

DATE DU DEPOT

NUMERO DU DEPOT

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT :

A PARIS 18^{ème}, 27 rue des Abbesses

**Au quatrième étage à droite : UN APPARTEMENT DE DEUX
PIECES PRINCIPALES d'une superficie de 32,57 m² et DEUX
CAVES portant les n° 2 & 9**

AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à
PARIS 18^{ème}, 27 rue des Abbesses** représenté par son Syndic LE
CABINET DESLANDES , SAS au capital de 1.000.000 € inscrite au
registre du commerce de PARIS sous le N° SIREN 353 337 157 dont
le siège social est à PARIS 16^{ème}, 64 rue du Ranelagh agissant lui-
même poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés
en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Danielle BEAUJARD Avocat au Barreau
de PARIS demeurant 120 Bis Boulevard du Montparnasse – 75014
PARIS laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur la présente
procédure de saisie immobilière et ses suites.

L. rôle DB

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 26 septembre 2016 signifié et définitif

Le Poursuivant sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit de Maître Béatrice DESAGNEAUX PAUTRAT, Huissier de Justice à PARIS 8^{ème}, 23 bis rue de Constantinople en date des 7 et 9 décembre 2016 13 juin 2016 a fait notifier un commandement de payer valant saisie immobilière à :

Monsieur Paul PERNER divorcé de Madame ORTNER et non remarié, né le 22 septembre 1932 à VIENNE (Autriche) de nationalité autrichienne demeurant 27 rue des Abbesses – 75018 PARIS.

Ledit commandement a été signifié selon procès-verbal article 659 CPC.

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié.

Au titre du jugement du 26 septembre 2016 :

1) La somme de NEUF MILLE SIX CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES (9.685,64 €) montant en principal représentant les charges de copropriété impayées arrêtées au 1^{er} trimestre 2016 inclus 9.685,64 €

2) La somme de SOIXANTE SEIZE EUROS ET HUIT CENTIMES (76,08 €) montant des intérêts courus au taux légal du 27 janvier 2016 au 17 novembre 2016 76, 08 €

3) La somme POUR MEMOIRE montant des intérêts courus au taux légal puis au taux légal puis au taux légal majoré de cinq points du 17 novembre 2016 au jour du parfait paiement
..... MEMOIRE

4) La somme de CENT QUATRE VINGT TROIS EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES (183,62 €) au titre des frais nécessaires 183,62 €

5) La somme de CENT EUROS (100 €) au titre des Dommages et Intérêts

..... 100 €

6) La somme de MILLE EUROS (1.000 €) au titre de l'article 700 CPC

..... 1.000 €

7) La somme de QUATRE CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (471,33 €) montant des dépens sauf à parfaire ou à diminuer

471,33 €

TOTAL SAUF MEMOIRE: ONZE MILLE CINQ CENT SEIZE EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES

11.516,67 €

(A titre informatif, il est précisé que le montant des charges impayées courues

Plus coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit seront publiés sur les registres du 10ème bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS, pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R.321-3 CPCE.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 10ème bureau du Service de la Publicité Foncière le 5 janvier 2017, volume 2017 S, N°1.

L'assignation à comparaître au débiteur et aux créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du **23 MARS 2017 A 9 HEURES 30**

DESIGNATION DES BIENS

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement de payer valant saisie immobilière sus-énoncé et d'après le titre de propriété :

Les biens et droits immobiliers sis à PARIS 18^{ème}, 27 rue des Abbesses, cadastré section AR N°9 pour une contenance de 2 a 01 ca , savoir :

LE LOT NUMERO TRENTE ET UN (31) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Au quatrième étage à droite , un appartement comprenant : entrée, deux pièces, cuisine, débarras et water-closet
Et les 53/1.014èmes des parties communes générales
Et les 53/865èmes des parties communes du bâtiment A

LE LOT NUMERO DEUX (2) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Au deuxième sous-sol, une cave portant le N° 2 du plan des caves du 2^{ème} sous-sol
Et les 2/1.014èmes des parties communes générales
Et les 2/865èmes des parties communes du bâtiment A

LE LOT NUMERO DIX (10) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Au deuxième sous-sol, une cave portant le N° 9 du plan des caves du 2^{ème} sous-sol
Et les 3/1.014èmes des parties communes générales
Et les 3/865èmes des parties communes du bâtiment A

Observation étant ici faite : aux termes du procès-verbal de description dressé par Maître Béatrice DESAGNEAUX PAUTRAT, Huissier de Justice à PARIS 8^{ème}, 23 bis rue de Constantinople le 12 janvier 2017 annexé aux présentes, la désignation est la suivantes :
entrée, salle de bains, cuisine, w.c., double séjour

OBSERVATIONS

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble dont s'agit a fait l'objet :

- d'un état descriptif et règlement de copropriété reçu par Maître BELLET, Notaire à PARIS le 14 décembre 1960 publié au 10^{ème} bureau des Hypothèques de PARIS le 16 janvier 1961, volume 3780, N°5
- d'un procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires établi suivant acte de Maître DURANT des AULNOIS le 21 mars 1988 publié audit bureau le 15 avril 1988, volume 1988 P, N°2889.
- suivi d'un modificatif reçu par Maître PASCAULT, Notaire à PARIS le 24 septembre 2001 publié audit bureau le 6 décembre 2002, volume 2002 P, N°7534

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la Loi du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La Loi N°65-557 du 10 Juillet 1965 (article 48) a été abrogé de Chapitre II de la Loi du 28 Juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître LE DIEU de VILLE, Notaire à PARIS le 11 février 1993.

Ces biens appartiennent à Monsieur PERNER pour les avoir acquis de :

- Monsieur Georges Raphaël CERIPA, époux de Madame DURUT, né le 14 septembre 1905 à PARIS 18^{ème}, de nationalité française

Et son épouse Madame Lucienne Cécile Suzanne DURUT, née le 1^{er} mai 1908 à PARIS 18^{ème}, de nationalité française

Mariés sans contrat à la Mairie de PARIS 18^{ème}, le 25 janvier 1934.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître LE DIEU de VILLE, Notaire Associé à PARIS le 11 février 1993 publié au 10^{ème} bureau des Hypothèques de PARIS le 8 mars 1993, volume 93 P, N°1274

Moyennant le prix principal de SEPT CENT MILLE FRANCS SOIT 106.714,31 € payé comptant et quittancé à l'acte

ORIGINE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine antérieure l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEEE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

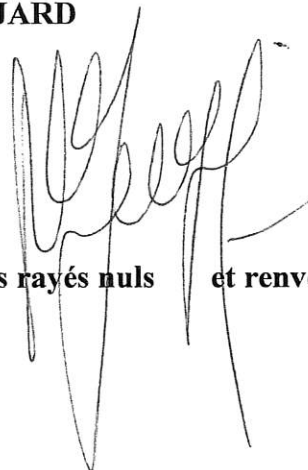
Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

VINGT MILLE EUROS (20.000 €)

FAIT A PARIS, le 9 février 2017

PAR Maître Danielle BEAUJARD

Avocat poursuivant



Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois

DIRE

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

ENCHERE : SDC 27 RUE DES ABBESSES 75018 PARIS

CONTRE : Monsieur PERNER

Avocat poursuivant : Maître Danielle BEAUJARD

IMMEUBLE : PARIS 18^{ème}, 27 rue des Abbesses

MISE A PRIX : 20.000 €

AUDIENCE D'ORIENTATION : 23 MARS 2017 A 9H30

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

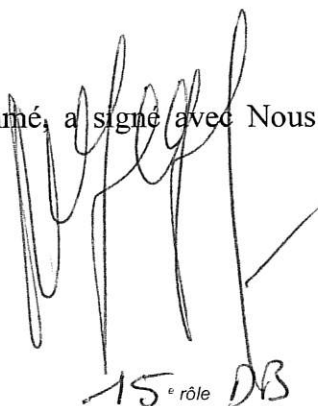
ET LE

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS a comparu Maître Danielle BEAUJARD Avocat du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS 18^{ème}, 27 rue des Abbesses poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit.

