personnes, sans que puisse lui être imposée une division de ses recours.

Pour l'exécution du présent cautionnement, les parties font élection de domicile en leurs adresses respectives indiquées ci-dessus.

Le présent cautionnement n'emporte pas novation aux droits et actions du Bailleur.

Fait à PARIS, le 11 décembre 2017, en trois (3) exemplaires originaux.

*

Monsieur Kaddour Belkheir ABDELAZIZ

** Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante « Bon pour caution personnelle et solidaire, avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion, au titre de toutes les obligations du Preneur résultant du Bail, dont un exemplaire m'a été remis, et en parfaite connaissance de la nature et de l'étendue des obligations contractées, jusqu'au 10 décembre 2026, à concurrence de trente-cinq mille et quarante euros (35.040 €). »*

*

Madame Oumenoune KADAUI épouse ABDELAZIZ

** Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante « Bon pour caution personnelle et solidaire, avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion, au titre de toutes les obligations du Preneur résultant du Bail, dont un exemplaire m'a été remis, et en parfaite connaissance de la nature et de l'étendue des obligations contractées, jusqu'au 10 décembre 2026, à concurrence de trente-cinq mille et quarante euros (35.040 €). »*



**

COMMERCITY

Représentée par Monsieur Ygal AMAR

**Faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante : « *Bon pour acceptation de la caution* ».

« Bon pour acceptation de la caution »

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



Annexe 7.2 a : Descriptif des travaux d'aménagement du Preneur

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



CRÉATION D'UN PRIMEUR "ART DU VERGER"

12 RUE BERANGER
MALAKOFF 92240

20.11.17

L'objet de ce présent descriptif sommaire des impacts sur le bâti pour implanter le nouveau concept de Art du Verger à Malakoff.

Pour cette implantation nous avons l'obligation d'apporter quelques modifications sur l'existant :

- Modification de la trémie de la trémie d'escalier au sous-sol
- Création de la trémie du monte-paquet
- Dépose de l'allège de la fenêtre du RdC coté rue Salvador Allende
- Modification de la façade commerciale

MA AV

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

S²LO

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

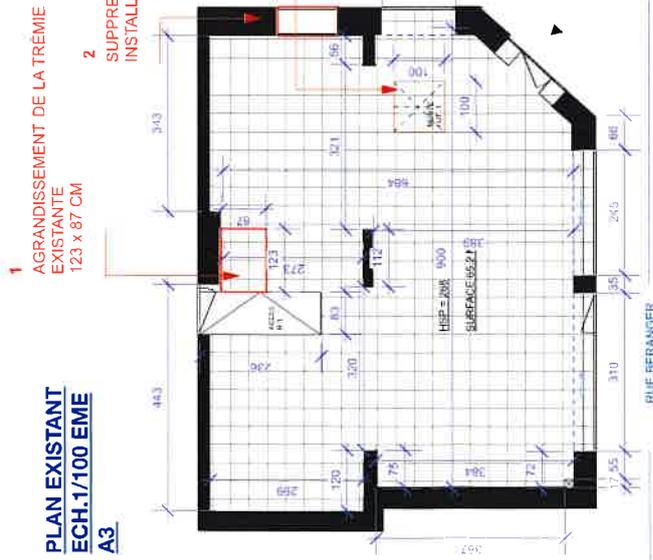
Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

DEMANDE 01 : agrandissement de la trémie existante pour la création d'un escalier tournant

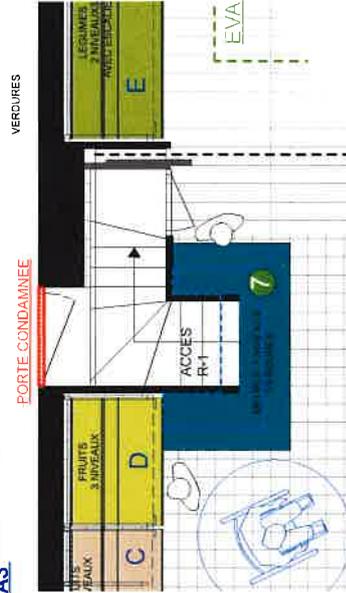


PLAN EXISTANT
ECH. 1/100 EME
A3

PLAN PROJET
ECH. 1/100 EME
A3



ZOOM demande 01
ECH. 1/50 EME
A3



TEXTE EXPLICATIF :

Afin d'assainir et d'aménager le sous-sol nous devons **modifier la trémie** de l'escalier existant, pour avoir un accès viable, en déposant dans le plancher un complément de 1,23 X 0,87 m dans le plancher bas de la surface commerciale.

La constitution du plancher étant classique et très facile à modifier (structure métallique et voutains de remplissage).

Cette intervention dans le plancher composé de voutains en brique sera effectuée sous contrôle d'un **Bureau d'Etude Structure** et d'une **entreprise spécialisée** pour ce type d'intervention avec compétences, assurances ... Cette intervention sera exécutée après les accords et permis administratifs municipaux et préfectoraux.

ART DU VERGER MALAKOFF_

Plan : DEMANDE 01 - TRÉMIE ESCALIER

Echelle : 1/50 FORMAT A 3

Date : 20 / 11 / 2017

Handwritten signature and initials.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

DEMANDE 02 : Suppression de l'allège en façade pour installation de grilles d'aération

TEXTE EXPLICATIF :

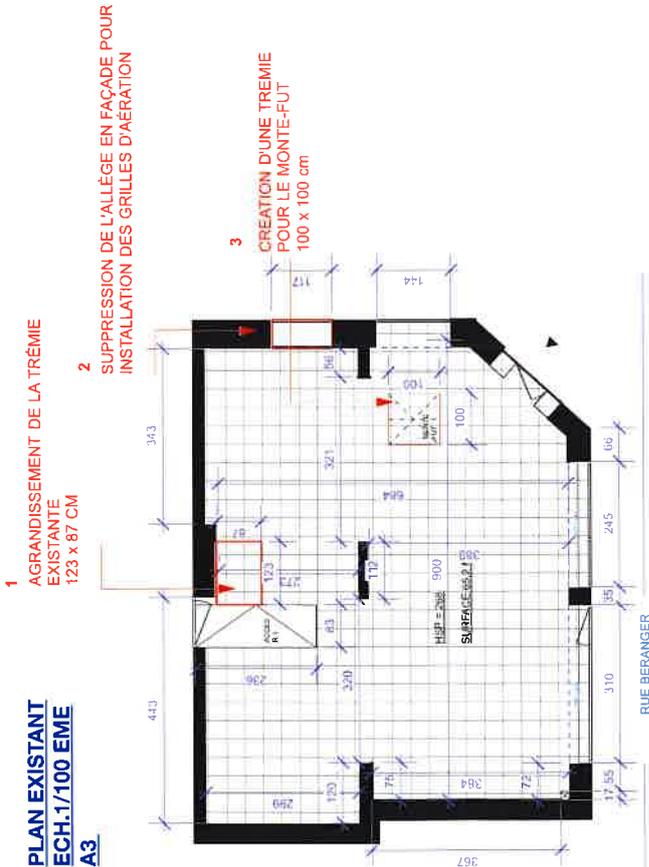
Afin de créer un échange d'air nécessaire à l'unité de climatisation de la surface de vente nous avons besoin de la surface de la fenêtre déjà condamnée sur la rue Salvador Allende.

Nous **déposerons l'allège maçonnée, et la fenêtre** en conservant l'appui et la rambarde pour garder le rythme décoratif de la modénature de façade existante. Les persiennes et l'allège seront remplacées et des grilles de ventilations aux couleurs des persiennes et du revêtement de façade pour celle de l'allège pour conserver le maximum de discrétion.

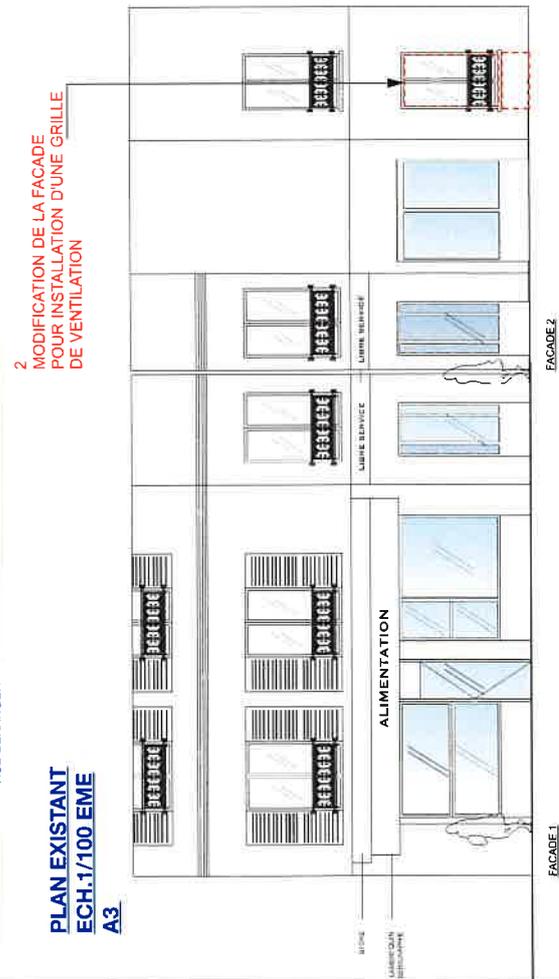
Cette intervention dans l'allège maçonnée sera effectuée sous contrôle d'un Bureau d'Etude Structure et d'une entreprise spécialisée pour ce type d'intervention avec compétences, assurances... Cette intervention sera exécutée après les accords et permis administratifs municipaux et préfectoraux.



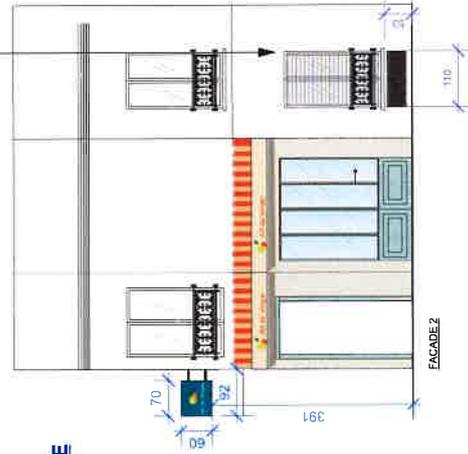
PLAN EXISTANT
ECH.1/100 EME
A3



PLAN EXISTANT
ECH.1/100 EME
A3



PLAN PROJET
ECH.1/100 EME
A3



2 MODIFICATION DE LA FAÇADE POUR INSTALLATION D'UNE GRILLE DE VENTILATION

ART DU VERGER MALAKOFF_

Plan : DEMANDE 02 - ALLEGE FAÇADE

Echelle : 1/50 FORMAT A 3

Date : 20 / 11 / 2017

RUE BERANGER

RUE SALVADOR ALLENDE

YA AS

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

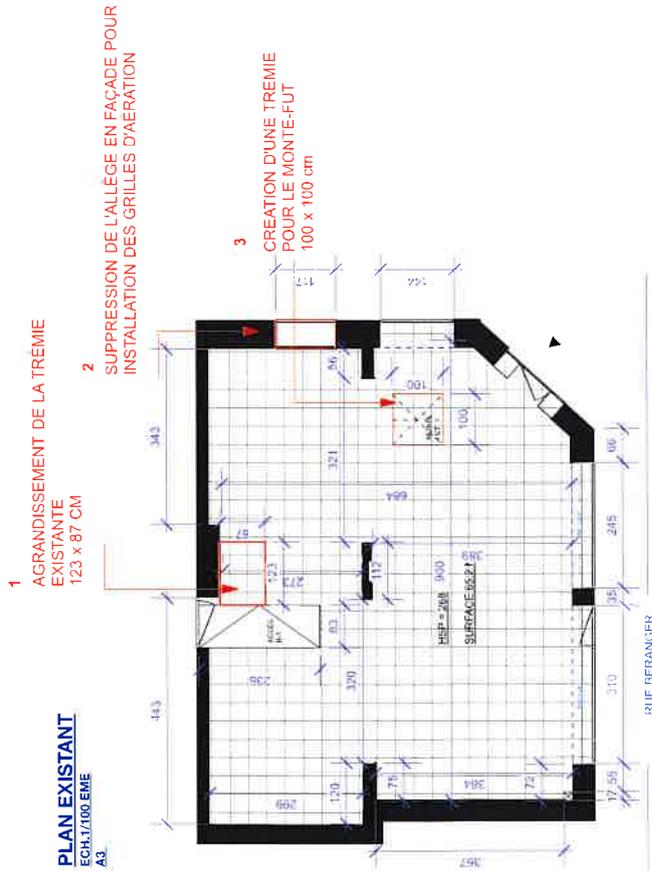
Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

DEMANDE 03 : CREATION D'UNE TREMIE POUR INSTALLER UN MONTE-FUT



TEXTE EXPLICATIF :

Dans l'aménagement de la surface de vente nous créons un **monte-paquet nécessitant une trémie de 100 X 100** dans la surface de vente raccordant le RdC au R-1.

La constitution du plancher étant classique et très facile à modifier (structure métallique et voutains de remplissage).