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le présent cahier des conditions de la vente elle donne ci-après par le procès-verbal d'assemblée générale du 23 juin 2016 autorisant les poursuites de saisie immobilière

Et ledit Avocat susnommé, a signé avec Nous Greffier sous toutes réserves.



15^e rôle DB

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
du jeudi 23 juin 2016 à 18 heures

IMMEUBLE

27 RUE DES ABBESSES
75018 PARIS

LIEU

EN NOS BUREAUX
SALLE DU REZ-DE-CHAUSSEE
64 RUE DU RANELAGH
75016 PARIS

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

12 COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES 59 700 / 101 400

9 COPROPRIETAIRES ABSEN ~~TS~~ 41 700 / 101 400 ~~TS~~

SOIT UN TOTAL DE 21 COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 101 400 / 101 400

Sont à la disposition des membres de l'assemblée :

- la feuille de présence et les pouvoirs annexés,
- les avis de réception des convocations ainsi que, le cas échéant, les lettres de convocation non réclamées par leurs destinataires,
- le règlement de copropriété.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que 12 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400 sont présents ou représentés en début de cette séance qui est déclarée ouverte.

Puis, il est mis au vote les questions inscrites à l'ordre du jour tel qu'il fut adressé à chaque copropriétaire.

WD

16 rôle DB

Sont absents, et non représentés :

S.Cop. 27 RUE DES ABESSES (200), Mr ALLARY ROGER (1 500), Mr Mme BRUTSCH (5 800), M. ou Mme CAREL GASTON (2 663), Mr Mme COSTA FLORENT (5 700), Mlle DIWAN AUDREY (7 871), Mr DIWAN CHARLES (6 366), M. PERNER (5 800), Mlle RESTIVO SIMONA (5 800)

Soit un total de 9 copropriétaires représentant 41 700 / 101 400 voix.

**1 - DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, DESIGNATION DU
OU DES SCRUTATEURS ET DESIGNATION DU SECRETAIRE DE
SEANCE**

1.1 - DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Après appel à candidature, l'assemblée désigne Mr DE LEVEZOU DE VESINS à sa Présidence.

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700
tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

1.2 - DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne Melle BUGNARD en qualité de scrutateur.

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700
tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

1.3 - DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne Mr PERIGAUD ALAIN en qualité de scrutateur.

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700
tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

WD

17^e r06 0B

1.4 - DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne LE CABINET DESLANDES, représenté par Laurent LE DOUARIN en qualité de secrétaire de séance.

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

2 - COMPTE RENDU DE MISSION DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale prend acte du rapport de mission du conseil syndical pour l'exercice écoulé et le remercie pour ses actions.

3 - APPROBATION DU COMPTE POUR TRAVAUX DE RAVALEMENT DU BATIMENT B

Après examen des factures, marchés, etc.... mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitent les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous chez le syndic aux heures ouvrables (9 h - 12 h ; 14 h - 17 h 30), l'assemblée approuve le compte pour travaux de ravalement du bâtiment B et/ou opérations exceptionnelles clôturable, arrêté à 15.058,13 euros décidés lors de l'assemblée du 28/05/2013, par la 13ème résolution, tel qu'il était joint à la convocation conformément à l'article 14-2 de la loi modifiée du 10 juillet 1965.

Le trop perçu d'un montant de 12.241,88 € par rapport au budget exceptionnel voté, révélé par l'approbation de ce compte après répartition en charges BATIMENT B est immédiatement remboursable auprès de chaque copropriétaire convoqué ou ayant assisté à cette réunion pour avoir acquis au jour de l'assemblée cette qualité par notification au syndic (voir rappel de certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal relative à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur).

Pour : Néant
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION NE PEUT ETRE VOTE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

En effet, aucun copropriétaires du bâtiment B n'étant présent, aucun vote n'est possible. Pour débloquer la situation pourtant très favorable aux copropriétaires du bâtiment B, le Syndic prendra contact avec eux afin de trouver une solution.

4 - RATIFICATION DES DEPENSES D'ENTRETIEN ENGAGEES HORS BUDGET COURANT SUR ACCORD DONNE AU CONSEIL

ND

18^e rôle DB

Le trop ou moins perçu d'un montant de 7.187,30 € par rapport au budget voté, révélé par l'approbation des comptes après répartition dans les différentes catégories de charges, est immédiatement exigible de chaque copropriétaire convoqué ou ayant assisté à la réunion pour avoir acquis au jour de l'assemblée cette qualité par notification au syndic (voir rappel en fin de procès-verbal de certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.)

Le syndic est chargé du recouvrement des charges de l'exercice de façon à assurer la trésorerie du syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs, les remarques suivantes sont enregistrées :

1 - L'augmentation de la consommation d'eau doit faire l'objet d'une prise en charge par l'assurance de la copropriété (il y a 2 fuites sur les colonnes montantes ayant entraîné des dommages sur les façades) car cela est lié à des dégâts des eaux.

2 - La prise en charge des frais de recherche de fuite seront demandés à l'assureur (en dehors de du cas de Mme DE LIPPE qui a déjà été remboursé par ailleurs).

La mention de charges récupérables figurant sur le relevé des dépenses (L) et la quote-part des charges locatives indiquée sur votre compte individuel, sont données strictement à titre indicatif.

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

6 - INFORMATION SUR LES PROCEDURES EN COURS

Une information est donnée à propos du recouvrement des charges de copropriétés impayées par Monsieur PERNER.

L'assemblée prend acte de l'évolution de la procédure et notamment pour obtenir un titre auprès de la juridiction compétente et le vote d'une saisie immobilière des lots de Monsieur PERNER au profit du Syndicat.

7 - VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS APPARTENANT A MONSIEUR PERNER

7.1 - SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS 31, 2 ET 10 APPARTENANT A MONSIEUR PERNER

L'assemblée générale, après avoir délibéré, habilite le syndic à mettre en oeuvre la procédure de saisie immobilière des lots 31, 2 et 10, appartenant à Monsieur PERNER afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 27 rue des Abbesses, Paris 18ème, s'élevant à ce jour à la somme de 10.414,70 € auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

Se
Ucc

ND

30^e r06 AB

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

**7.2 - FIXATION DU MONTANT DE LA MISE À PRIX DES LOTS 31, 2 ET 10
APPARTENANT À MONSIEUR PERNER**

L'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix des lots 31, 2 et 10, appartenant à Monsieur PERNER à la somme minimum de 20.000,00 euros, étant rappelé que le syndicat des copropriétaires pourra être déclaré adjudicataire sur la base de la mise à prix, à défaut d'enchérisseur.

L'Assemblée Générale autorise dans ce cas le syndic à remettre immédiatement en vente les lots.

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

**7.3 - FIXATION DU MONTANT DE LA DOTATION AUX DÉPRÉCIATIONS SUR
CRÉANCES DOUTEUSES**

L'Assemblée générale, en application de l'article 4 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière des lots 31, 2 et 10 appartenant à Monsieur PERNER, décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses la somme de 0 €.

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

**8 - QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION AU COURS DE
L'EXERCICE ECOULE**

L'assemblée donne son plein et entier quitus au syndic pour ses actes de gestion au cours de l'exercice clos le 31/12/2015.

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

31^e rôle DB

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

9 - APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017

L'assemblée approuve le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes d'entretien, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble et de maintenance ou diagnostics, proposé pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017, pour un montant de 23 000,00 euros.

Pour exécuter les dispositions impératives de la loi du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 27 mai 2004, le syndic mettra en recouvrement et par quart d'un montant égal, quatre avis de provisions, exigibles au plus tard, conformément à l'article 14-1 de la loi modifiée du 10 juillet 1965, le 1er janvier 2017, le 1er avril 2017, le 1er juillet 2017 et le 1er octobre 2017.

Le budget sera ainsi mis en recouvrement dans les différentes catégories de charges telles que mentionnées au budget joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

10 - AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

L'assemblée générale, constatant que l'avance de trésorerie permanente en compte s'élève au 31/12/2015 à 3093,90 euros, décide de la maintenir.