Cette intervention dans le plancher composé de voutains en brique sera effectuée sous contrôle d'un Bureau d'Etude Structure et d'une entreprise spécialisée pour ce type d'intervention avec compétences, assurances ... Cette intervention sera exécutée après les accords et permis administratifs municipaux et préfectoraux.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

ART DU VERGER MALAKOFF_

Plan : DEMANDE 03 - TREMIE MONTE FUT

Echelle : 1/50 FORMAT A 3

Date : 20 / 11 / 2017

AV

YD

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

MODIFICATION FAÇADE

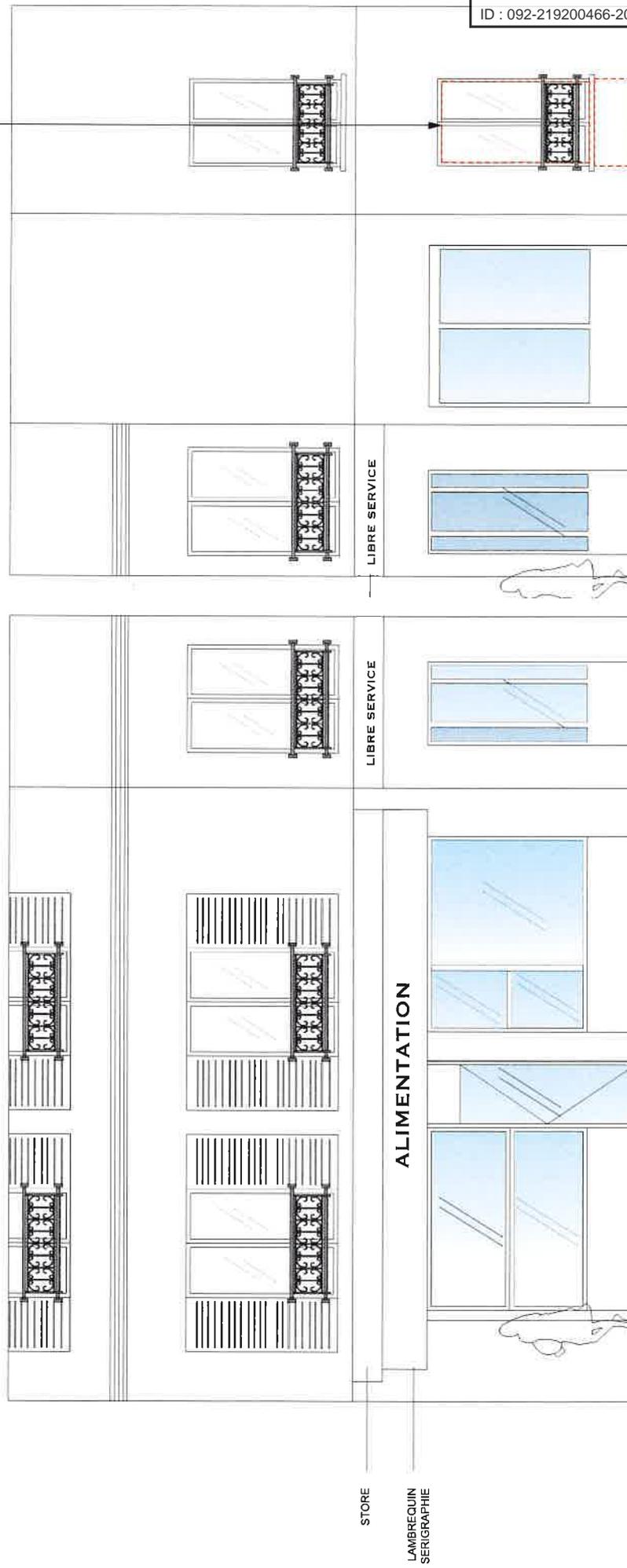
ETAT EXISTANT PLAN FAÇADE

ECH.1.50 EME

RUE BERANGER

RUE SALVADOR ALLENDE

**MODIFICATION DE LA FAÇADE
POUR INSTALLATION D'UNE GRILLE
DE VENTILATION**



FACADE 1

FACADE 2

ART DU VERGER MALAKOFF

PRESENTATION FAÇADE

1/50 FORMAT A 3

20 / 11 / 2017

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



MA

AK

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

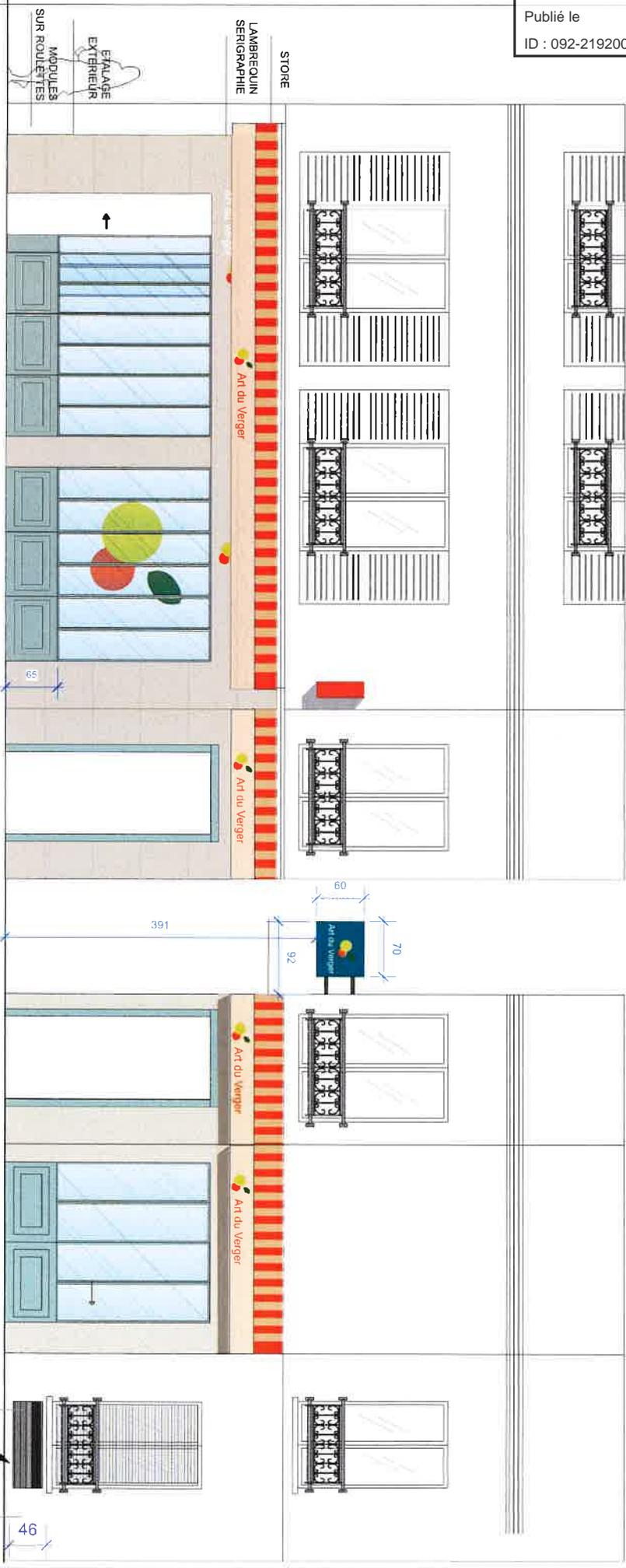


ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

MODIFICATION FAÇADE

TAT PROUJETE FAÇADE PROUJETÉ SANS MEUBLE EXTERIEUR

Dans le cadre de la réhabilitation de la surface de vente une **nouvelle façade commerciale** qualitative sera posée conformément aux plans et élévations et suivant les autorisations administratives de la mairie. Les ensembles des baies vitrées viendront s'inscrire dans les baies existantes conservées, le parement mural de travertin sera rénové et les pierres cassées changées à l'identique. Les toiles de stores changées aux couleurs du nouveau concept conformément aux autorisations administratives, les accès seront mis en conformité pour l'accessibilité PMR de la surface de vente. Cette intervention sera exécutée après les accords et permis administratifs municipaux et préfectoraux.



FAÇADE 1

FAÇADE 2

BEIGE TON PIERRE

VERT DE GRIS FAÇADE

ORANGE

ART DU VERGER MALAKOFF

Plan : PRESENTATION FAÇADE

Echelle : 1/50 FORMAT A 3

Date : 20 / 11 / 2017

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



Annexe 7.2 b : Etat des lieux d'entrée – *Il sera annexé au Bail postérieurement à sa signature*

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



**Annexe 17.2 : Procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble
dont dépendent les Lieux Loués au titre des années 2015, 2016 et 2017**

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

Syndic de copropriété

☎ 01.42.53.57.13

Gestion de biens

☎ 01.42.53.10.98

Location

☎ 01.42.53.10.98

Transaction

☎ 01.42.53.95.36

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 01/06/2015

SDC 009 12 RUE BERANGER
12 RUE BERANGER
92240 MALAKOFF

Procès-Verbal

Sur convocation du syndic, S.A.R.L. ECOBAT - IMMO, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

13 Copropriétaires sur 24 totalisant 689/1000 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:15 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : BOURLON REGIS (16), CREUZE BERANGER (36), JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA (37), JOOTY ANICHA (9), LANET PHILIPPE (71), LANNEAU CLAUDE ET MME FAURE EM (37), LOT VACANT (1), PEREIRA MATHILDE (31), RAPON BERNARD (32), VASSENEIX THOMAS (35), YANG QIAO (6) Représentant 311 / 1000 Tantièmes

RESULTAT DES VOTES

1. NOMINATION DES MEMBRES DU BUREAU.

1.1 Président : M. BEN SLAMA

Après mise aux voix, aucune objection n'est retenue pour cette résolution le président est donc élu à l'unanimité des votes exprimés.

1.2 1er scrutateur : M. DEBRE

Après mise aux voix, aucune objection n'est retenue pour cette résolution ce scrutateur est donc élu à l'unanimité des votes exprimés.

1.3 2ème scrutateur : M. LAMARRIGUE

Après mise aux voix, aucune objection n'est retenue pour cette résolution ce scrutateur est donc élu à l'unanimité des votes exprimés.

- Ont voté pour : 689 / 689 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

SDC 009

85, boulevard Gabriel-Péri - 92240 Malakoff
S.A.R.L. au capital de 7622,45 € - RCS Nanterre : 353 480 031 - NAF : 6832A

1/7

2. APPROBATION DE LA REPARTITION DES CHARGES ET DES CO
24)

Comptes adressés à chaque copropriétaire (hors modifications apportées en assemblée générale)

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante:

L'Assemblée Générale, après délibération et avoir entendu l'avis du Conseil Syndical qui a vérifié les comptes chez le Syndic, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition des comptes, les charges de l'exercice de l'année 2014, charges qui s'élèvent à la somme de:

11 495.64 € pour les charges communes générales
 6 787.56 € pour les charges entretien Bât A
 1 159.77 € pour les charges Bât A
 - 264.13 € pour les charges eau froide
 Soit un total de 19 178.84 € et hors consommations privatives.

- Ont voté pour : 689 / 689 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

3. APPROBATION DE L'APUREMENT DES COMPTES TRAVAUX EXECUTES ET REGLES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE : INSTALLATION D'UNE POIGNEE VENTOUSE PORTE (art 24)

Comme indiqué dans l'annexe 4, l'assemblée générale est amenée à statuer pour clôturer définitivement les comptes des travaux exécutés à la date de la clôture des comptes annuels.

Le montant des provisions est de 1 014.66 €
 Le montant des travaux appelés et réglés est de 866.00 €
 Soit à restituer : 148.66 €

- Ont voté pour : 672 / 672 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

4. APPROBATION DE L'APUREMENT DES COMPTES TRAVAUX EXECUTES ET REGLES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE : CREATION DESCENTE EAUX PLUVIALES (art 24)

Comme indiqué dans l'annexe 4, l'assemblée générale est amenée à statuer pour clôturer définitivement les comptes des travaux exécutés à la date de la clôture des comptes annuels.

Le montant des provisions est de 5 980.75 €
 Le montant des travaux appelés et réglés est de 5 980.76 €
 Soit à régulariser : 0.01 €

- Est arrivé en cours du vote :
 LANET PHILIPPE Représentant 73 / 1000 Tantièmes
 Le nombre de tantièmes des présents est désormais de : 745 Tantièmes

- Ont voté pour : 745 / 745 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

 JL ADK

 MA

 AK

5. EXAMEN DE LA SITUATION DE TRESORERIE.

La situation bancaire à la date de clôture est de 7 534.89 €

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

6. QUITUS DE LA GESTION DU SYNDIC POUR L'ANNEE ECOULEE.

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante:

L'Assemblée Générale, après délibération, donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice de l'année 2014.

Vous trouverez ci-dessous les coordonnées des membres du conseil syndical:

- M. BEN SLAMA: 06.46.51.65.57
- M. LANET: jeanphilippelanet@yahoo.fr / 06.87.97.79.60
- M. LAMARRIGUE: 06.84.72.55.97 / stephane.lamarrigue@gmail.com

- Ont voté pour : 760 / 760 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

7. DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'ADHESION AU SERVICE EXTRANET (art 25)

Selon la loi ALUR de Mars 2014, le syndicat des copropriétaires a la possibilité de souscrire au service EXTRANET aux fins de :

"A compter du 1^{er} janvier 2015, lorsque le syndic est un professionnel, il devra proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi."

La souscription à ce service aura une incidence financière annuelle correspondant à la mise à jour des informations.

- Ont voté pour : FARGETTON Olivier (46) Représentant 46 / 1000 Tantièmes
 - Se sont abstenus : CHEVY-DIDELOT LOUISE (33), LANET Philippe (71), PERIER BLANDINE (36), SABBAAH (47) Représentant 187 / 1000 Tantièmes
 - Ont voté contre :
- BALFOURIER VERONIQUE (38), BEN SLAMA JILANI (70), DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion (67), LAMARRIGUE OU AMROUNI (48), LITIER ODETTE (39), MALEVOUT ANDRE (32), SCI BEN SLAMA (155), SIMON BARRY (38), THIBAUT PATRICK (40) Représentant 527 / 1000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

8. PROPOSITION DE TRANSFERT DES ARCHIVES DORMANTES A UN ORGANISME EXTERNE AUX FRAIS DU SYNDICAT (art 24)

Conformément à la loi ALUR, soumettre à l'assemblée générale l'externalisation des archives est une obligation légale d'application immédiate.

Le coût négocié est à 4 € HT/lot annuel, soit 115,20 € TTC (coût calculé pour le syndicat).

- Est arrivé en cours du vote :
- JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA Représentant 37 / 1000 Tantièmes
Le nombre de tantièmes des présents est désormais de : 797 Tantièmes

- Ont voté pour : 712 / 712 Tantièmes
- Se sont abstenus : SABBAAH (47), SIMON BARRY (38) Représentant 85 / 712 Tantièmes
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

9. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE A VENIR

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante:

L'Assemblée Générale, après délibération, approuve le budget prévisionnel élaboré par le Syndic et modifié selon les résolutions suivantes pour l'année en cours.

Il est arrêté à la somme de 27 900.00 € conformément au vote de la dernière assemblée générale. Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Il est proposé de l'arrêter à la somme de 28 200.00 € et ce pour l'année 2016 détaillé par poste appelé par trimestre. Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

- Ont voté pour : 797 / 797 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

10. RAPPEL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 17/06/2014 CONCERNANT LES VOTES PLURIANNUELS

Rappel :

Montant des honoraires en mode compte séparé : 3 828.00 € HT soit 4 593.60 € TTC
Durée du mandat : 31/12/2016

Le contrat de syndic a été voté pour un mandat pluriannuel.

De ce fait, le Bureau a fait procéder aux votes sur la même durée par l'Assemblée Générale les points suivants :

Les membres du Conseil Syndical,

La modalité de gestion comptable et financière,

Le fonctionnement du compte bancaire,

Les montants des marchés et des contrats à partir desquels la consultation du Conseil Syndical et la mise en concurrence est obligatoire,

La constitution de provision pour des travaux d'entretien et conservation de l'immeuble n'a pas lieu d'être modifiée,

Le fonds de roulement n'a pas lieu d'être modifié.

Tous ces points ont été approuvés pour la durée qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale ayant à renouveler le contrat de Syndic.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

11. TRAVAUX: REMPLACEMENT DU LINO DU PALIER DU 1ER ETAGE (art 24)

Devis proposés par les entreprises suivantes :

- NGI RENOVATION: 811.55 € HT SOIT 892.71 € TTC
- DECO RENOV: 536.00 € HT soit 589.60 € TTC
- BTCl: 564.72 € HT soit 621.19 € TTC

L'assemblée générale demande l'établissement de trois nouveaux devis comprenant le remplacement du lino des marches d'escalier du rez-de-chaussée au 1er étage, avec conservation des nez de marches existant, et celui du 1er étage.

Ces devis seront présentés au conseil syndical pour validation.

- Ont voté pour : Néant
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre :

BALFOURIER VERONIQUE (40) , BEN SLAMA JILANI (74) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (34) , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion (70) , FARGETTON Olivier (49) , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA (39) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (51) , LANET Philippe (73) , LITIER ODETTE (41) , MALEVAUT ANDRE (33) , PERIER BLANDINE (38) , SABBAH (49) , SIMON BARRY (40) , THIBAUT PATRICK (45) Représentant 676 / 676 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

12. APPROBATION DES HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU LINO (art 24)

Proposition pour le suivi administratif des travaux, dont le montant est inférieur à 30 000.00 € HT, à 2.5% du montant Hors Taxe des travaux votés, avec un seuil minimum pour les honoraires d'un montant de 100.00 € HT soit 120.00 € TTC

- Ont voté pour : Néant
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre :

BALFOURIER VERONIQUE (40) , BEN SLAMA JILANI (74) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (34) , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion (70) , FARGETTON Olivier (49) , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA (39) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (51) , LANET Philippe (73) , LITIER ODETTE (41) , MALEVAUT ANDRE (33) , PERIER BLANDINE (38) , SABBAH (49) , SIMON BARRY (40) , THIBAUT PATRICK (45) Représentant 676 / 676 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

13. TRAVAUX: RAVALEMENT DES FACADES SUR RUE (art 25)

Devis proposés par les entreprises suivantes :

- EMS: 75 399.03 € HT soit 82 938.93 € TTC
- ERAH: 49 787.00 € HT soit 54 765.70 € TTC
- BTCl: 71 378.01 € HT soit 78 515.81 € TTC

L'assemblée générale après en avoir délibéré demande la présentation de trois propositions d'architecte, dont l'architecte M. PRENEY, pour une mission de ravalement des façades côté rue de la copropriété.

- Ont voté pour : FARGETTON Olivier (49), PERIER BLANDINE (38) Représentant 87 / 1000 Tantièmes
- Se sont abstenus : LAMARRIGUE OU AMROUNI (51), LANET Philippe (73) Représentant 124 / 1000 Tantièmes
- Ont voté contre : BALFOURIER VERONIQUE (40) , BEN SLAMA JILANI (74) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (34) , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion (70) , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA (39) , LITIER ODETTE (41) , MALEVAUT ANDRE (33) , SABBAH (49) , SCI BEN SLAMA (108) , SIMON BARRY (40) , THIBAUT PATRICK (45) Représentant 573 / 1000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

  *Amh SL*

Ym 

14. APPROBATION DES HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE RAVALEMENT (art 25)

Proposition pour le suivi administratif des travaux, dont le montant est supérieur à 30 000.00 € HT, à 2% du montant Hors Taxe des travaux votés.

- Ont voté pour : Néant
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : BALFOURIER VERONIQUE (40) , BEN SLAMA JILANI (74) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (34) , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion (70) , FARGETTON Olivier (49) , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA (39) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (51) , LANET Philippe (73) , LITIER ODETTE (41) , MALEVOUT ANDRE (33) , PERIER BLANDINE (38) , SABBAAH (49) , SCI BEN SLAMA (108) , SIMON BARRY (40) , THIBAUT PATRICK (45) Représentant 784 / 1000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

15. AUTORISATION DE RECOURIR A UN PRET COPROPRIETE A TAUX FIXE PAR UN ORGANISME BANCAIRE (art 25)

Information est donnée aux copropriétaires sur la possibilité de souscrire à un prêt à taux fixe, cette option s'inscrivant dans une démarche individuelle.

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante:

Ci-joint à la présente convocation des renseignements indicatifs sur un prêt COPRO proposé par un organisme bancaire.
Les copropriétaires donnent pouvoir au syndic pour effectuer les démarches administratives de souscription.

L'Assemblée Générale confère à ECOBAT-IMMO, syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant,
- Recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à un emprunt,
- Solliciter un prêt auprès de tout organisme bancaire dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts,
- Accepter l'offre de prêt valant contrat,
- Exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux.
- A cet égard, les prélèvements seront effectués par la banque en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du Syndicat,
- Souscrire un contrat de cautionnement auprès d'un organisme compétent afin que le syndicat n'ai en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

Après avoir pris connaissance des conditions des prêts proposés annexées à la présente convocation et après en avoir délibéré, l'assemblée générale autorise le recours à un prêt copropriété à taux fixe auprès d'un organisme bancaire.

- Ont voté pour : Néant
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : BALFOURIER VERONIQUE (38) , BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion (67) , FARGETTON Olivier (46) , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA (37) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (48) , LANET Philippe (71) , LITIER ODETTE (39) , MALEVOUT ANDRE (32) , PERIER BLANDINE (36) , SABBAAH (47) , SCI BEN SLAMA (155) , SIMON BARRY (38) , THIBAUT PATRICK (40) Représentant 797 / 1000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

SDC 009

01/06/2015

6/7

Sc Amok

AK

16. INFORMATION SUR L'OBLIGATION D'INSTALLATION POUR LE DÉTECTEURS DE FUMÉE DANS LES PARTIES PRIVATIVES D'HABIT

Vous trouverez joint à votre convocation un document informatif de la SNPI (Syndicat National des Professionnels Immobilier) et relatif à cette obligation.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

17. QUESTIONS DIVERSES

Il est demandé de missionner une entreprise de plomberie pour effectuer une recherche de fuite dans les WC commun entre le 3ème et le 4ème étage dans le bâtiment A, Escalier A.

Il est demandé de deviser la réfection du hall d'entrée de l'immeuble.

Il est demandé de deviser le remplacement des boîtes aux lettres.

Il est demandé de remplacer l'interrupteur défectueux au 1er étage.

Résolution sans vote

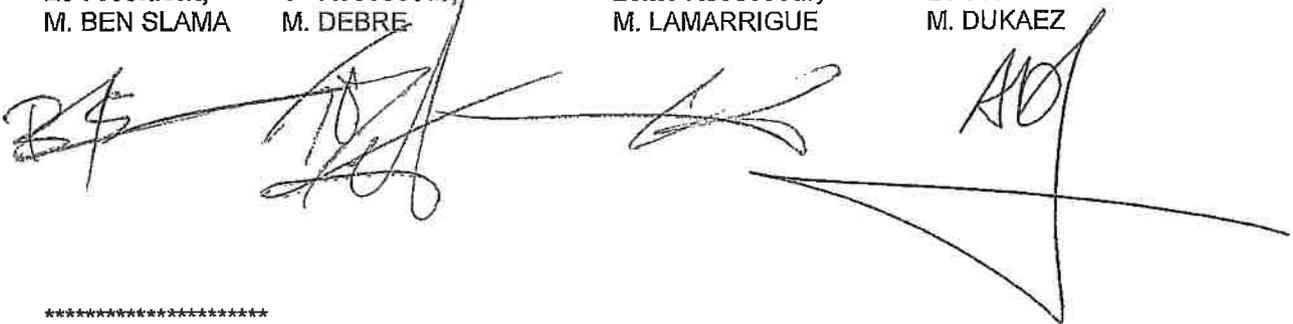
➤ **Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:10.**

**Le Président,
M. BEN SLAMA**

**1^{er} Assesseur,
M. DEBRE**

**2^{ème} Assesseur,
M. LAMARRIGUE**

**Le secrétaire
M. DUKAEZ**



Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« 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 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4),

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

Syndic de copropriété
☎ 01.42.53.57.13

Gestion de biens
☎ 01.42.53.10.98

Location
☎ 01.42.53.10.98

Transaction
☎ 01.42.53.95.36

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 02/06/2016

SDC 009 12 RUE BERANGER
12 RUE BERANGER
92240 MALAKOFF

Procès-Verbal

Sur convocation du syndic, S.A.S. ECOBAT - IMMO, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

14 Copropriétaires sur 24 totalisant 725/1000 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:19 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : BALFOURIER VERONIQUE, CREUZE BERANGER, JOOTY ANICHA, LOT VACANT, PEREIRA MATHILDE, RAPON BERNARD, SABBAH, THIBAUT PATRICK, VASSENEIX THOMAS, YANG QIAO Représentant 275 / 1000 Tantièmes

RESULTAT DES VOTES

1. NOMINATION DES MEMBRES DU BUREAU

1.1 Président : Mme NICOLAS

Après mise aux voix, aucune objection n'est retenue pour cette résolution le président est donc élu à l'unanimité des votes exprimés.

1.2 1er scrutateur : Mme LAMARRIGUE

Après mise aux voix, aucune objection n'est retenue pour cette résolution ce scrutateur est donc élu à l'unanimité des votes exprimés.

1.3 2ème scrutateur : M. MONTIEL

Après mise aux voix, aucune objection n'est retenue pour cette résolution ce scrutateur est donc élu à l'unanimité des votes exprimés.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , FARGETTON Olivier , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em ; LITIER ODETTE+++++, NOEL , PERIER BLANDINE , SCI BEN SLAMA , SIMON BARRY Représentant 725 / 725 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

SDC 009

85, boulevard Gabriel Péri - 92240 Malakoff

1/10

S.A.S. au capital de 7622,45 € - RCS Nanterre : 353 480 031 - NAF : 6832A

AA

YAR

AM

MINI

AK

2. APPROBATION DE LA REPARTITION DES CHARGES ET DES COMPTES DE L'ANNEE (art 24)

Comptes adressés à chaque copropriétaire (hors modifications apportées en assemblée générale).

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante :

L'Assemblée Générale, après délibération et avoir entendu l'avis du Conseil Syndical qui a vérifié les comptes chez le Syndic, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition des comptes, les charges de l'exercice de l'année 2015, charges qui s'élèvent à la somme de :

- 11 746,43 € pour les charges communes générales.
- 6 855,36 € pour les charges entretien bâtiment A.
- 472,04 € pour les charges bâtiment A.
- 1 268,12 € pour les charges eau froide.

Soit un montant total de 20 341,95 € et hors consommations privatives.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , FARGETTON Olivier , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , LITIER ODETTE++++++ , NOEL , PERIER BLANDINE , SCI BEN SLAMA , SIMON BARRY Représentant 725 / 725 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

3. EXAMEN DE LA SITUATION DE TRESORERIE

La situation bancaire à la date de clôture est de 8 826,11 €.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

4. QUITUS DE LA GESTION DU SYNDIC POUR L'ANNEE ECOULEE (art 24)

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante:

L'assemblée générale, après délibération, donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice de l'année 2015.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , FARGETTON Olivier , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , LITIER ODETTE++++++ , NOEL , PERIER BLANDINE , SCI BEN SLAMA , SIMON BARRY Représentant 725 / 725 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

5. PROPOSITION DE TRANSFERT DES MODALITES DU CONTRAT DE SYNDIC ACTUEL EN CONTRAT UNIQUE (art 25)

HONORAIRES de 4 642,00 € HT soit 5 570,00 € TTC, décomposés comme suit : 3 828,00 € HT, soit 4 593,60 € TTC du contrat actuel + frais administratifs.

Vous avez voté lors de l'assemblée générale du 17/06/2014 un contrat pluriannuel jusqu'au 31/12/2016.

L'assemblée générale propose de transférer les modalités du contrat actuel conformément à la loi ALUR applicable au 01/07/2015.

Le montant du contrat de base reste inchangé. Il est proposé soit de conserver la date d'échéance du contrat, soit de la proroger sans augmentation d'honoraires.

Le contrat unique inclus désormais le forfait de base + les dépenses de frais administratifs observées.

Les copropriétaires sont informés que les honoraires sont encaissés à terme à échoir.

L'assemblée générale donne pouvoir au secrétaire de séance pour signer le contrat.

- Ont voté pour : BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , FARGETTON Olivier , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , LITIER ODETTE+++++, NOEL , PERIER BLANDINE , SIMON BARRY Représentant 500 / 1000 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : BEN SLAMA JILANI , SCI BEN SLAMA Représentant 225 / 1000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

6. DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'ADHESION AU SERVICE EXTRANET (art 25) (art 25)

Selon la loi ALUR de Mars 2014, le syndicat des copropriétaires a la possibilité de souscrire au service EXTRANET aux fins de :

"A compter du 1^{er} janvier 2015, lorsque le syndic est un professionnel, il devra proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi."

La souscription à ce service aura une incidence financière annuelle correspondant à la mise à jour des informations.

- Est arrivé en cours du vote : BALFOURIER VERONIQUE Représentant 38 / 1000 Tantièmes

Le nombre de tantièmes des présents est désormais de : 763 Tantièmes

- Ont voté pour : Néant

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : BALFOURIER VERONIQUE , BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , FARGETTON Olivier , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , LITIER ODETTE+++++, NOEL , PERIER BLANDINE , SCI BEN SLAMA , SIMON BARRY Représentant 763 / 1000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

7. MODIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2016 (art 24)

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante :

L'assemblée générale, après délibération, modifie le budget prévisionnel de l'exercice 2016 selon l'annexe jointe à cette présente convocation pour un montant de 28 740,00 € à la place de celui voté en AG le 01/06/2015 de 28 200,00 €.

- Ont voté pour : BALFOURIER VERONIQUE , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , FARGETTON Olivier , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , LITIER ODETTE+++++, NOEL , PERIER BLANDINE , SIMON BARRY Représentant 538 / 538 Tantièmes

- Se sont abstenus : BEN SLAMA JILANI , SCI BEN SLAMA Représentant 225 Tantièmes

- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

8. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE A VENIR (art 24)

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante:

L'assemblée générale, après délibération, approuve le budget prévisionnel élaboré par le Syndic. Il est proposé de l'arrêter à la somme de 27 150,00 € et ce pour l'année 2017 détaillé par poste, appelé par trimestre. Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée.