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

11 - DISPENSE D'OUVRIR UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPARÉ AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

L'assemblée, en application de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires jusqu'au 30 juin 2017 et ce, du fait que le syndicat des copropriétaires, comporte moins de 16 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Le compte unique du syndic devra contenir des sous-comptes individualisés pour chacune des copropriétés gérées.

33^e rok DB

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

12 - DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC PAR LE CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale décide de dispenser les membres du conseil syndical de mettre en concurrence le syndic lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2017, et ce conformément au nouvel alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi Macron du 6 août 2015 qui stipule que « Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour tous les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. »

Pour : Néant
Contre : Néant
Abstention : 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400 tantièmes.
Mr ATTUIL GERARD (5 900), Mr BUGNARD JEAN-PIERRE (5 500), Mme BUGNARD PAULETTE (5 600), S.C.I CAMOBI (5 700), Mr CATILLON (1 500), Mr DE LEVEZOU DE VESINS (5 600), Mlle HENRY Pauline (5 800), Mr Mme KOVAL (5 600), Mr MENIEL (5 600), Mme MOSCHERHE (3 800), Mr PERIGAUD ALAIN (5 500), Mme ROUAULT (3 800)

13 - DESIGNATION DU SYNDIC

1) L'assemblée générale nomme en qualité de Syndic, la S.A.S. « Cabinet DESLANDES », au capital de 1.000.000€, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 353 337 157 dont le siège social est situé, 64 rue du Ranelagh, 75016 PARIS, représentée par Monsieur Bernard MAUBERT, en sa qualité de Président, titulaire de la Carte Professionnelle n° G 32 86 délivrée par la Préfecture de Police de PARIS, bénéficiaire d'une garantie par la banque de CEGC (SOCAMAB), 128 rue de la Boétie 75378 Paris cedex 08 à hauteur de 17.000.000 €, ainsi que d'une assurance responsabilité Civile Professionnelle auprès d'AXA ASSURANCES sous le numéro de contrat 5293153004, et approuve le contrat joint à la convocation.

Le présent contrat de mandat de syndic est conclu pour une durée de 12 mois.
Il prendra effet le 1er janvier 2016 et se terminera le 30 décembre 2016, date de la dissolution de la SAS Cabinet Deslandes par fusion-absorption avec la société REAL GESTION-SOCIETE GERANCE DE PASSY

Les honoraires de gestion courante pour l'exercice du 1^{er} janvier 2016 au 30 décembre 2016 seront de 3.283,33 euros HT soit 3.940 euros T.T.C. (taux de TVA actuel en vigueur de 20

W

33e rok DB

%, et modifiable selon les directives réglementaires). *Cela correspond au montant des honoraires de l'année 2013 (lesquels étaient à l'époque non forfaitaires). Le Syndic rappelle qu'un accord commercial avait été pris en 2014 pour une réduction temporaire des honoraires.*

L'assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic du cabinet DESLANDES, applicable du **01 janvier 2016 au 30 décembre 2016**.

2) L'assemblée générale nomme en qualité de Syndic, la société REAL GESTION-SOCIETE GERANCE DE PASSY, SA au capital de 2 403 030 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 542 020 987 dont le siège social est situé, 64 rue du Ranelagh, 75016 PARIS, représentée par Monsieur Bernard MAUBERT, en sa qualité de Directeur Général, titulaire de la Carte Professionnelle n° G 4548 délivrée par la Préfecture de Police de PARIS, bénéficiaire d'une garantie par la banque de CEGC (SOCAMAB), 128 rue de la Boétie 75378 Paris cedex 08 à hauteur de 28.000.000 €, ainsi que d'une assurance responsabilité Civile Professionnelle auprès de COVEA RIKS sous le numéro de contrat 112 832 418, et approuve le contrat joint à la convocation.

Le présent contrat de mandat de syndic est conclu pour une durée de 6 mois et 1 jour. Il prendra effet le **31 décembre 2016, date de la dissolution de la SAS Cabinet DESLANDES** et se terminera le **30 juin 2017**.

Les honoraires de gestion courante pour l'exercice du 31 décembre 2016 au 30 juin 2017 seront sur la base révisé au paragraphe précédent (taux de TVA actuel en vigueur de 20 %, et modifiable selon les directives réglementaires).

L'assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic de la société REAL GESTION-SOCIETE GERANCE DE PASSY, applicable du **31 décembre 2016 au 30 juin 2017**.

du 31 décembre 2016 jusqu'à la date de l'assemblée générale de 2017, les honoraires de gestion courante et les prestations variables seront facturés sur la base des honoraires annuels appliqués pour l'année 2016 pour la cabinet DESLANDES comme indiqué ci-dessus.

Ils feront l'objet d'une réactualisation après l'acceptation du contrat de syndic par l'assemblée générale de 2017.

Frais de recouvrement pour impayés : les copropriétaires débiteurs sont personnellement redevables des frais de relance, mise en demeure, frais de prise d'hypothèque que facture le syndic selon le barème prévu à son contrat (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 13 juillet 2006)

Mutations : les copropriétaires vendeurs sont personnellement redevables des honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté tels que prévus au contrat du syndic (cf. article 10-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 13 juillet 2006).

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

MD

34^e rôle DB

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

14 - INFORMATION SUR LES NOUVELLES OBLIGATIONS DU SYNDIC

L'Assemblée Générale prend acte que :

- 1°) le contrat d'assurance multirisques de la copropriété inclut les risques de responsabilité civile.
- 2°) la gestion des archives de la copropriété par le syndic est comprise dans ses honoraires forfaitaires
- 3°) la mise à disposition d'un site extranet permettant aux copropriétaires d'accéder en ligne aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble est incluse dans ses honoraires forfaitaires.

15 - DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical est actuellement composé de 7 membres, à savoir :

Mr ATTUIL, Mr BUGNARD, Mr CATILLON, Mr DE LEVEZOU DE VESINS, Mme DE LIPPE REPRESENTANT LA SCI CAMOBI, Mr Mme KOVAL, Mr MENIEL

Après appel et mise aux voix successives des candidatures, l'assemblée désigne jusqu'à la réunion qui sera convoquée pour statuer sur les comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 ou celle qui la suivra en deuxième lecture, pour arrêter une décision à la majorité relative, les conseillers suivants :

Le Syndic remercie le (ou la) Président(e) qui sera élu(e) de bien vouloir l'en informer.

15.1 - MR ATTUIL

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

15.2 - M. BUGNARD

M. BUGNARD a indiqué qu'il ne souhaitait pas renouveler sa candidature pour raisons personnelle.

Le point est donc sans objet.

W

25.106 DB

15.3 - MR CATILLON

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

15.4 - MR DE LEVEZOU DE VESINS

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

15.5 - MME DE LIPPE REPRESENTANT LA SCI CAMOBI

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

15.6 - MR KOVAL

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

15.7 - MR MENIEL

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

10

36^e rōk DB

16 - DEPENSES D'ENTRETIEN HORS BUDGET COURANT :
DELEGATION DE POUVOIR ANNUELLE A DONNER AU CONSEIL
SYNDICAL

L'assemblée générale donne délégation de pouvoir au conseil syndical pour autoriser le syndic à exécuter les dépenses d'entretien dont l'engagement, non prévu au budget courant, pourrait s'avérer nécessaire à compter de la présente assemblée, jusqu'à celle qui se tiendra pour approuver les comptes du nouvel exercice annuel et dans la limite d'un plafond global de 3 000,00 euros TTC.

Pour financer ces dépenses dans cette limite, le syndic mettra, le cas échéant, en recouvrement un appel de fonds exigible au 1er jour du mois ou du trimestre suivant, la gestion administrative et comptable de ce compte spécifique donnant lieu à perception des honoraires prévus à son contrat.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, reproduites en fin de procès verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400
 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

17 - FIXATION DU SEUIL DE CONSULTATION DU CONSEIL
SYNDICAL

L'assemblée générale décide conformément à l'article 21 de la loi modifiée du 10 juillet 1965 de fixer :

- le montant de chaque marché ou contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire à 800,00 euros TTC.