- Ont voté pour : BALFOURIER VERONIQUE , BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , FARGETTON Olivier , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , LITIER ODETTE++++++ , NOEL , PERIER BLANDINE , SCI BEN SLAMA , SIMON BARRY Représentant 763 / 763 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

9. RAPPEL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 17/06/2014 CONCERNANT LES VOTES PLURIANNUELS

Rappel :

Montant des honoraires en mode compte séparé : 3 828,00 € HT soit 4 593,60 € TTC
Durée du mandat : 31/12/2016

Le contrat de syndic a été voté pour un mandat pluriannuel.

De ce fait, le Bureau a fait procéder aux votes sur la même durée par l'assemblée générale les points suivants :

- Les membres du Conseil Syndical,
- La modalité de gestion comptable et financière,
- Le fonctionnement du compte bancaire,
- Les montants des marchés et des contrats à partir desquels la consultation du Conseil Syndical et la mise en concurrence est obligatoire,
- La constitution de provision pour des travaux d'entretien et conservation de l'immeuble n'a pas lieu d'être modifiée,
- Le fonds de roulement n'a pas lieu d'être modifié.

Tous ces points ont été approuvés pour la durée qui prendra fin lors de l'assemblée générale ayant à renouveler le contrat de Syndic.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

10. CREATION D'UN FONDS DE PREVOYANCE (FONDS TRAVAUX) OBLIGATOIRE LOI ALUR AU 1ER JANVIER 2017 (art 25)

L'objectif de la création d'un fonds de travaux est de simplifier la réalisation et le financement de certains travaux obligatoires, telle que la rénovation énergétique. Le fonds permettra également d'échelonner les charges liées à l'entretien et l'amélioration réguliers des logements. La gestion patrimoniale à long terme sera également beaucoup plus aisée.

La création de ce fonds de prévoyance est obligatoire. Le législateur n'a prévu que deux cas extrêmes de dispense :

- Les copropriétés de moins de 10 lots peuvent décider de ne pas alimenter un fonds de prévoyance à condition que l'unanimité des copropriétaires le vote.
- Les copropriétés dont le DTG (Diagnostic Technique Général) ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 ans.

Choix d'ouverture de compte :

SDC 009

02/06/2016

UJA

4/10

AK

RA

ART BON KKI

- Compte CECOP
 - Livret A
- (Documentation jointe à la présente convocation)

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

S²LOW

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale accepte le principe de création d'un fonds de prévoyance et d'ouvrir un compte, mais du fait de la non publication du décret, l'assemblée générale décide de ne pas appeler ces fonds et d'attendre sa publication pour remettre la résolution à l'ordre du jour.

- Est arrivé en cours du vote : THIBAUT PATRICK Représentant 40 / 1000 Tantièmes
Le nombre de tantièmes des présents est désormais de :803 Tantièmes

- Ont voté pour : BALFOURIER VERONIQUE , FARGETTON Olivier , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , NOEL , PERIER BLANDINE Représentant 237 / 1000 Tantièmes

- Se sont abstenus : SIMON BARRY Représentant 38 / 1000 Tantièmes

- Ont voté contre : BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marlon , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LANET Philippe , LITIER ODETTE+++++, SCI BEN SLAMA , THIBAUT PATRICK Représentant 528 / 1000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

11. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) (art 25)

Article 58 de la loi ALUR

Il s'agit d'une étude effectuée généralement tous les 10 ans pour tout immeuble mis en copropriété. Cela permet en outre aux membres du syndicat d'en savoir plus sur l'état général de l'immeuble et bien sûr de proposer la réalisation de travaux pouvant être étalés sur une durée de 10 ans. Le DTG remplace le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété.

Le DTG comporte obligatoirement les éléments suivants :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique ;
- l'évaluation de l'état des parties communes ainsi que des équipements collectifs ;
- un état des lieux vis-à-vis des obligations légales et réglementaires auxquelles le syndicat doit se tenir ;
- les possibilités d'amélioration ;
- un budget prévisionnel simplifié des travaux à planifier pour la conservation du bâtiment dans les 10 prochaines années.

A l'issue de ce DTG, il est remis au syndicat des copropriétaires, qui sera tenu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée un plan pluriannuel de travaux.

Le DTG devra être réalisé d'ici le 1er janvier 2017 sur tout immeuble ayant été construit depuis plus de 10 ans.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale accepte le principe de faire procéder à la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG), mais du fait de la non publication du décret, cette réalisation sera entérinée lors d'une prochaine assemblée générale.

- Ont voté pour : FARGETTON Olivier , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , PERIER BLANDINE Représentant 119 / 1000 Tantièmes

- Se sont abstenus : SIMON BARRY Représentant 38 / 1000 Tantièmes

- Ont voté contre : BALFOURIER VERONIQUE , BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , LITIER ODETTE+++++, NOEL , SCI BEN SLAMA , THIBAUT PATRICK Représentant 646 / 1000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

SDC 009

02/06/2016

5/10

AA

AK

ABN

ADK

(1/1)

12. TRAVAUX: REMPLACEMENT DU BLOC BOÎTES AUX LETTRES (art 25)Devis proposés par les entreprises suivantes :

- AVOND: 2 331.70 € HT soit 2 564.87 € TTC
- MERCIER (Modèle Glycine): 2 609.10 € HT soit 2 870.10 € TTC
- MERCIER (Modèle Lavande): 3 282.80 € HT soit 3 611.08 € TTC
- LEBLOAS: 4 791.00 € HT soit 5 270.10 € TTC

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide d'effectuer (ou non) les travaux sus nommés pour un montant de 2 870.10 € TTC, hors honoraires du syndic pour suivi administratif prévu au contrat.

Plan de financement :

Montant HT : 2 609.10 €
Montant TTC : 2 870.10 €

TOTAL TRAVAUX : 2 609.10 € HT soit 2 870.10 € TTC

Honoraires travaux :

Il est porté à la connaissance de tous les copropriétaires que seront ajoutés à ces montants :

1. Les attestations travaux pour déclarations fiscales soit 10.00 € HT par attestation (12 € TTC, TVA 20%)
2. Toute demande individuelle qui figure en tant qu'honoraires particuliers dans le contrat de syndic :
 - la constitution d'emprunt collectif voté en AG soit 150.00 € HT (180.00 € TTC, TVA 20%)
 - la constitution de demande de subvention soit 150.00 € HT (180.00 € TTC, TVA 20%)

Les demandes seront formulées au syndic soit sur papier libre, soit par courrier électronique.

Ces travaux seront appelés sur la base des charges Entretien Bâtiment A et seront financés en 3 fois.

Les appels de fonds s'échelonneront de la manière suivante :

- 1er appel le 01/07/2016 pour un montant de 956.70 €
2ème appel le 01/10/2016 pour un montant de 956.70 €
3ème appel le 01/01/2017 pour un montant de 956.70 €

Date prévisionnelle des travaux : Février/Mars 2017

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , LITIER ODETTE+++++, NOEL , PERIER BLANDINE , SIMON BARRY Représentant 509 / 892 Tantièmes
- Se sont abstenus : FARGETTON Olivier Représentant 49 / 892 Tantièmes
- Ont voté contre : LANNEAU Claude et Mme FAURE Em Représentant 39 / 892 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

13. APPROBATION DES HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU BLOC BOÎTES AUX LETTRES (art 25)

Conformément aux dispositions de la loi ALUR visant à approuver les honoraires complémentaires non compris dans le contrat de base, il est proposé des honoraires de suivis administratifs sur la base de 2.5%HT (TVA à 20%) des travaux HT votés avec un seuil minimum pour les honoraires d'un montant de 100.00 € HT soit 120.00 € TTC.

Soit pour le devis des entreprises suivantes:

- AVOND: 100.00 € HT soit 120.00 € TTC
- MERCIER (Modèle Glycine): 100.00 € HT soit 120.00 € TTC
- MERCIER (Modèle Lavande): 100.00 € HT soit 120.00 € TTC
- LEBLOAS: 119.78 € HT soit 143.73 € TTC

Ces honoraires seront appelés sur la même base de charges que les travaux précédente, soit en Charges Entretien Bâtiment A et seront financés suivant que celles des travaux votés, soit en 3 fois.

Les appels de fonds s'échelonnent de la manière suivante :

- 1er appel le 01/07/2016 pour un montant de 40.00 €
- 2ème appel le 01/10/2016 pour un montant de 40.00 €
- 3ème appel le 01/01/2017 pour un montant de 40.00 €

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , FARGETTON Olivier , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , LITIER ODETTE++++++ , NOEL , PERIER BLANDINE , SIMON BARRY Représentant 558 / 892 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : LANNEAU Claude et Mme FAURE Em Représentant 39 / 892 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

14. TRAVAUX: REFECTION DES CAGES D'ESCALIER A ET B DU BÂTIMENT A (art 24)

Devis proposés par les entreprises suivantes :

- SPINA DECOR: 29 775.00 € HT soit 32 752.50 € TTC
- BATI PLUS DECORATION: 34 010.00 € HT soit 37 411.00 € TTC
- BTCL: 31 587.10 € HT soit 34 045.81 € TTC

- Ont voté pour : CHEVY-DIDELOT LOUISE , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , NOEL , PERIER BLANDINE Représentant 195 / 682 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : BALFOURIER VERONIQUE , BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , FARGETTON Olivier , LANET Philippe , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , LITIER ODETTE++++++ , SIMON BARRY , THIBAUT PATRICK Représentant 487 / 682 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

15. APPROBATION DES HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE REFECTION DES CAGES D'ESCALIER A ET B DU BÂTIMENT A (art 24)

Conformément aux dispositions de la loi ALUR visant à approuver les honoraires complémentaires non compris dans le contrat de base, il est proposé des honoraires de suivis administratifs sur la base de 2.5%HT (TVA à 20%) des travaux HT votés avec un seuil minimum pour les honoraires d'un montant de 100.00 € HT soit 120.00 € TTC.

Soit pour le devis des entreprises suivantes:

- SPINA DECOR: 744.38 € HT soit 893.25 € TTC
- BATI PLUS DECORATION: 850.25 € HT soit 1 020.30 € TTC
- BTCL: 789.68 € HT soit 947.61 € TTC

Ces honoraires seront appelés sur la même base de charges que les travaux votés à la résolution précédente, soit en Charges Entretien Bâtiment A et seront financés suivants les mêmes modalités que celles des travaux votés, soit en 3 fois.

- Ont voté pour : Néant
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : BALFOURIER VERONIQUE , BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , FARGETTON Olivier , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET-Philippe , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , LITIER ODETTE++++++ , NOEL , PERIER BLANDINE , SIMON BARRY , THIBAUT PATRICK Représentant 682 / 682 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

16. PROPOSITION DE MISSION DE MAÎTRISE D'OEUVRE POUR L'ETUDE DE LE SUIVI DES TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FACADES SUR RUE ET DES MURS

Proposition émises par les architectes suivants (sur la base d'une TVA à 20% pour la mission d'étude):

- Architecte BOSSARD:

Mission étude: 1 450.00 € HT soit 1 740.00 € TTC

Suivi des travaux: 7.5% du montant HT des travaux

- Architecte PRENEY:

Mission étude: non communiquée dans sa proposition

Suivi des travaux: 7% du montant TTC des travaux

- Architecte PEYRONNET

Mission étude: 2 000.00 € HT soit 2 400.00 € TTC

Suivi des travaux: 11% du montant HT des travaux

- Ont voté pour : BALFOURIER VERONIQUE , FARGETTON Olivier , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , NOEL , PERIER BLANDINE , SIMON BARRY Représentant 346 / 1000 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , LITIER ODETTE+++++, SCI BEN SLAMA , THIBAUT PATRICK Représentant 457 / 1000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

17. APPROBATION DES HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DE L'ETUDE DE L'ARCHITECTE (art 25)

Conformément aux dispositions de la loi ALUR visant à approuver les honoraires complémentaires non compris dans le contrat de base, il est proposé des honoraires de suivis administratifs sur la base de 2.5%HT (TVA à 20%) des travaux HT votés avec un seuil minimum pour les honoraires d'un montant de 100.00 € HT soit 120.00 € TTC.

Soit pour la proposition des architectes suivants:

- Architecte BOSSARD: 100.00 € HT soit 120.00 € TTC

- Architecte PRENEY:

- Architecte PEYRONNET: 100.00 € HT soit 120.00 € TTC

Ces honoraires seront appelés sur la même base de charges que les travaux votés à la résolution précédente, soit en Charges Communes Générales et seront financés suivants les mêmes modalités que celles des travaux votés, soit en fois.

- Ont voté pour : Néant

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : BALFOURIER VERONIQUE , BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , FARGETTON Olivier , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , LITIER ODETTE+++++, NOEL , PERIER BLANDINE , SCI BEN SLAMA , SIMON BARRY , THIBAUT PATRICK Représentant 803 / 1000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

18. AUTORISATION DE RECOURIR A UN PRET COPROPRIETE A TAUX FIXE A UN ORGANISME BANCAIRE (art 25)

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



L'information est donnée aux copropriétaires sur la possibilité de souscrire à un prêt à taux fixe, cette option s'inscrivant dans une démarche individuelle.

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante :

Ci-joint à la présente convocation des renseignements indicatifs sur un prêt COPRO proposé par un organisme bancaire.

Les copropriétaires donnent pouvoir au syndic pour effectuer les démarches administratives de souscription.

L'Assemblée Générale confère à ECOBAT-IMMO, syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant,
Recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à un emprunt,
Solliciter un prêt auprès de tout organisme bancaire dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts,
Accepter l'offre de prêt valant contrat dont un projet a été annexé à la convocation de l'assemblée générale.

Exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux.

A cet égard, les prélèvements seront effectués par la banque en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du Syndicat,

Souscrire un contrat de cautionnement auprès d'un organisme compétent afin que le syndicat n'a en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

Après avoir pris connaissance des conditions des prêts proposés annexées à la présente convocation et après en avoir délibéré, l'assemblée générale autorise le recours à un prêt copropriété à taux fixe auprès d'un organisme bancaire.

- Ont voté pour : Néant
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : BALFOURIER VERONIQUE , BEN SLAMA JILANI , BROSSILLON SARAH , CHEVY-DIDELOT LOUISE , DEBRE Thomas ou NICOLAS Marion , FARGETTON Olivier , JEAN-BAPTISTE MONTIEL ET EMMA , LAMARRIGUE OU AMROUNI , LANET Philippe , LANNEAU Claude et Mme FAURE Em , LITIER ODETTE++++++ , NOEL , PERIER BLANDINE , SCI BEN SLAMA , SIMON BARRY , THIBAULT PATRICK Représentant 803 / 1000 Tantèmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

19. QUESTIONS DIVERSES

Il est demandé d'effectuer une recherche d'infiltration chez M. et Mme THIBAULT qui subit une infiltration dans sa salle de bain située du côté de la rue Salvador Allende.