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400
 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

18 - FIXATION DU SEUIL POUR LEQUEL UNE MISE EN
CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

L'assemblée générale décide conformément à l'article 21 de la loi modifiée du 10 juillet 1965 de fixer :

ND

37^e rôle DB

- le montant à partir duquel une mise en concurrence obligatoire à **1 500,00 euros TTC**.

Contrats d'ascenseur : l'assemblée autorise notamment le syndic, après avoir recueilli l'avis du conseil syndical à les renégocier au mieux des intérêts de la copropriété à leur échéance dans le cadre des nouvelles dispositions légales (loi dite SAE et textes d'application) pour conclure un nouveau contrat d'entretien.

Diagnostics techniques : l'assemblée autorise par avance le syndic, après avoir recueilli l'avis du conseil syndical, à souscrire toute convention à faire ratifier par l'assemblée suivante, pour faire réaliser tous nouveaux diagnostics qui seraient prescrits par de nouvelles lois et règlements au cours de l'exercice.

Contrat d'assurance : l'assemblée autorise également le syndic, après avoir recueilli l'avis du conseil syndical à souscrire ou renouveler éventuellement le contrat d'assurance de l'immeuble auprès de tout intermédiaire en cas de résiliation en cours d'exercice à l'initiative de la compagnie d'assurance.

Toutefois, en cas d'urgence impérative (éléments de chaudière, moteur d'ascenseur, fuite importante...), le syndic fera immédiatement exécuter les travaux nécessaires pour la mise en chantier desquels il procédera à la mise en recouvrement, après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical, d'une provision spéciale n'excédant pas 30% du coût estimatif des travaux (article 37 du décret du 17 mars 1967) et convoquera l'assemblée à bref délai.

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

19 - CONSTITUTION D'UN FONDS DE TRAVAUX

L'assemblée générale prend acte que la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a instauré l'obligation pour les copropriétés à compter du 1er janvier 2017 de constituer un fonds de travaux afin de "prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel."

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de ce fonds à 5% du budget prévisionnel 2017, soit un montant de 1.150,00 euros.

Ce montant sera financé par un appel de fonds le **1^{er} janvier 2017 en charges générales**.

Il est précisé que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

L'assemblée générale peut, à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux pour financer des travaux prescrits par les lois et les règlements ainsi que des travaux décidés en assemblée générale. Elle peut aussi décider, aux mêmes conditions, d'affecter une partie de ces fonds au

WJ

38906 DB

financement de travaux urgents effectués sur l'initiative du syndic et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Si le diagnostic technique global réalisé ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le syndic est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation de moins de 10 lots, l'assemblée peut décider, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

Pour : Néant

Contre : 4 / 21 copropriétaires représentant 20 700 / 101 400 tantièmes.
S.C.I CAMOBI (5 700), Mr DE LEVEZOU DE VESINS (5 600), Mr MENIEL (5 600), Mme MOSCOSO SOPHIE (3 800)

Abstention : 8 / 21 copropriétaires représentant 39 000 / 101 400 tantièmes.
Mr ATTUIL GERARD (5 900), Mr BUGNARD JEAN-PIERRE (5 500), Mme BUGNARD PAULETTE (5 600), Mr CATILLON (1 500), Mlle HENRY Pauline (5 800), Mr Mme KOVAL (5 600), Mr PERIGAUD ALAIN (5 500), Mme ROUAULT (3 600)

20 - INFORMATION SUR L'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE SEPARÉ POUR LE FONDS DE TRAVAUX

L'assemblée générale prend acte que le syndic est chargé par la loi ALUR d'ouvrir dans la banque de son choix à compter du 1^{er} janvier 2017 un compte séparé rémunéré au nom du syndic.

Sont versées sans délai sur ce compte les cotisations au fonds de travaux.

Ce compte ne peut faire l'objet de fusion ou de compensation avec un autre compte.

Sont autorisés les virements en provenance du compte courant de la copropriété.

Les intérêts sont acquis au syndic.

La violation de ces obligations est sanctionnée par la nullité de plein droit du mandat du syndic après un délai de trois mois suivant sa désignation.

Une copie des relevés de compte est à la disposition du conseil syndical dès leur réception.

21 - INFORMATION SUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE PEINTURE ET COFFRAGES DECIDES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE PRECEDENTE ET EXPOSE DES DIVERS TRAVAUX D'ENTRETIEN REALISES OU A REALISER

Un point est fait sur la réalisation des travaux de peinture et coffrages décidés par l'Assemblée Générale précédente ainsi que sur les divers travaux d'entretien réalisés ou à réaliser selon la liste établie par Monsieur BUGNARD, membre du Conseil Syndical :

- couverture et ravalement : infiltration sur les façades
- coffrages des conduites gaz et aménagement des placard du hall d'entrée : Exécution des travaux
- reprises de peinture de la cage d'escalier et de la porte d'entrée (+ plaque de laiton). Exécution des travaux dès que ceux de (17) seront achevés
- cession WC du rez-de-chaussée
- engorgement des conduits d'évacuation des eaux usées à la cave, identification des siphons...

nd

39^e rôle DB

- sécurisation de l'accès au toit
- changement des crémones défectueuses des fenêtres palières, si possible avant les reprises de peinture.
- statut du coffret Numéricable... dans la cave
- étanchéité de la verrière de l'atelier de Mme Moscoso
- investigations sur l'appartement de Monsieur Perner (4e droite)
- règlement du dossier Diwan

La commande pour les travaux de coffrage sera lancée auprès de la société PJCT.
Un RDV sera fait sur le site avec le Conseil Syndical pour le lancement des travaux
(il manque le point de la protection de la porte cochère).

22 - VENTE A MONSIEUR ATTUIL L'ANCIEN WC COMMUN SITUÉ AU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT A

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne son accord pour vendre à Monsieur ATTUIL propriétaires des lots 14 et 24, l'ancien WC commun situé au rez-de-chaussée du bâtiment A pour un prix de 3.500,00 euros.

Le produit de la vente sera réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de charges générales.

L'Assemblée Générale décide de :

Créer un nouveau lot n° 51 au rez-de-chaussée du bâtiment A

Attribuer à ce nouveau lot n°51 , 2 tantièmes des parties communes générales et 2 tantièmes des charges du bâtiment A, telles que définies au Règlement de copropriété.

Approuve le projet de ~~modificatif~~ à l'état descriptif de division avec attribution ~~du~~ établi par le Cabinet MILOT et DELAPLACE, géomètres-experts.

Donne tous pouvoirs au Syndic, à l'effet de participer aux actes notariés, de faire procéder aux publications et enregistrements nécessaires par un Notaire.

Décide que l'ensemble des démarches, tant administratives que juridiques ou fiscales, ainsi que les frais y afférents, dont le modificatif au Règlement de copropriété, les frais de Notaire, de Géomètre et de Syndic, seront intégralement pris en charge par Monsieur ATTUIL.

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE

ND

30 rôle DB

23 - TRAVAUX DE REFECTION DE LA VERRIERE SITUEE AU-DESSUS DU LOGEMENT APPARTENANT A MADAME MOSCOSO

23.1 - ENGAGEMENT DES TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA VERRIÈRE SITUÉE AU-DESSUS DU LOGEMENT APPARTENANT À MADAME MOSCOSO - OPTION POSE DE PLAQUES EN POLYCARBONATE

L'assemblée décide de réaliser les travaux de réfection de la verrière située au-dessus du logement appartenant à Madame MOSCOSO - OPTION POSE DE PLAQUES EN POLYCARBONATE.

Ils seront confiés à l'entreprise STRUKTURE selon son devis du 03 04 2016 de 13.200 euros TTC qui était annexé à la convocation.

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

23.2 - ENGAGEMENT DES TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA VERRIÈRE SITUÉE AU-DESSUS DU LOGEMENT APPARTENANT À MADAME MOSCOSO - OPTION POSE D'UNE STRUCTURE EN ACIER ET DOUBLE VITRAGE

Sans objet.

23.3 - MANDAT À DONNER AU CONSEIL SYNDICAL AFIN DE RETENIR L'ENTREPRISE QUI RÉALISERA LES TRAVAUX

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical afin de retenir l'entreprise qui réalisera ces travaux.