Il est demandé d'installer un groom plus puissant sur la porte d'entrée de l'immeuble.

Il est demandé de résoudre le problème d'infiltration dans les WC communs.

Résolution sans vote

DA

YA

AK AM ARN

MN

➤ Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20h00.

Le Président,
Mme NICOLAS

1^{er} Assesseur,
Mme LAMARRIGUE

2^{ème} Assesseur,
M. MONTIEL

Le secrétaire
M. DUKAEZ

Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« 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 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4),
Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

JA

AD

AD

AK
MN

Syndic de copropriété
☎ 01.42.53.57.13

Gestion de biens
☎ 01.42.53.10.98

Location
☎ 01.42.53.10.98

Transaction
☎ 01.42.53.95.36

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27/06/2017

SDC 009 12 RUE BERANGER
12 RUE BERANGER
92240 MALAKOFF

Procès-Verbal

Sur convocation du syndic, S.A.S. ECOBAT - IMMO, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

8 Copropriétaires sur 24 totalisant 454/1000 Tantièmes sont présent ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18 :20 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : BALFOURIER VERONIQUE (38),BROSSILLON SARAH (16),CREUZE BERANGER (36),JOOTY ANICHA (9),LANET PHILIPPE (71),LANNEAU CLAUDE ET MME FAURE EM (37),LOT VACANT (1),NICOLAS MARION (67),NOEL (32),PEREIRA MATHILDE (31),RAPON BERNARD (32),SABBAH (47),VASSENEIX THOMAS (35),YANG QIAO (6)
Représentant 458 / 1000 Tantièmes

Personnes arrivées en cours d'assemblée : LAMARRIGUE OU AMROUNI (48),THIBAULT PATRICK (40) Représentant 88 / 1000 Tantièmes

RESULTAT DES VOTES

1. NOMINATION DES MEMBRES DU BUREAU

1.1 Président : M. AMAR

Après mise aux voix, aucune objection n'est retenue pour cette résolution le président est donc élu à l'unanimité des votes exprimés.

1.2 1er scrutateur : Mme MARTY

Après mise aux voix, aucune objection n'est retenue pour cette résolution ce scrutateur est donc élu à l'unanimité des votes exprimés.

1.3 2ème scrutateur : M. SABARROS

Après mise aux voix, aucune objection n'est retenue pour cette résolution ce scrutateur est donc élu à l'unanimité des votes exprimés.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , MALEVAUT DANIELE (39) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) Représentant 454 / 454 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

85, boulevard Gabriel-Péri - 92240 Malakoff

S.A.S. au capital de 7622,45 € - RCS Nanterre : 353 480 031 - NAF : 6832A

2. APPROBATION DE LA REPARTITION DES CHARGES ET DES COMPTES DE L'ANNEE (art 24)

Comptes adressés à chaque copropriétaire (hors modifications apportées en assemblée générale).

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante :

La situation bancaire à la date de clôture est de : 2 687,60 €

L'Assemblée Générale, après délibération et avoir entendu l'avis du Conseil Syndical qui a vérifié les comptes chez le Syndic, approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition des comptes, les charges de l'exercice de l'année 2016, charges qui s'élèvent à la somme de :

18 230,97 € pour les charges communes générales.

7 621,90 € pour les charges entretien bâtiment A.

2 264,02 € pour les charges bâtiment A.

326,04 € pour les charges eau froide.

Soit un montant total de 28 442,93 € pour les charges communes générales et hors consommations privatives.

Les consommations privatives s'élèvent à la somme de :

- pour l'eau froide : - 4 859,44 €.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , MALEVAUT DANIELE (39) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , SIMON BARRY (38) Représentant 418 / 418 Tantièmes

- Se sont abstenus : PERIER BLANDINE (36) Représentant 36 / 418 Tantièmes

- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

3. APPROBATION DE L'APUREMENT DES COMPTES TRAVAUX EXECUTES ET REGLES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE : REMPLACEMENT LINO ENTREE RDC ET 1ER ETAGE (art 24)

Comme indiqué dans l'annexe 4, l'assemblée générale est amenée à statuer pour clôturer définitivement les comptes des travaux exécutés à la date de la clôture des comptes annuels.

Le montant des provisions est de 1 257,15 €.

Le montant des travaux réglés est de 1 257,10 €.

Soit la somme de 0,05 € à restituer.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (74) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (34) , FARGETTON Olivier (49) , MALEVAUT DANIELE (41) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (39) , PERIER BLANDINE (38) , SIMON BARRY (40) Représentant 315 / 315 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

4. QUITUS DE LA GESTION DU SYNDIC POUR L'ANNEE ECOULEE (a

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante :

L'assemblée générale, après délibération, donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice de l'année 2016.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , MALEVAUT DANIELE (39) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) Représentant 454 / 454 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

5. ELECTION DU SYNDIC ECOBAT IMMO (art 25)

(CONTRAT JOINT)
Contrat type Loi ALUR

HONORAIRES de 4 315,40 € HT soit 5 178,48 € TTC.
Durée du mandat : 3 ANS

L'assemblée générale, après en avoir pris connaissance accepte le mandat de syndic ECOBAT IMMO pour une durée de 3 ANS jusqu'à l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2019 pour arrêter sa mission au plus tard de ladite assemblée, soit au plus tard le 27/06/2020 soit 36 mois.

Le syndicat donne pouvoir au Président de séance de signer ledit contrat, et donne pouvoir au Conseil Syndical de décider si à l'échéance de celui-ci, il convient, conformément à la loi ALUR, de faire une mise en concurrence.

Les copropriétaires sont informés que les honoraires sont encaissés à terme à échoir.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , MALEVAUT DANIELE (39) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) Représentant 454 / 1000 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

******* Modification des règles de majorité (Art 25.1) *******

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , MALEVAUT DANIELE (39) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) Représentant 454 / 454 Tantièmes
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

5. DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'ADHESION AU SERVICE

Selon la loi ALUR de Mars 2014, le syndicat des copropriétaires a la possibilité de souscrire au service EXTRANET aux fins de :

"A compter du 1^{er} janvier 2015, lorsque le syndic est un professionnel, il devra proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi."

La souscription à ce service aura une incidence financière annuelle correspondant à la mise à jour des informations.

- Est arrivé en cours du vote : THIBAUT PATRICK Représentant 40 / 1000 Tantièmes
Le nombre de tantièmes des présents est désormais de :494 Tantièmes

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , MALEVAUT DANIELE (39) , THIBAUT PATRICK (40) Représentant 337 / 1000 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : FARGETTON Olivier (46) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) Représentant 157 / 1000 Tantièmes

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

7. MODIFICATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2017 (art 24)

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante :

L'assemblée générale, après délibération, modifie le budget prévisionnel de l'exercice 2017 selon l'annexe jointe à cette présente convocation pour un montant de 29 900,00 € à la place de celui voté en AG le 02/06/2016 de 27 150,00 €.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , MALEVAUT DANIELE (39) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) , THIBAUT PATRICK (40) Représentant 494 / 494 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

8. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2018 (art 24)

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante :

L'assemblée générale, après délibération, approuve le budget prévisionnel élaboré par le Syndic.

Il est proposé de l'arrêter à la somme de 29 995,00 € et ce pour l'année 2018 détaillé par poste, appelé par trimestre. Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , MALEVAUT DANIELE (39) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) , THIBAUT PATRICK (40) Représentant 494 / 494 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

9. RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

S²LO

ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

(Dans le cas d'une acceptation de mandat pluriannuel, il est proposé qu'il soit
être valable pour la durée du contrat de syndic précédemment voté afin d'alléger les prochaines
convocations).

1 se présente : M. MONTIEL

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au
président de séance le passage au vote sur la proposition énoncée :

L'Assemblée Générale, après délibération, passe au vote pour le premier membre : M. MONTIEL
Il est élu comme suit :

- Ont voté pour : **BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) ,
FARGETTON Olivier (46) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (48) , MALEVAUT DANIELE (39) ,
MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) ,
THIBAUT PATRICK (40) Représentant 542 / 1000 Tantièmes**

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires
(présents, représentés ou absents).

Le conseil syndical décide d'élire son président en séance en la personne de M. MONTIEL.

- Est arrivé en cours du vote : LAMARRIGUE OU AMROUNI Représentant 48 / 1000 Tantièmes

Le nombre de tantièmes des présents est désormais de :542 Tantièmes

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) ,
FARGETTON Olivier (46) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (48) , MALEVAUT DANIELE (39) ,
MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) ,
THIBAUT PATRICK (40) Représentant 542 / 1000 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires
(présents, représentés ou absents).**

10. MODALITE DE GESTION COMPTABLE ET FINANCIERE (art 25)

(Dans le cas d'une acceptation de mandat pluriannuel, il est proposé que cette modalité puisse être
valable pour la durée du contrat de syndic précédemment voté afin d'alléger les prochaines
convocations).

Proposition de vérification comptable sur prise de rendez-vous au cabinet

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au
président de séance le passage au vote sur la proposition suivante :

Le cabinet ECOBAT IMMO explique que les comptes sont disponibles au bureau, et visibles par les
copropriétaires sur prise de rendez-vous.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) ,
FARGETTON Olivier (46) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (48) , MALEVAUT DANIELE (39) ,
MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) ,
THIBAUT PATRICK (40) Représentant 542 / 1000 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires
(présents, représentés ou absents).**

11. MONTANT DES MARCHES ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE (art 25)

(Dans le cas d'une acceptation de mandat pluriannuel, il est proposé que ce montant puisse être valable pour la durée du contrat de syndic précédemment voté afin d'alléger les prochaines convocations)

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante :

Proposition émise à 500 € HT. Montant donnant faculté au conseil syndical d'engager les dépenses jusqu'à concurrence du montant voté au point suivant.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (48) , MALEVAUT DANIELE (39) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) , THIBAULT PATRICK (40) Représentant 542 / 1000 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

12. MONTANT DES MARCHES ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE.

(Dans le cas d'une acceptation de mandat pluriannuel, il est proposé que ce montant puisse être valable pour la durée du contrat de syndic précédemment voté afin d'alléger les prochaines convocations).

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante :

Proposition émise à 2000 € HT.

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (48) , MALEVAUT DANIELE (39) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) , THIBAULT PATRICK (40) Représentant 542 / 1000 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

13. CONSERVATION DU FONDS DE ROULEMENT OU MODIFICATION DE SON MONTANT (art 25)

(Dans le cas d'une acceptation de mandat pluriannuel, il est proposé que le résultat de cette résolution puisse être valable pour la durée du contrat de syndic précédemment voté afin d'alléger les prochaines convocations)

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, ainsi que les explications du syndic il est demandé au président de séance le passage au vote sur la proposition suivante :

Le montant de l'avance permanente de trésorerie est nécessaire dans la résidence, il est donc proposé de l'augmenter à 4 984,00 € au lieu de 2 525,64 € tel qu'il apparaît dans le bilan de l'immeuble et ce pour arriver à 1/6 du budget prévisionnel.

Le montant de l'avance permanente de trésorerie sera augmenté de 2 458,36 € pour atteindre la somme de 4 984,00 €.

L'assemblée générale décide, après avoir délibéré, de conserver le montant du fonds de roulement tel quel, soit à la somme de 2 458.36 €

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (48) , MALEVAUT DANIELE (39) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , THIBAUT PATRICK (40) Représentant 542 / 1000 Tantièmes
 - Se sont abstenus : Néant
 - Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

14. DETERMINATION DES MODALITES SUR LA CREATION D'UN FONDS DE PREVOYANCE TRAVAUX OBLIGATOIRE LOI ALUR AU 1ER JANVIER 2017 (art 25)

Depuis le 1^{er} janvier 2017, certaines copropriétés doivent mettre en place un fonds de travaux.

Ce fonds de travaux vise à anticiper le financement des travaux à faire sur la copropriété.

Il est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. Cette cotisation est payée de la même façon que les provisions du budget prévisionnel. Les sommes versées doivent être supérieures ou égales à 5 % du budget prévisionnel.

Le syndicat doit ouvrir un compte spécifique pour y verser les cotisations.

La constitution d'un fonds de travaux n'est toutefois pas obligatoire :

- lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots de copropriété et que le syndicat de copropriétaires décide à l'unanimité de ne pas constituer le fonds par un vote en assemblée générale,
- ou lorsque le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux pour les 10 années à venir. La dispense ne vaut alors que pour 10 ans.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la vente d'un lot.

Choix d'ouverture de compte :

- Compte CECOP
- Livret A

(Documentation jointe à la présente convocation)

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale accepte la création d'un fonds de prévoyance travaux et d'ouvrir un compte LIVRET A, et décide de créditer ce compte et d'appeler la somme de 1 495.00 €, représentant 5% du budget voté, en 3 appels de fonds, de la manière suivante:

1er appel de fonds le 01/10/2017 pour un montant de 498.34 €

2ème appel de fonds le 01/01/2018 pour un montant de 498.34 €

3ème appel de fonds le 01/04/2018 pour un montant de 498.34 €

- Ont voté pour : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (48) , MALEVAUT DANIELE (39) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) , THIBAUT PATRICK (40) Représentant 542 / 1000 Tantièmes
 - Se sont abstenus : Néant
 - Ont voté contre : Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

15. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) (art 24)

Article 58 de la loi ALUR

Le DTG permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Le DTG est obligatoire pour les immeubles :

- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété (création de la copropriété),
- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire.

Toutefois, toutes les copropriétés ont l'obligation de mettre au vote de l'assemblée générale la réalisation du DTG, sans obligation de l'entériner.

La réalisation du DTG est confiée à un tiers qui peut être une personne morale (ou groupement) ou personne physique disposant de compétences et diplômes fixés réglementairement.

Le diagnostic technique global (DTG) comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- un état de la situation des syndicats des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble),
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les dix prochaines années).

Le contenu du DTG doit être présent à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation.

Résultat du diagnostic : si le diagnostic démontre que les travaux sont nécessaires, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit sa réalisation :

- la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux,
- ainsi que les conditions générales de sa mise en œuvre.