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 87 900
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

23.4 - SOUSCRIPTION ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

- L'Assemblée Générale prend acte que la souscription d'une assurance dommage ouvrage aux conditions annexées à la convocation est obligatoire pour ce type de travaux, et retient la proposition du cabinet DIOT pour un montant de 1.872 euros. Une vérification sera faite par rapport à une PUC car cela permettrait de négocier le coût des travaux avec l'entreprise en limitant les frais liés à sa propre assurance..

WD

31^e 106 DB

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700
 tantièmes
 Contre : Néant
 Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

23.5 - HONORAIRES DE SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA VERRIÈRE SITUÉE AU-DESSUS DU LOGEMENT APPARTENANT À MADAME MOSCOSO

L'article 18-2 A de la loi du 1er juillet 1965 créée par la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion dite MOLLE du 25 mars 2009 (L.n° 2009-323 art. 17), précise que "les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité"

L'assemblée décide de fixer les honoraires du syndic à 2,5 % du montant H.T. des marchés de(s) l'entreprise(s) pour la gestion comptable et financière du compte travaux du montant H.T. des marchés de(s) l'entreprise(s) pour la gestion administrative, avec un minimum de 180,00 euros H.T.

Ce montant sera ajouté au coût global des travaux décidés ci-dessus, financé et réparti avec et aux mêmes dates que celui-ci.

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700
 tantièmes
 Contre : Néant
 Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

23.6 - FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA VERRIÈRE SITUÉE AU-DESSUS DU LOGEMENT APPARTENANT À MADAME MOSCOSO

Le chantier débutera au 4ème trimestre et durera sauf imprévus 3 semaines.

Compte tenu des postes d'engagement ci-dessus,

Ces travaux communs seront financés par 2 avis de provisions répartis en CHARGES BATIMENT A exigibles pour les montants et aux dates suivantes, quelque soit le stade d'engagement des dépenses ainsi décidées:

40 % le 1er octobre et le solde soit 60 % au 1er décembre 2016

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provisions et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

W

32 106 DB

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700
tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

**24 - DECISION DE SOUSCRIRE UN EMPRUNT COLLECTIF AUPRES
DU CFF POUR FINANCER LES TRAVAUX OU DEPENSES HORS
BUDGET DE REFECTION DE LA VERRIERE**

Le montant des travaux ne permettra pas d'atteindre les seuils minimums requis par le crédit foncier.

Le point est donc non voté.

25 - TRAVAUX DE CURAGE BACTERIEN

25.1 - ENGAGEMENT DES TRAVAUX DE CURAGE BACTÉRIEN

L'assemblée décide de réaliser les travaux de curage bactérien pour un montant budgétaire de 1 782,00 euros TTC selon la proposition jointe à la convocation.

Pour : Néant
Contre : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 59 700 / 59 700
tantièmes
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

**25.2 - MANDAT À DONNER AU CONSEIL SYNDICAL AFIN DE RETENIR
L'ENTREPRISE QUI RÉALISERA LES TRAVAUX**

Sans objet

25.3 - HONORAIRES DE SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE CURAGE BACTÉRIEN

Sans objet.

25.4 - FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CURAGE BACTÉRIEN

Sans objet

**26 - AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE OU A
LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES
COMMUNES**

W

33^e rôle DB

Conformément à la mise en application de l'article 25K de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi n° 95/73 du 21 janvier 1995, l'Assemblée Générale donne une autorisation permanente à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété afin notamment de pouvoir effectuer des rondes de surveillance à la demande du syndicat des copropriétaires en cas de problèmes.

Pour : L'unanimité soit 12 / 21 copropriétaires représentant 59 700 / 101 400
 tantièmes
 Contre : Néant
 Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

27 - INFORMATION SUR LA MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE

Afin de se mettre en conformité avec le décret n°2011-629 du 3 juin 2011, le syndic informe les copropriétaires qu'il a missionné la société QUALICONSULT pour procéder à la mise à jour du diagnostic technique amiante.

28 - QUESTIONS INTERESSANT LA VIE DE L'IMMEUBLE ET SON ENTRETIEN COURANT

Information sur le service d'astreinte

Le syndic informe les copropriétaires qu'il a passé des accords avec plusieurs entreprises pour assurer des dépannages la nuit et le week-end en cas d'urgence (fuite d'eau, engorgement de canalisation d'eaux usées ...). Ces entreprises peuvent intervenir sur simple appel téléphonique du gardien ou des membres du Conseil Syndical.

Accès ~~à~~ compte via notre site internet

Chaque copropriétaire peut accéder à son compte individuel via le site internet du Cabinet Deslandes en utilisant le code d'accès et le mot de passe figurant sur ses appels de fonds.

Les membres des conseils syndicaux peuvent également accéder à la comptabilité de la copropriété, et aux ordres de service.

Il est signalé que l'entreprise de nettoyage rentre les bacs à déchets plus tardivement depuis quelque temps. Il y a un risque de verbalisation et une gêne pour les habitants.

L'ordre du Jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 21 heures.

LE PRESIDENT
 Mr DE LEVEZOU DE VESINS

LES SCRUTATEURS
 Melle BUGNARD,
 Mr PERIGAUD ALAIN

LE SECRETAIRE

DES LANDES
 COPROPRIETES IMMEUBLES
 S.A.S.
 ADMINISTRATION
 CABINET DES LANDES
 Carte Professionnelle n° 43286
 64, rue du Ranelagh - 75016 PARIS
 Tél. 01 53 64 40 20
 Fax 01 53 64 40 21

34^e rôle DB

PROCES VERBAL CERTIFIE
CONFORME AU DOCUMENT SIGNE
PAR LES MEMBRES DU BUREAU DE
L'ASSEMBLEE EN FIN DE SEANCE

Rappel des dispositions du décret du 27 mai 2004

Le syndic est chargé de veiller au recouvrement des quotes-parts éventuellement dues de la manière suivante :

- Relance par lettre simple aux frais du débiteur, 30 jours après la date d'exigibilité,
- Mise en demeure aux frais du débiteur, faisant courir les intérêts au taux légal, 45 jours après cette date d'exigibilité, si cette mise en demeure est restée infructueuse plus de 30 jours après la date d'exigibilité,
- Mise en demeure aux frais du débiteur, faisant courir les intérêts au taux légal 45 jours après cette date d'exigibilité ; si cette mise en demeure est restée infructueuse plus de 30 jours à compter du lendemain du jour de la présentation de la lettre recommandée, le syndic pourra exercer sans délai, la procédure de déchéance du terme instituée par l'article 19-2 de la loi du 13 décembre 2000 (exigibilité immédiate des provisions non échues).

* Article 6-2 - 3^{ème} alinéa du décret modifié du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation d'un lot : « le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes ».

* Article 6-3 - « toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux ».

Article 42

Nous rappelons à tous les copropriétaires qu'en vertu de l'Article 42 de la loi du 10 juillet 1965, complété par l'Article 14 de la Loi du 31 décembre 1985 :

"Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndic, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite, à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des Articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3.050 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe c de l'article 26."

Date de la présente notification :

04/07/2016

ADMINISTRATION D'IMMEUBLES
 CABINET DESLANDES S.A.S.
 Carte Professionnelle G 3296
 54, rue du Rahelagh - 75016 PARIS
 Tél. 01 53 04 40 40
 Fax 01 53 04 40 50

35^e rda DB

DIRE

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

ENCHERE : SDC 27 RUE DES ABBESSES 75018 PARIS

CONTRE : Monsieur PERNER

Avocat poursuivant : Maître Danielle BEAUJARD

IMMEUBLE : PARIS 18^{ème}, 27 rue des Abbesses

MISE A PRIX : 20.000 €

AUDIENCE D'ORIENTATION : 23 MARS 2017 A 9H30

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

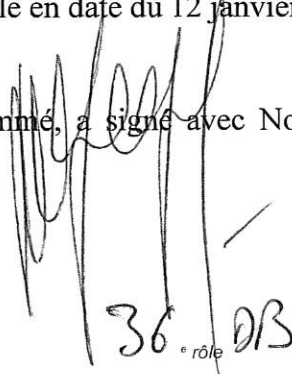
ET LE

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS a comparu Maître Danielle BEAUJARD Avocat du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS 18^{ème}, 27 rue des Abbesses poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit.