- Ont voté pour : Néant
- Se sont abstenus : Néant
- Ont voté contre : BEN SLAMA JILANI (70) , CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (48) , MALEVAUT DANIELE (39) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) , THIBAUT PATRICK (40) Représentant 542 / 542 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

16. PROPOSITION DE MISSION DE MAÎTRISE D'OEUVRE POUR L'ETUDE ET LE SUIVI DES TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FACADES SUR RUE ET DES MURS PIGNONS (art 25)

Propositions émises par les architectes suivants (sur la base d'une TVA à 20% pour la mission d'étude) :

- Architecte BOSSARD :
Mission d'étude : 1 450.00 € HT soit 1 740.00 € TTC
Suivi des travaux : 7.5% du montant HT des travaux

- Architecte PEYRONNET :
Mission d'étude : 2 000.00 € HT soit 2 400.00 € TTC
Suivi des travaux : 11% du montant HT des travaux

- Architecte PRENEY :
Mission d'étude : non communiquée dans sa proposition

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de retenir l'architecte pour effectuer sa mission d'étude.

Ces travaux seront appelés sur la base des charges Communes Générales et seront financés en 1 fois.

Les appels de fonds s'échelonneront de la manière suivante :

1er appel le 01/10/2017 pour un montant de 1 740.00 €

- Ont voté pour : CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (48) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) , THIBAUT PATRICK (40) Représentant 433 / 1000 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : BEN SLAMA JILANI (70) , MALEVAUT DANIELE (39) Représentant 109 / 1000 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

******* Modification des règles de majorité (Art 25.1) *******

La résolution étant refusée mais recueillant le tiers des voix, l'Assemblée Générale décide de revoter à la majorité de l'article 24 (Majorité simple)

- Ont voté pour : CHEVY-DIDELOT LOUISE (33) , COMMERCITY (155) , FARGETTON Olivier (46) , LAMARRIGUE OU AMROUNI (48) , MONTIEL JEAN-BAPTISTE ET MARTY (37) , PERIER BLANDINE (36) , SIMON BARRY (38) , THIBAUT PATRICK (40) Représentant 433 / 542 Tantièmes

- Se sont abstenus : Néant

- Ont voté contre : BEN SLAMA JILANI (70) , MALEVAUT DANIELE (39) Représentant 109 / 542 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

17. QUESTIONS DIVERSES

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« 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 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4), Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

➤ **Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20 :15.**

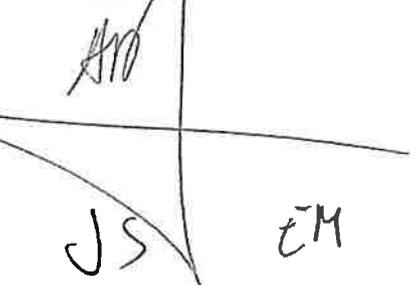
Le Président,
M. AMAR

1^{er} Assesseur,
Mme MARTY

2^{ème} Assesseur,
M. SABARROS

Le secrétaire
M. DUKAEZ





JS EM

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

Annexe 21.1 : Dossier technique amiante

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

S²LOW

ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



L'ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

YA

AK

TANDEM Plan et Diagnostics | 49 avenue Pierre Larousse 92240 Malakoff

Tél : 0624914890 / 0630847779 | contact@tandem-diag.fr | Site internet : www.tandem-diag.fr

Compagnie d'assurance : ELITE INSURANCE 1501RCCEL00055 | TVA intra FR05538233339 | N°SIREN : 538233339

Constat de repérage Amiante n° 20171765**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)**

Numéro de dossier : 20171765
Date du repérage : 31/01/2017

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
-----------------------	--

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 12 rue Béranger (18, 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75) Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Etage RDC Lot numéro 18, 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75, Code postal, ville : . 92240 MALAKOFF
Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
Type de logement : Local commercial de 150 à 200 m²
Fonction principale du bâtiment : Commerce
Date de construction : < 1949

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... SCI BS représentée par M BEN SLAMA JILANI Adresse : 12 rue Béranger 92240 MALAKOFF
Le commanditaire	Nom et prénom : ... SCI BS représentée par M BEN SLAMA JILANI Adresse : 12 rue Béranger 92240 MALAKOFF

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	Lepeyre Gregory	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX	Obtention : 14/03/2013 Échéance : 13/03/2018 N° de certification : 2535071
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport				

Raison sociale de l'entreprise : **TANDEM Plan et Diagnostics** (Numéro SIRET : **5382333900026**)
Adresse : **49 Avenue Pierre Larousse, 92240 MALAKOFF**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ELITE INSURANCE**
Numéro de police et date de validité : **1501RCCEL00055 / 31/12/2017**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 01/02/2017, remis au propriétaire le 01/02/2017
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages, la conclusion est située en page 2.

YA

AK

Constat de repérage Amiante n° 20171765



BUREAU VERITAS
Certification



Certificat
Attribué à

Monsieur Grégory LEPEYTRE

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271.6 et R 271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat
Amiante	Arrêté du 21 novembre 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostics amiantés dans les immeubles bâlés et les critères d'accréditation des organismes de certification	14/03/2013	13/03/2018
Plomb sans excèsion	Arrêté du 21 novembre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des conseils de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures et des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	22/11/2012	22/11/2017
Termites métropole	Arrêté du 30 octobre 2008 modifié 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	29/09/2013	24/09/2018

La validité du certificat peut être vérifiée en se connectant sur le site : www.bureauveritas.fr/certification-diag

Date : 25/06/2013
Numéro de certificat : 2535071

Jacques MATILLON
Directeur Général

P/c 1880

BUREAU VERITAS Certification France - 11, Avenue de l'Europe - 92400 Paris Cedex 16
BUREAU VERITAS Certification France - 11, Avenue de l'Europe - CP 19 - 69171 Cordex Cedex



cofrac
CERTIFICATION
DE PERSONNES
ACCREDITATION
N° 10001
Bureau Veritas
www.cofrac.fr

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

YA AK

Constat de repérage Amiante n° 20171765

OBJET DES GARANTIES

Nature de la garantie

Le contrat a pour objet de couvrir la **Responsabilité Civile Professionnelle** pour les dommages causés aux tiers par l'assuré dans le cadre des activités professionnelles précisées dans les conditions particulières et au sein des limites territoriales autorisées par le contrat. Conformément aux dispositions de l'article L. 124-5 alinéas 4 et 5 du Code des assurances, le contrat est établi en "base réclamation" pour ces chapitres du contrat.

Nature des garanties	Montants Garantis par an et par année d'assurance	Franchise par sinistre	
RESPONSABILITE CIVILE GENERALE			
Tous dommages contractés	5 000 000,00 €	Selon montant mentionné aux conditions particulières de la police référencée ci-dessus	
Limite globale de garantie			
Dommages corporels garantis et dommages matériels en résultant causés par : • Fautes inexcusables	1 500 000,00 € 250 000,00 €		
Dommages matériels garantis et Dommages matériels en résultant, dont : • Dommages subis par les personnes • Vols, actes de vandalisme • Incendies, conformément aux particularités • Négligences habituelles	1 500 000,00 € 10 000,00 € 10 000,00 € 10 000,00 €		
Dommages matériels et immatériels en résultant causés aux existants	100 000,00 €		
Atteinte à l'environnement d'origine accidentelle	300 000,00 €		
Dommages matériels et immatériels en résultant causés aux biens mobiliers, corporels ou prélevés	50 000,00 €		
Dommages immatériels non consécutifs à un dommage corporel ou matériel Dommages immatériels consécutifs à un dommage non garanti	250 000,00 € 250 000,00 €		
RESPONSABILITE CIVILE APRES LIVRAISON DES TRAVAUX, SERVICES, PRODUITS			
Tous dommages contractés, dont : • Dommages immatériels non consécutifs à un dommage corporel ou matériel (moins 50000 euros par an maximum garantis au titre des dommages consécutifs au respect de la réglementation Thermique 2012 - Applicable en France Métropolitaine) • Dommages immatériels consécutifs à un dommage non garanti	500 000,00 € 200 000,00 € 200 000,00 €		

OBSERVATIONS

La période couverte par la présente attestation est du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Loi et juridiction Française applicable. La validité de cette attestation est subordonnée au règlement de la prime d'assurance dans son intégralité; elle est conditionnée à la justification par le souscripteur d'une quittance de règlement des primes émanant exclusivement de la compagnie ou de son mandataire.

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

Pour servir et valoir ce que de droit.
Fait à Paris, le 01/11/2016

M. Antoine GUIGUET

M. Mohamed ALOUANI

Constat de repérage Amiante n° 20171765

ATTESTATION ANNUELLE D'ASSURANCE

RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE EXPERT
• POLICE N° 1501RCCEL00055 •



"We know you have a choice"

Assureur: ELITE INSURANCE COMPANY LIMITED, compagnie d'assurances dont le siège social est situé 47/48 The Sails Queensway Quay Queensway Gibraltar, enregistrée au registre de la chambre de commerce de Gibraltar sous le n° 01111 habilitée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) à opérer sur le territoire français en titre d'établissement dans le respect des dispositions de l'article L.362-1 du code des assurances par sa succursale française elise 33 rue de Galilée 75116 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 538 480 528,

Représentée par la société Securities and Financial Solutions EUROPE, S.A. au capital de 1 000 000€, dont le siège social est situé 40 rue de la Vallée, Dairem: G, L-2000 LUXEMBOURG, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro 0128 505, société d'intermédiation en assurance agréée par Arrêté du Ministère des Finances n°S102/08 du 4 décembre 2008 et immatriculée au Commissariat aux Assurances (registre des sociétés de courtage agréées au Grand-Duché de Luxembourg (www.commissariat.lu)) sous le n° 2008CM014, autorisée à exercer en Libre Prestation de Services en France depuis le 31 août 2009 suite à la notification du 30 juillet 2009 par le Commissariat aux Assurances à l'Etat français, dûment habilitée à l'effet des présentes en qualité de mandataire, représentée par Messieurs Antoine GUIGUET et Mohamed ALDIJANI, membres du Directoire;

ASSURE	REFERENCES POLICE
TANDEM PLAN ET DIAGNOSTICS 39 BIS RUE GAMBETTA 92100 BOULOGNE BILLANCOURT N°SIRET : 53823333900028 Code APE : 71.20B	Conditions Générales: RCP_EB_ELITE_2016_04 N°Police : 1501RCCEL00055 Date d'effet du contrat : 01/01/2015 Date d'échéance du contrat : 01 / 01 Contrat avec tacite reconduction.

ACTIVITES COUVERTES

- Diagnostic Acoustique
- Diagnostic Amiante (visuel inventaire, avant-travaux, démolition, enrobés)
- Diagnostic Ascenseur
- Diagnostic Assèchement autonome ou collectif
- Diagnostic Détection de Fuites
- Diagnostic Eco Préf
- Diagnostic Etat de l'Installation Electrique
- Diagnostic Etat de l'Installation Gaz
- Diagnostic Etat des Ueux
- Diagnostic Etat Parasitaire
- Diagnostic pour Examen des Certifications
- Diagnostiqueur Expert agréé de la cour d'appel
- Diagnostic Handicap (accessibilité)
- Diagnostic Humidité
- Diagnostic Légèreté
- Diagnostic Logement Décent
- Diagnostic Loi Baillif
- Diagnostic Loi Carrez
- Diagnostic Loi Scellier
- Diagnostic Métaux Lourds
- Diagnostic Mélières
- Diagnostic Morsure de Carbone
- Diagnostic Performance Energétique (DPE)
- Diagnostic Plomb (CREP, DRIP, avant-travaux, Plomb dans l'eau)
- Diagnostic Pollution des Sols
- Diagnostic Pré-Conventionné Normes d'habitabilité
- Diagnostic Qualité de l'air Intérieur
- Diagnostic Radon
- Diagnostic Risques Naturels, Miniers et Technologiques
- Diagnostic Sécurité Piscine
- Diagnostic Technique SRU
- Diagnostic Termites
- Calcul Réglementaire RT2005, RT2012
- Expert Conseil en Réhabilitation Energétique (ERE)
- Expert en Valeur Véhicule
- Mesure d'Époussièrement Amiante
- Mission de Coordination SPS
- Personne Compétente en Radioprotection (PCR)
- Tests d'infiltration: Enveloppe (8711) - Réseaux aérauliques (8721)
- Thermographie infrarouge

ELITE- Attestation Police N° 1501RCCEL00055

1/2

01/11/2016

YA
AK

Constat de repérage Amiante n° 20171765

évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièremment dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièremment dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièremment est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

YA

AK

Constat de repérage Amiante n° 20171765

3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations**Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

YA

AK

Constat de repérage Amiante n° 20171765

Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : SCI BS représentée par M BEN SLAMA JILANI Adresse du bien : 12 rue Béranger (18, 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75) 92240 MALAKOFF</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Panneaux de cloisons en fibro-ciment ou fibro-plâtre		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

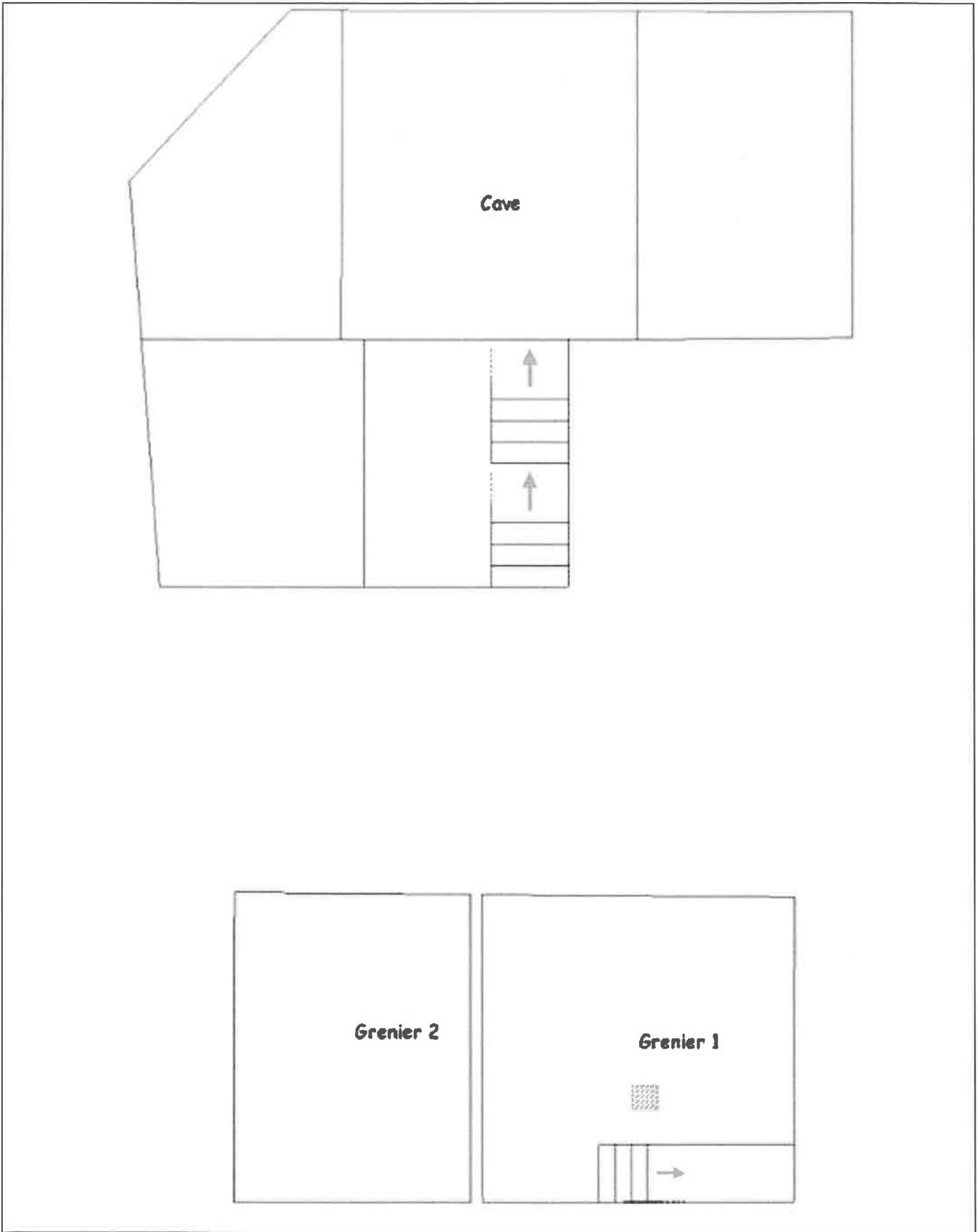
Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