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le présent cahier des conditions de la vente elle donne ci-après par le procès-verbal de description dressé par Maître DESAGNEAUX PAUTRAT, Huissier de Justice à PARIS 8^{ème}, 23 bis rue de Constantinople en date du 12 janvier 2017.

Et ledit Avocat susnommé, a signé avec Nous Greffier sous toutes réserves.



Handwritten signature and initials, including the number 36 and the word rôle.

PREMIÈRE EXPÉDITION

Béatrice DESAGNEAUX-PAUTRAT

Huissier de Justice

23 bis, rue de Constantinople

75008 PARIS

☎ 01.45.22.21.04

📠 01.45.22.42.55

✉ contact@etudedesagneaux.fr

Procès-verbal descriptif

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

ET LE DOUZE JANVIER

A LA REQUETE DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DU 27
RUE DES ABBESSES A PARIS 18^{ème}**

Représenté par son Syndic le Cabinet DESLANDES, SAS au capital de 1 000 000 €, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 353 337 157, dont le siège social est à Paris 16^{ème}, au 64 rue du Ranelagh.

Agissant lui-même poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Danielle BEAUJARD, Avocat au Barreau de Paris, demeurant à Paris 14^{ème}, au 120 bis boulevard du Montparnasse, qui se constitue et occupera pour lui sur la présente procédure et ses suites.

Agissant en vertu d'un Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris le 26 septembre 2016, signifié et définitif.

Et en présence de :

Monsieur DELEAU

La société ACTYS

En charge des diagnostics immobiliers

Monsieur MAITREPIERRE Pablo

Témoin

Monsieur DESPREZE Philippe

Témoin

J'ai procédé aux constatations dont teneur suit :

Personne ne répondant à mes appels, je fais procéder à l'ouverture forcée de la porte par le serrurier, Monsieur Laurent BERTAUD.

J'accède à l'appartement par une porte pleine, dont le revêtement en peinture, à l'intérieur, est en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage, avec sur la droite, quelques épaufrures et fissures.

Au plafond, la peinture est en bon état d'usage.

Le sol est revêtu d'un parquet à lattes droites, à l'état d'usage et d'entretien.

➤ ***Salle de bain - Première porte à droite***

L'accès s'effectue par une porte pleine, dont le revêtement en peinture est en état d'usage.

Le sol est revêtu de carreaux de faïence, en bon état.

Les murs sont carrelés d'une faïence, également en bon état.

En partie supérieure, il existe de la peinture en bon état.

Au plafond, la peinture est en état moyen, avec de nombreuses fissures.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre haute, avec vitre opaque.

Par une porte sur la droite, j'accède à la pièce unique.

L'accès s'effectue par une porte vitrée, à petits carreaux, qui ferme difficilement.

Le sol est revêtu d'un parquet à lattes droites, en état d'usage et d'entretien.

Les murs sont recouverts d'une peinture plutôt usagée, avec des décollements de peinture et des fissures, notamment sur la droite, en entrant.

Le plafond est en état, mais présente de nombreuses fissures à plusieurs endroits.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres en PVC, double vitrage, en bon état d'usage, sans rien à signaler.

Les lieux seraient occupés par le débiteur lui-même comme pied à terre.

A propos du 27 rue des Abbesses, 75018 Paris

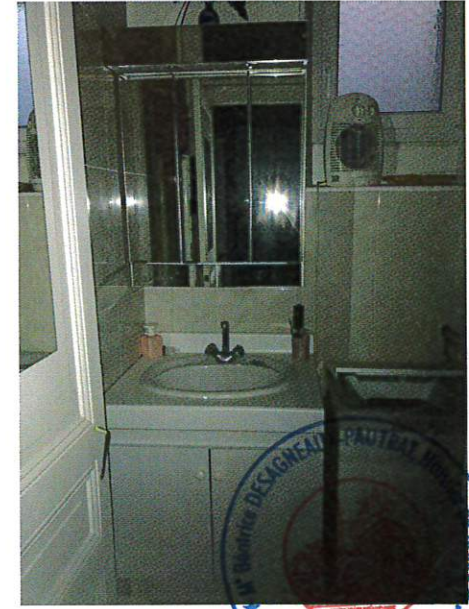
Construit sur 7 étages, le 27 rue des Abbesses, 75018 Paris est un immeuble situé dans le quartier Grandes Carrières comportant 20 logements.

Le 27 rue des Abbesses est à 32 mètres de la station "Abbesses".

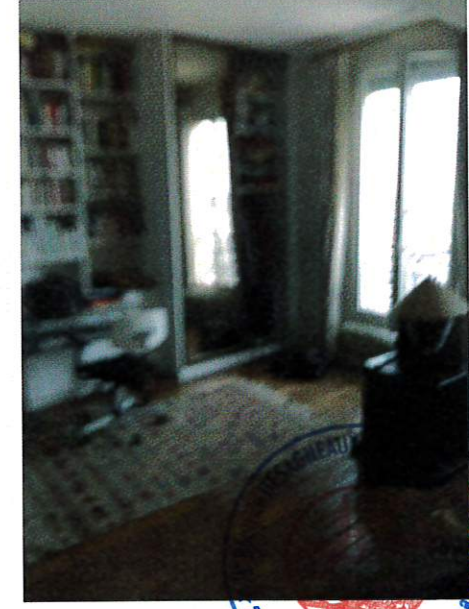
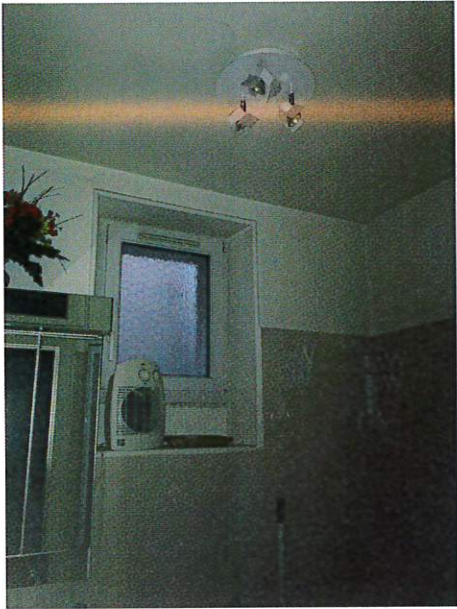
Caractéristiques du 27 rue des Abbesses, 75018 Paris