Constat de repérage Amiante n° 20171765



YA AK

Constat de repérage Amiante n° 20171765

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



YA

AK

Constat de repérage Amiante n° 20171765**ANNEXES****Au rapport de mission de repérage n° 20171765****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

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

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

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

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

Constat de repérage Amiante n° 20171765**5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse**

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Fait à **MALAKOFF**, le **31/01/2017**

Par : **Lepeytre Gregory**



Signature du représentant :

Constat de repérage Amiante n° 20171765

Rez de chaussée - Pièce 2 Lot 24	Sol plastique et Linoléum récent Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture porte : Bois et Peinture
Sous-Sol - Cave Lot 18	Sol : Béton et Linoléum récent Mur : Ciment + Pierre + Briques Plafond : Ciment + Briques et Peinture porte : Bois

4. – Conditions de réalisation du repérage**4.1 Bilan de l'analyse documentaire**

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	Non

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 30/01/2017

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 31/01/2017

Heure d'arrivée : 14 h 30

Durée du repérage : 02 h 00

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : M BEN SLAMA JILANI (06.46.51.65.57)

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage**5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A**

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

LX

AK

Constat de repérage Amiante n° 20171765

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

**Rez de chaussée - Boutique Lot 24,
Rez de chaussée - Débarras Lot 24,
Rez de chaussée - Pièce 1 Lot 24,
Rez de chaussée - Pièce 2 Lot 24,
Rez de chaussée - Pièce 1 Lot 25,
Rez de chaussée - Pièce 2 Lot 25,
Rez de chaussée - Réserve Lot 26,**

**Rez de chaussée - Wc Lot 27,
Rez de chaussée - Réserve Lot 72,
Rez de chaussée - Entrée Lot 73,
1er étage - Grenier 1 Lot 74,
1er étage - Grenier 2 Lot 74,
Rez de chaussée - Cour Couverte Lot 75,
Sous-Sol - Cave Lot 18**

Localisation	Description
Rez de chaussée - Boutique Lot 24	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : dalles de faux-plafond Fenêtre : Métal et Peinture Porte : Métal et Peinture
Rez de chaussée - Wc Lot 27	Sol : Béton Mur : Ciment et Peinture Plafond : Ciment et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Cour Couverte Lot 75	Sol : Béton Mur : Ciment et Peinture Plafond : bardage métallique Fenêtre : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Entrée Lot 73	Sol : Béton Mur : Ciment et Peinture Plafond : Ciment et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture
1er étage - Grenier 1 Lot 74	Sol : Parquet Mur : Ciment Plafond : tuiles Fenêtre : Métal
1er étage - Grenier 2 Lot 74	Sol : Parquet Mur : Ciment Plafond : tuiles
Rez de chaussée - Réserve Lot 72	Sol : Pavés Mur : Ciment Plafond : Plâtre
Rez de chaussée - Pièce 2 Lot 25	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture et Faïence Plafond : Plâtre et Peinture porte : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Pièce 1 Lot 25	Sol plastique et Linoléum récent Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture porte : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Réserve Lot 26	Sol : Parquet Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Fenêtre : Bois et Peinture porte : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Débarras Lot 24	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture et Faïence Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage porte : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Pièce 1 Lot 24	Sol plastique et Linoléum récent Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture porte : Bois et Peinture

YH

AK



Constat de repérage Amiante n° 20171765

Adresse :
 Numéro de l'accréditation Cofrac :

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
 Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocage, Coloflagages, Faux plafonds	Flocages
	Coloflagages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parties verticales extérieures	
Murs, Cloisons "en creux" et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement des (cloques de nervures)
	Revêtement des (assais-ciment)
	Enduits de poteaux (ciment)
	Enduits de poteaux (assais-ciment)
	Enduits de poteaux (matériau sandwich)
Cloisons (légères et périphériques), Cloisons et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Parois de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Foudres et Chapeutes, Goules et Coffres horizontaux	Enduits projetés
	Parois de base ou vases
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Ceintures
	Enveloppes de calorifuges
Chapes (volets coupe-feu)	Chapes coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Robocouleur
	Isants (ciment)
Vale-ordres	Isants (briques)
	Ceintures
4. Éléments intérieurs	
Trottoirs	Plaque (composites)
	Plaque (fibres-ciment)
	Axiales (composites)
	Axiales (fibres-ciment)
	Accessoires de cloisons (composites)
	Accessoires de cloisons (fibres-ciment)
Bardages et façades légères	Bardeaux transparents
	Plaque (composites)
	Plaque (fibres-ciment)
	Axiales (composites)
	Axiales (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Parois (composites)
	Parois (fibres-ciment)
	Ceintures d'eau pluviale en assais-ciment
	Ceintures d'eau usée en assais-ciment
	Ceintures de façade en assais-ciment

YA AK

Constat de repérage Amiante n° 20171765**Sommaire**

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

1. – Les conclusions

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

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

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

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE

Annexe 21.2 : Diagnostic de performance énergétique

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



A2L Diagnostics

☎ 01.84.17.49.42 ☎ 06.17.32.27.12
✉ contact@A2Ldiagnostics.fr

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.c bis)

N° : 750900673
Valable jusqu'au : 10/10/2027
Le cas échéant, nature de l'ERP : M: Magasins de vente, centres commerciaux
Année de construction : ... Avant 1948

Date (visite) : 11/10/2017
Diagnosticteur : ..ALLOUL DAVID
Signature :

A2L
20, rue Jean Baptiste Pigalle
75009 PARIS
Tél : 01 84 17 49 42 - contact@a2ldiagnostics.fr
RCS 790 769 780 RCP PRO N° 0085967

Adresse : 12 RUE BERANGER (Etage RDC; Porte Rue, N° de lot: 18-24) 92240 MALAKOFF

Bâtiment entier Partie de bâtiment (Local commercial en rez de chaussé)

S_{th} : 193 m²

Propriétaire :

Nom : SNC COMMERCITY
Adresse : 111 RUE DE LONGCHAMP
75116 PARIS CEDEX

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :
Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Faute de données , l'étiquette reste vierge - Réponse Ministérielle du 5 novembre 2013 n°29075

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh _{EP}	détail par énergie en kWh _{EP}	
Électricité	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements	-	-	-
TOTAL	-	-	-

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an

Émissions de gaz à effet de serre

(GES)
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : - kg_{éqCO2}/m².an

Bâtiment économe

Bâtiment

≤ 30 **A**

31 à 90 **B**

91 à 170 **C**

171 à 270 **D**

271 à 380 **E**

381 à 510 **F**

> 510 **G**

Bâtiment énergivore

Faible émission de GES

Bâtiment

≤ 3 **A**

4 à 10 **B**

11 à 25 **C**

26 à 45 **D**

46 à 70 **E**

71 à 95 **F**

> 95 **G**

Forte émission de GES

MA

AK

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Pierre de taille d'épaisseur 40 cm donnant sur l'extérieur Monomur donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : Néant	Système de production d'ECS : Néant
Toiture : Plancher lourd type, entrevous terre-cuite, poutrelles béton non isolé donnant sur un local chauffé		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes bois simple vitrage	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Naturelle par ouverture des fenêtres
Plancher bas : Plancher lourd type, entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur un sous-sol	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

UJA ALK

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Néant

Y/A AK

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.	

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017 décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **GINGER CATED - 12 avenue Gay Lussac ZAC LA CLEF ST PIERRE 78990 ELANCOURT (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Nom de l'opérateur : ALLOUL DAVID, numéro de certification : 1123 obtenue le 30/03/2014

YA AK

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



Annexe 21.3 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2011-2-096

du 15 Septembre 2011

mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

12 rue Béranger (18, 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75)

92240 MALAKOFF

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit**

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation**

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé**

oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation

Crue torrentielle

Mouvement de terrain

Avalanche

Sécheresse

Cyclone

Remontée de nappe

Feux de forêt

Séisme

Volcan

Autre **Anciennes Carrières**

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

Arrêté Prefectoral du 7 Août 1985

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels

oui non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPR m)

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit**

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation**

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé**

oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Mouvements de terrain

Autre

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers

oui non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés

oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** et non encore approuvé

oui non

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

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Effet de projection Industriel

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRt **approuvé**

oui non

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRt

oui non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPRt ont été réalisés

oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité forte zone 5 moyenne zone 4 modérée zone 3 faible zone 2 très faible Zone 1

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

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

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui non

vendeur/baillieur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Baillieur Nom prénom

~~PRIMEAUX~~ COMMERCE ITY

9. Acquéreur - Locataire Nom prénom

PRIMEAUX +

10. Date

à

MALAKOFF

le 18/09/2017

à payer la mention inconnue

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

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non-respect des obligations d'information du vendeur ou du baillieur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Qui doit et comment remplir l'état des risques naturels et technologiques ?

Lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colataires.

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie et du développement durable - 20, avenue de Ségur 75302 PARIS 07 SP- standard 01 42 19 20 21

www.ecologie.gouv.fr

4/4

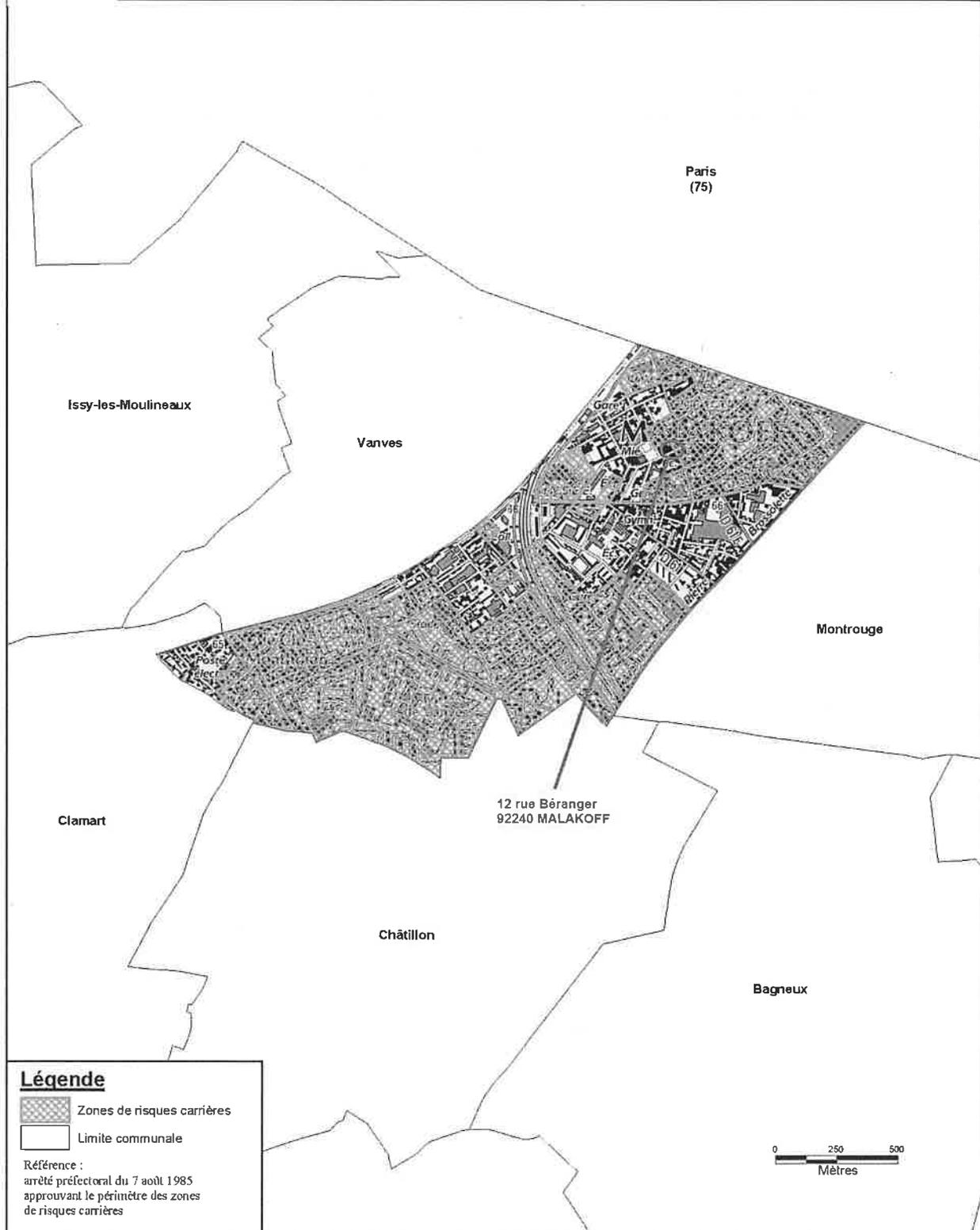
AM

Annexes



Cyclisme régional
et interdépartemental
de l'équipement
et de l'usage général
du territoire
www.mmalakoff.fr

Périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque



Légende

- Zones de risques carrières
- Limite communale

Référence :
arrêté préfectoral du 7 août 1985
approuvant le périmètre des zones
de risques carrières

Fond de plan : BD TOPO - © IGN 2010
Scan 25 - © IGN 2010

MALAKOFF

Echelle : 1 / 15 000

Y/A AU



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-096 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/072 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de MALAKOFF

LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;
- Vu** le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;
- Vu** le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- Vu** le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
- Vu** le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- Vu** l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006 et ses annexes, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et ses annexes, DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes et DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 et son annexe ;
- Vu** l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/072 du 7 février 2006 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Malakoff ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 7 août 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme sur la commune de Malakoff ;
- Sur** proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La commune de Malakoff est exposée au risque naturel de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières souterraines.