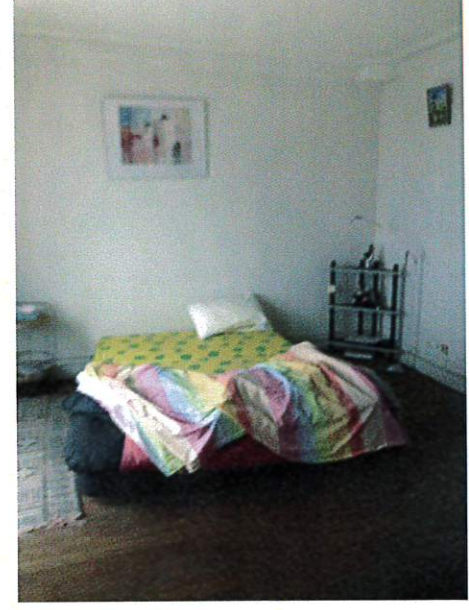
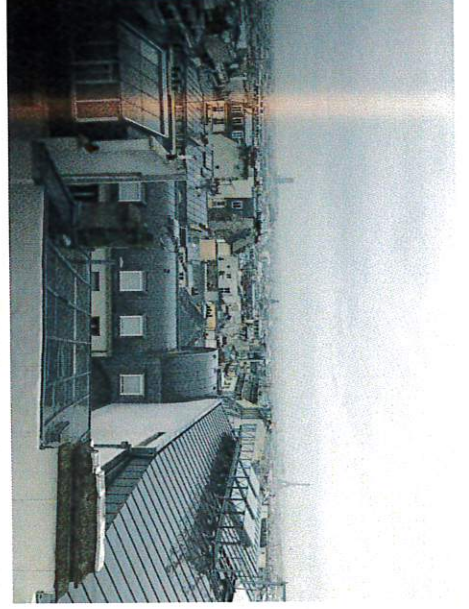
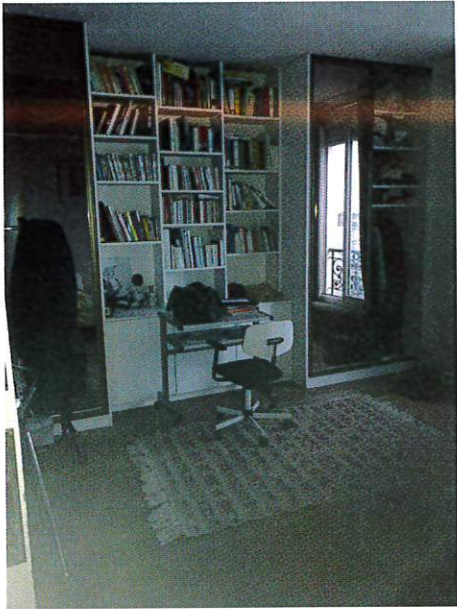
Date de construction	1800
Nb. d'étages total	7
Type de propriétaire	Copropriété
Nb. de logements (et superficie totale)	20 (605 m ²)
Locaux d'activité	1 (36 m ²)
Cave	1 (18 m ²)
Parking	Non
Chambre de service	1 (12 m ²)

J'annexe au présent procès-verbal de constat un ensemble de clichés photographiques pour l'ensemble de mes opérations.



AGENCE IMMOBILIERE
23 BIS, rue de Constance - PARIS 8^e







DIRE

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

ENCHERE : SDC 27 RUE DES ABBESSES 75018 PARIS

CONTRE : Monsieur PERNER

Avocat poursuivant : Maître Danielle BEAUJARD

IMMEUBLE : PARIS 18^{ème}, 27 rue des Abbesses

MISE A PRIX : 20.000 €

AUDIENCE D'ORIENTATION : 23 MARS 2017 A 9H30

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

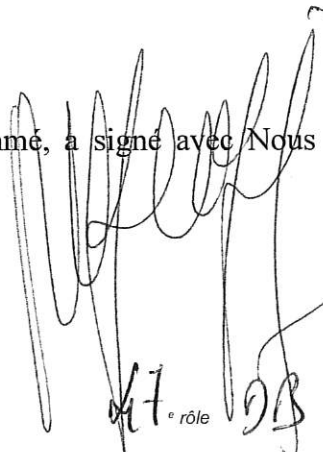
ET LE

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS a comparu Maître Danielle BEAUJARD Avocat du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS 18^{ème}, 27 rue des Abbesses poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit.

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le présent cahier des conditions de la vente elle donne ci-après par les diagnostics d'usage réalisés par la Société ACTYS , Géomètre .

Et ledit Avocat susnommé, a signé avec Nous Greffier sous toutes réserves.



A7 rôle DB

ACTYS diagnostics

12 rue Ganneron, 75018 PARIS - Tél. : 01 43 87 61 32 / E-mail : contact@actys-diag.fr
RCS : 502 739 881 00014 PARIS - Compagnie d'assurance : ELITE INSURANCE Company/SFS / 1701RCCEL00017

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Numéro de dossier : 17ACT1003

Date du repérage : 12/01/2017



Désignation du ou des bâtiments

27 rue des Abbesses
75018 PARIS
Lot numéro appartement: 31; cave: 2; cave: 10.,
Section cadastrale AR, Parcelle numéro 9,
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Etage 4; Porte droite

Désignation du propriétaire

Mr PERNER Paul

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

DESAGNEAUX-PAUTRAT Béatrice
Huissier de justice
23 bis rue de Constantinople
75008 PARIS

Repérage

Périmètre de repérage :
appartement + caves.









Objet de la mission :

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante | <input checked="" type="checkbox"/> Métrage Carrez | <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Constat Amiante avant-vente | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin) | <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU) |
| <input type="checkbox"/> Dossier Amiante Parties Privatives | <input type="checkbox"/> Plan2D | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic Performance Energétique |
| <input type="checkbox"/> Diag Amiante avant travaux | <input type="checkbox"/> Plan3D | <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro |
| <input type="checkbox"/> Diag Amiante avant démolition | <input checked="" type="checkbox"/> CREP | <input type="checkbox"/> Ascenseur |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de Termites | <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau | <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier) |
| <input type="checkbox"/> Etat Parasitaire | <input type="checkbox"/> Diag Assainissement | <input type="checkbox"/> Radon |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat Risques Naturel et technologique | <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations gaz | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés |

FICHE DE SYNTHÈSE DE L'EXPERTISE N° 17ACT1003

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS
<p>27 rue des Abbesses 75018 PARIS</p> <p>Lot numéro appartement: 31; cave: 2; cave: 10., Section cadastrale AR, Parcelle numéro 9, Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Etage 4; Porte droite</p>

	PRESTATIONS	CONCLUSION
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 32,57 m ² Surface au sol totale : 33,07 m ²
	DPE	DPE vierge - consommation non exploitable
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A1, A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	Etat Termites	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Ernmt	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Autres: Zones d'anciennes carrières et poches de gypse) Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011

ACTYS **diagnostics**

12 rue Ganneron, 75018 PARIS - Tél. : 01 43 87 61 32 / E-mail : contact@actys-diag.fr
 RCS : 502 739 881 00014 PARIS - Compagnie d'assurance : ELITE INSURANCE Company/SFS / 1701RCCEL00017

CERTIFICAT DE SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

Numéro de dossier : **17ACT1003**

Date du repérage : **12/01/2017**

Durée du repérage :

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

<p>Désignation du ou des bâtiments</p> <p>27 rue des Abbesses 75018 PARIS</p> <p>Lot numéro appartement: 31; cave: 2; cave: 10., Section cadastrale AR, Parcelle numéro 9, Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Etage 4; Porte droite</p>	<p>Désignation du propriétaire</p> <p>Mr PERNER Paul</p>
<p>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</p> <p>DESAGNEAUX-PAUTRAT Béatrice - Huissier de justice 23 bis rue de Constantinople 75008 PARIS</p>	<p>Repérage</p> <p>Périmètre de repérage : appartement + caves.</p>
<p>Désignation de l'opérateur de diagnostic</p> <p>DELEAU Christophe ACTYS 12 rue Ganneron, 75018 PARIS Numéro SIRET : 502 739 881 00014 Désignation de la compagnie d'assurance : ELITE INSURANCE Company/SFS Numéro de police et date de validité : 1701RCCEL00017 / 01 janvier 2017 au 31 décembre 2017</p>	
<p>Superficie privative en m² du lot</p>	

Surface loi Carrez totale : 32,57 m² (trente-deux mètres carrés cinquante-sept)

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1

Résultat du repérage

Date du repérage : 12/01/2017

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Huissier de justice

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Étage 4 - Entrée	2,90	3,40	Ebrasure de porte(s)
Étage 4 - Pièce 1	11,29	11,29	
Étage 4 - Pièce 2	11,31	11,31	
Étage 4 - Cuisine	3,14	3,14	
Étage 4 - Salle de bains	3,08	3,08	
Étage 4 - Wc	0,85	0,85	
TOTAL	32,57	33,07	

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 32,57 m² (trente-deux mètres carrés cinquante-sept)

Surface au sol totale : 33,07 m² (trente-trois mètres carrés zéro sept)

CACHET DE L'EXPERT

Signature et Cachet de l'expert : Fait à PARIS le 20/01/2017

Cabinet : ACTYS

Christophe
DELEAU

Signature numérique de Christophe DELEAU
DN: c=FR, l=PARIS, o=DELEAU CONSEILS ACTYS, ou=DELEAU CONSEILS ACTYS, ou=0002
50273988100014, ou=DIRECTION, ou=Général
cn=Christophe DELEAU, serialNumber=0001
Date : 2017.01.20 19:49:29 +01'00'

Non du responsable : DELEAU Christophe
Non du diagnostiqueur : DELEAU Christophe

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire

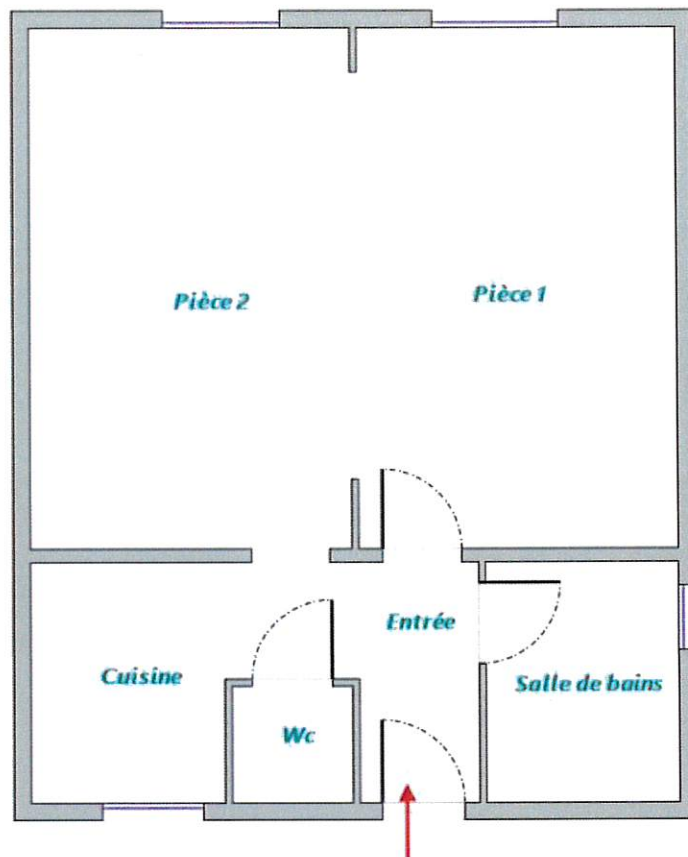
Remarque

En l'absence de règlement de copropriété:

- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci,
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant,
- les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par ACTYS qu'à titre indicatif.

Annexe - Croquis



Etage 4

ACTYS **diagnostics**

12 rue Ganneron, 75018 PARIS - Tél. : 01 43 87 61 32 / E-mail : contact@actys-diag.fr
 RCS : 502 739 881 00014 PARIS - Compagnie d'assurance : ELITE INSURANCE Company/SFS / 1701RCCEL00017

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – logement (6.2)

<p>N° : 17ACT1003 Valable jusqu'au : 19/01/2027 Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif) Année de construction : Avant 1948 Surface habitable : 32,57 m² Adresse : 27 rue des Abbesses - 75018 PARIS Lot numéro appartement: 31; - Etage 4; Porte droite</p>	<p>Date (visite) : 12/01/2017 Diagnostiqueur : DELEAU Christophe Certification : I.Cert n°CPDI 1991 obtenue le 31/10/2012</p>
<p>Propriétaire : Nom : Mr PERNER Paul Adresse :</p>	<p>Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :</p>

Consommations annuelles par énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques (en énergie primaire) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	Émissions de gaz à effet de serre (GES) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement				
Consommation réelle : - kWh _{EP} /m ² .an	Estimation des émissions : - kg _{éqCO2} /m ² .an				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="98 1176 619 1713"> <p>Logement économe</p> <p>≤ 50 A</p> <p>51 à 90 B</p> <p>91 à 150 C</p> <p>151 à 230 D</p> <p>231 à 330 E</p> <p>331 à 450 F</p> <p>> 450 G</p> <p>Logement énergivore</p> </td> <td data-bbox="619 1176 794 1713"> <p>Logement</p> </td> </tr> </table>	<p>Logement économe</p> <p>≤ 50 A</p> <p>51 à 90 B</p> <p>91 à 150 C</p> <p>151 à 230 D</p> <p>231 à 330 E</p> <p>331 à 450 F</p> <p>> 450 G</p> <p>Logement énergivore</p>	<p>Logement</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="794 1176 1311 1713"> <p>Faible émission de GES</p> <p>≤ 5 A</p> <p>6 à 10 B</p> <p>11 à 20 C</p> <p>21 à 35 D</p> <p>36 à 55 E</p> <p>56 à 80 F</p> <p>> 80 G</p> <p>Forte émission de GES</p> </td> <td data-bbox="1311 1176 1495 1713"> <p>Logement</p> </td> </tr> </table>	<p>Faible émission de GES</p> <p>≤ 5 A</p> <p>6 à 10 B</p> <p>11 à 20 C</p> <p>21 à 35 D</p> <p>36 à 55 E</p> <p>56 à 80 F</p> <p>> 80 G</p> <p>Forte émission de GES</p>	<p>Logement</p>
<p>Logement économe</p> <p>≤ 50 A</p> <p>51 à 90 B</p> <p>91 à 150 C</p> <p>151 à 230 D</p> <p>231 à 330 E</p> <p>331 à 450 F</p> <p>> 450 G</p> <p>Logement énergivore</p>	<p>Logement</p>				
<p>Faible émission de GES</p> <p>≤ 5 A</p> <p>6 à 10 B</p> <p>11 à 20 C</p> <p>21 à 35 D</p> <p>36 à 55 E</p> <p>56 à 80 F</p> <p>> 80 G</p> <p>Forte émission de GES</p>	<p>Logement</p>				

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – logement (6.2)**Descriptif du logement et de ses équipements**

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Mur simple en briques pleines d'épaisseur 23 cm non isolé donnant sur l'extérieur Toiture : Plafond entre solives métalliques avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé Menuiseries : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes PVC double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets roulants pvc Fenêtres battantes PVC double vitrage avec lame d'air 12 mm Plancher bas : Plancher entre solives métalliques avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé Énergies renouvelables Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant	Système de chauffage : Chaudière individuelle Gaz Naturel installée entre 1991 et 2000 Emetteurs: Radiateurs Système de refroidissement : Néant Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .an	Système de production d'ECS : Combiné au système: Chaudière individuelle Gaz Naturel installée entre 1991 et 2000 Système de ventilation : Naturelle par conduit

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Usages recensés

Le diagnostic ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquées par les compteurs ou les relevés.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Variations des prix de l'énergie et des conventions de calcul

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergies renouvelables produites par les équipements installés à demeure.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – logement (6.2)

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit,
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.
- Si possible, réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante. Si vous disposez d'un thermostat, réglez-le à 19°C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température « Hors gel » fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Eteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes),
- Evitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques,...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique/audiovisuel :

- Eteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Electroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – logement (6.2)**Recommandations d'amélioration énergétique**

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Commentaires	Crédit d'impôt
Remplacement chaudière (gaz à condensation)	Recommandation : Lors du remplacement de la chaudière, envisager son remplacement par une chaudière condensation ou à défaut basse température. Détail : Une visite annuelle par un professionnel est obligatoire. Celui-ci va nettoyer, effectuer les réglages et contrôles nécessaires pour un bon fonctionnement de l'installation. Une chaudière bien réglée consommera moins d'énergie et rejettera moins de CO2.	30%

Commentaires

Le Diagnostic de Performance Energétique est réalisé avec le(s) relevé(s) de facture(s) comme indiqué par la dernière réglementation.

Nous attirons votre attention qu'un écart est possible entre les consommations réelles transmises et celles des futures consommations car les consommations d'énergie (chauffage et eau chaude sanitaire) varient selon les conditions hivernales du lieu, le nombre d'occupant, la température de chauffe appliquée et de la durée d'occupation.

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, 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 aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr

CACHET DE L'EXPERT	
Signature et Cachet de l'expert :	Fait à PARIS le 20/01/2017 Cabinet : ACTYS
Christophe DELEAU	Nom du responsable : DELEAU Christophe Nom du diagnostiqueur : DELEAU Christophe

Nota :

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.Cert - Parc Edonia - Bâtiment G Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)