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'« état des risques naturels et technologiques » pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Malakoff sont consignés dans le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de la cartographie des zones réglementées, en l'occurrence la carte du périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Malakoff et en Préfecture des Hauts-de-Seine.

Le dossier d'information est accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement.

ARTICLE 3 :

L'obligation d'« information sur les sinistres » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie de Malakoff.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : www.prim.net, rubrique « ma commune face aux risques ».

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont notifiés au maire de la commune de Malakoff.

Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Malakoff et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

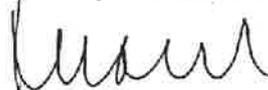
ARTICLE 5 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et Mme le Maire de la commune de Malakoff sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 15 SEP. 2011

Le Préfet,

Le Secrétaire Général de la Préfecture
des Hauts-de-Seine



Didier MONTCHAMP

4/4 ³ AV



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

Commune de MALAKOFF

Informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° DRIEA IDF 2011-2-096 du 15 SEP. 2011 mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles

[PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui non

<u>approuvé</u>	date <u>7 août 1985</u>	aléa <u>Carrières</u>
_____	date _____	aléa _____
_____	date _____	aléa _____
_____	date _____	aléa _____
_____	date _____	aléa _____
_____	date _____	aléa _____

Les documents de référence sont :

Arrêté préfectoral du 7 août 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R 111-3 du code de l'urbanisme Consultable sur Internet

_____ Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non

_____	date _____	effet _____
_____	date _____	effet _____
_____	date _____	effet _____

Les documents de référence sont :

_____ Consultable sur Internet

_____ Consultable sur Internet

_____ Consultable sur Internet

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

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité Forte zone 5 Moyenne zone 4 Modérée zone 3 Faible zone 2 Très faible Zone 1 X

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des Immeubles au regard des risques encourus

Périmètre des zones de risques carrières ayant valeur de PPR

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date 15 SEP. 2011

Le préfet de département

Le Secrétaire Général de la Préfecture
des Hauts-de-Seine

Didier MONTCHAMP
Didier MONTCHAMP

40 AK

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT

REPUBLIQUE FRANCAISE

A R R E T E

**APPROUVANT LA DELIMITATION DU PERIMETRE DES ZONES DE RISQUES
LIES AUX ANCIENNES CARRIERES DANS LA COMMUNE
DE MALAKOFF**

Le Préfet, Commissaire de la République
du département des HAUTS-DE-SEINE
Chevalier de la Légion d'Honneur ;

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R 111-3 ;
- VU le Code de l'Expropriation ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 31 juillet 1984 prescrivant l'enquête publique pour la délimitation du périmètre des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines dans vingt communes du département des HAUTS-de-SEINE ;
- VU les résultats de l'enquête publique, ensemble le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ;
- VU la délibération du conseil municipal en date du 26 février 1985 ainsi que l'avis émis par lettre en date du 27 juin 1985 ;
- VU le rapport de l'Inspecteur Général des Carrières en date du 25 juillet 1985 ;

CONSIDERANT le danger présenté par l'existence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sans consolidation, et la nécessité de faire procéder à leur confortement, notamment sous les constructions ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le périmètre délimitant les zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées dans la commune de MALAKOFF est approuvé conformément au plan annexé au présent arrêté.

.../...

YA AK

A l'intérieur de ce périmètre, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales par l'autorité compétente pour statuer.

ARTICLE 2 : Le plan peut être consulté :

- à la mairie de MALAKOFF
- dans les locaux de la Direction Départementale de l'Équipement des HAUTS-de-SEINE
- dans les locaux de la Sous-Préfecture d'ANTONY.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat et mentionné dans quatre journaux publiés dans le département : "Toutes les Nouvelles des Hauts-de-Seine et de l'Ile-de-France", "Le Courrier des Hauts-de-Seine", "Le Parisien Libéré" et "Le Quotidien de Paris".

Il sera affiché à la mairie, publié par tous autres procédés en usage dans la commune, et annexé au plan d'occupation des sols par arrêté municipal dans un délai de un mois.

ARTICLE 4 : Des copies du présent arrêté seront adressées :

- au maire de MALAKOFF
- au Sous-Préfet, Commissaire Adjoint de la République de l'Arrondissement d'ANTONY
- au Directeur Départemental de l'Équipement
- au Ministre de l'Urbanisme, du Logement et des Transports - Direction de l'Urbanisme et des Paysages
- au Préfet, Commissaire de la République de la Région d'Ile-de-France
- à l'Inspecteur Général des Carrières de Paris, des Hauts-de-Seine, la Seine St-Denis et du Val de Marne.

ARTICLE 5 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Maire de la commune de MALAKOFF, l'Inspecteur Général des Carrières et le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à NANTERRE, le " 7 AOÛT 1985

Le Préfet, Commissaire de la République,



Dieudonné MANDELKERN

YK AV



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

**LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 7 août 1985 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour les communes d'Antony, Bagneux, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Issy-les-Moulineaux, Malakoff, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves et Ville-d'Avray ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour les communes de Courbevoic et de Meudon ;

YA AK

Vu l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour la commune de Montrouge ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour la commune de Chatillon ;

Vu l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbovois, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE n° 2003/096 du 15 avril 2003 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques Prévisibles de Mouvements de Terrain sur le territoire de la commune de Meudon ;

Vu l'arrêté préfectoral SPB 2005.14 du 29 mars 2005 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain sur la commune de Chaville ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/261 du 2 juin 2006 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain sur la commune de Saint-Cloud ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé à Nanterre ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-129 du 19 août 2010 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-117 du 8 juillet 2011 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » situés à Gennevilliers et exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2011-60 du 6 mai 2011 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » situés à Gennevilliers et exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2011-85 du 1er juin 2011 portant prorogation du délai d'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des dépôts pétroliers classés « AS » exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL situés au 27, route du bassin n°6 et au 19, route du bassin n°6 à Gennevilliers prescrit par arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral DATEDE/2 n° 2010-070 du 29 avril 2010 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour le dépôt pétrolier classé « AS » situé à Gennevilliers et exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-61 du 23 mai 2011 portant modification de l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-070 du 29 avril 2010 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour le dépôt pétrolier classé « AS » situé à Gennevilliers et exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n°2011-80 du 30 mai 2011 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société CCMP et situé à Nanterre ;

Vu le décret du 31 mars 2011 portant nomination de M. Pierre-André PEYVEL en qualité de préfet des Hauts-de-Seine ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

L'arrêté préfectoral n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs des Hauts-de-Seine est remplacé par le présent arrêté et son annexe.

ARTICLE 2 :

L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 3 :

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'« état des risques naturels et technologiques » prévu pour informer les acquéreurs et les locataires de biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairies concernées et accessible sur le site Internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France.

Le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de cartes associées.

ARTICLE 4 :

La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

ARTICLE 5 :

L'obligation d' « information sur les sinistres » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique aux communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie concernée.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : www.prim.net, rubrique « ma commune face aux risques ».

ARTICLE 6 :

Ces deux obligations d'information s'appliquent depuis le 1^{er} juin 2006.

ARTICLE 7 :

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée aux maires des communes concernées du département des Hauts-de-Seine.

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté avec la liste des communes annexée, est affiché dans les mairies des communes concernées et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département. Il est également accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France.

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

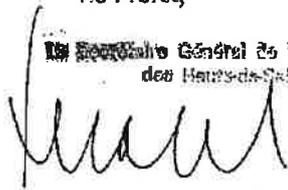
Il en sera de même à chaque mise à jour.

ARTICLE 8 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Antony en charge de l'arrondissement de Boulogne-Billancourt, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement d'Ile-de-France, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et Mmes et MM. les Maires du département des Hauts-de-Seine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le **15 SEP. 2011**

Le Préfet,


M. le Secrétaire Général de la Préfecture
des Hauts-de-Seine

Didier MONTCHAMP



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Annexe à l'arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
92002	Antony		Carrières			Zone 1 ²
92004	Asnières-sur-seine		Inondation ³			Zone 1
92007	Bagneux		Carrières			Zone 1
92009	Bois-Colombes		Inondation			Zone 1
92012	Boulogne-Billancourt		Inondation			Zone 1
92019	Châtenay-Malabry		Carrières			Zone 1
92020	Châtillon		Carrières			Zone 1
92022	Chaville		Mouvements de terrain ^{4 6}			Zone 1
92023	Clamart		Carrières			Zone 1
92024	Clichy-la-Garenne		Inondation			Zone 1
92025	Colombes		Inondation			Zone 1
92026	Courbevoie		Inondation Carrières			Zone 1
92032	Fontenay-aux-Roses		Carrières			Zone 1
92036	Gennevilliers		Inondation	- PPRT SOGEPP- TRAPIL ⁵ - PPRT TOTAL RM		Zone 1
92040	Issy-les-Moulineaux		Inondation Carrières			Zone 1
92044	Levallois-Perret		Inondation			Zone 1
92046	Malakoff		Carrières			Zone 1
92048	Meudon	Mouvements de terrain ^{4 7}	Inondation Carrières			Zone 1
92049	Montrouge		Carrières			Zone 1
92050	Nanterre		Inondation Carrières	PPRT SDPN ⁸	PPRT CCMP ⁹	Zone 1

2/4 AV

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
92051	Neuilly-sur-Seine		Inondation			Zone 1
92062	Puteaux		Inondation Carrières			Zone 1
92063	Rueil-Malmaison		Inondation Carrières			Zone 1
92064	Saint-Cloud		Inondation Mouvements de terrain ^{4 10}			Zone 1
92071	Sceaux		Carrières			Zone 1
92072	Sèvres		Inondation Carrières			Zone 1
92073	Suresnes		Inondation Carrières			Zone 1
92075	Vanves		Carrières			Zone 1
92077	Ville-d'Avray		Carrières			Zone 1
92078	Villeneuve-la-Garenne		Inondation			Zone 1

¹ Risques Carrières : Arrêtés préfectoraux pris en application de l'ancien article R111-3 du code de l'urbanisme et valant PPR.

² Zonage sismique : Zone 1 = Zone de sismicité très faible.

³ Risque Inondation : Inondation par débordement de la Seine – PPRI approuvé le 9 janvier 2004.

⁴ Risque Mouvements de terrain : PPRMT incluant les risques carrières et glissements de terrain.

⁵ PPRMT approuvé le 29 mars 2005.

⁶ Deux PPRMT prescrits :

- Dépôts pétroliers SOGEP-TRAPIL, le 30 décembre 2009
- Dépôt pétrolier TOTAL RM, le 29 avril 2010

⁷ PPRMT prescrit le 15 avril 2003.

⁸ PPRMT du dépôt SDPN prescrit le 25 février 2009.

⁹ PPRMT du dépôt CCMP approuvé le 30 mai 2011.

¹⁰ PPRMT approuvé le 2 juin 2006.

Y/A AK

Ministère du Développement
Durable

Préfecture de : HAUTS-DE-SEINE

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

Commune

MALAKOFF

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

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

Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation
suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 25/11/1983	<input type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 24/12/1992	<input type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 28/09/1995	<input type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 17/12/1997	<input type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	Arrêté en date du 29/12/1999	<input type="radio"/> Oui	<input type="radio"/> Non

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Cachet / Signature en cas de
prestataire ou mandataire

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

LA AK

Mmm
Le 11/12/2017
A Paris
To 50

MR OU MME ABDELAZIZ KADDOUR
75 B AVENUE JEAN JAURES
91420 MORANGIS
0000045

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le
ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE



Commerzcity
Pays
11/12/2017

CAISSE D'EPARGNE
ILE-DE-FRANCE

Payez contre ce chèque
non endossable sauf au profit d'une banque ou d'un établissement habilité par la loi
somme en toutes lettres

non mille euros
DERHY LORENE

€ 3000,00

SL-130117
Payable en France
17515 90000
MONTROUGE
63 AV DE LA REPUBLIQUE
92120 MONTROUGE

N° de compte
17515 90000 04 9496293 06 26 0000067

A Paris
Le 11/12/2017
Signature

MR OU MME ABDELAZIZ KADDOUR
75 B AVENUE JEAN JAURES
91420 MORANGIS
0000043

TEL. 01 71 17 30 04

Chèque N°



CAISSE D'EPARGNE
ILE-DE-FRANCE

Payez contre ce chèque
non endossable sauf au profit d'une banque ou d'un établissement habilité par la loi
somme en toutes lettres

Sept mille sept cent
soixante euros
Commerzcity

€ 8760,00

SL-130117
Payable en France
17515 90000
MONTROUGE
63 AV DE LA REPUBLIQUE
92120 MONTROUGE

N° de compte
17515 90000 04 9496293 06 26 0000067

A Paris
Le 11/12/2017
Signature

MR OU MME ABDELAZIZ KADDOUR
75 B AVENUE JEAN JAURES
91420 MORANGIS
0000045

TEL. 01 71 17 30 04

Chèque N°



CAISSE D'EPARGNE
ILE-DE-FRANCE

Payez contre ce chèque
non endossable sauf au profit d'une banque ou d'un établissement habilité par la loi
somme en toutes lettres

Sept mille six cent
euros
PRIMEAXE

€ 7600,00

SL-130117
Payable en France
17515 90000
MONTROUGE
63 AV DE LA REPUBLIQUE
92120 MONTROUGE

N° de compte
17515 90000 04 9496293 06 26 0000067

A Paris
Le 11/12/2017
Signature

MR OU MME ABDELAZIZ KADDOUR
75 B AVENUE JEAN JAURES
91420 MORANGIS
0000044

TEL. 01 71 17 30 04

Chèque N°



Envoyé en préfecture le 15/04/2025

Reçu en préfecture le 15/04/2025

Publié le



ID : 092-219200466-20250414-DEL2025_43-DE