

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

au Tribunal de PARIS, Parvis du Tribunal de PARIS, à PARIS 17^{ème}

le JEUDI 9 JANVIER 2020 à 14 H 00

UN STUDIO à PARIS 12^{ème}

13 rue de Reuilly

Résidence de Tourisme « CITEA PARIS REUILLY »

Exploitée sous l'enseigne « **ADAGIO ACCESS** »

de **21,63 m²**. VOLUME N° 1, au 5^e étage, escaliers et ascenseurs 1 et 2, dégagement 3, porte 501, comprenant : pièce principale en entrant avec placard, coin-cuisine, salle d'eau avec w.-c.

► **Ce bien fait l'objet d'un bail commercial**

MISE A PRIX : 90.000 Euros

Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser :

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS
où il a été déposé sous la Référence Greffe 19/00005

à **Maître Jérôme HOCQUARD**

membre associé de la SCP HOCQUARD et ASSOCIES

Avocat à PARIS 6^{ème}, 128 boulevard Saint-Germain

Tél. : 01 43 26 82 98 de 10 h à 12 h, www.avoquard.com

à **Maître Florence CHARVOLIN**

Avocat associé de la SELARL ADK, Avocat à LYON (69003)

Immeuble le Britannia, Bâtiment A, 20 boulevard Eugène Deruelle

VISITE sur place

le LUNDI 6 JANVIER 2020 de 13 h 00 à 13 h 45

DATE DU DEPOT :

NUMERO DU DEPOT :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières 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 SEUL LOT :

**A PARIS (75012), 13 rue de Reuilly
Un studio**

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, SA Coopérative de Banque Populaire au capital variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n°605 520 071, dont le siège social est sis 4 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON, représentée par son représentant légal en exercice, **venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS**, SA Coopérative de Banque Populaire au capital variable, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n°956 507 875, dont le siège social était 141 rue Garibaldi - BP 3152 69211 LYON CEDEX 03, suivant fusion absorption de la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS et de la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL par la BANQUE POPULAIRE DES ALPES entérinée par les Assemblées Générales Extraordinaires des 3 banques le 7 décembre 2016.

Ayant pour Avocat postulant **Maître Jean-Michel HOCQUARD**, membre associé de la Société Civile Professionnelle d'avocats HOCQUARD & ASSOCIES, Avocat inscrit au Barreau de PARIS y demeurant 128 Boulevard Saint Germain PARIS 6^{ème} arrondissement, au Cabinet duquel domicile est élu

Ayant pour Avocat plaidant **Maître Florence CHARVOLIN**, Avocat associé de la SELARL ADK, avocat au Barreau de LYON y demeurant à 69003 LYON Immeuble le Britannia Bâtiment A 20 Boulevard Eugène Deruelle

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître SARDOT, notaire associé à LYON, le 23 octobre 2012 contenant prêt par la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS, aux droits de laquelle vient la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, au profit de Monsieur Yohann Georges THURAM-ULIEN avec inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle du 2 novembre 2012 publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4 le 19 novembre 2012 volume 2012 V n°2433

Et d'un protocole d'accord établi le 26 janvier 2016 entre la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS, aux droits de laquelle vient la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, et Monsieur Yohann Georges THURAM-ULIEN, auquel il a été conféré force exécutoire par jugement du Tribunal de Grande Instance de LYON rendu le 10 février 2016

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré le 5 octobre 2018 par la SCP BAUCHE-NISSEN RUYTERS CARRE, Huissiers de Justice associés au HAVRE, fait notifier commandement à

Monsieur Yohann Georges THURAM-ULIEN, né le 31 octobre 1988 à COURCOURONNES (91080), de nationalité française, demeurant 4 route de la Côte Vallée 76133 SAINT MARTIN DU BEC,

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,

la somme sauf mémoire de **DEUX CENT QUATRE VINGT SIX MILLE CENT TRENTE NEUF EUROS ET TRENTE CENTIMES (286 139,30 €)**, selon décompte de créance arrêté au 19 mars 2018 se décomposant comme suit :

PRET N°08629532 :

- Principal 235 843,03 €
- Intérêts au taux de 3,75% l'an
du 04/02/2014 au 19/03/2018 34 321,36 €
- Intérêts au taux de 3,75% l'an
à compter du 20/03/2018 jusqu'à parfait paiement..... mémoire
- Accessoires 15 974,91 €

TOTAL OUTRE MEMOIRE AU 19/03/2018 286 139,30 €

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 sera publié sur les registres du Service de

la Publicité Foncière de PARIS 4 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 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4, le 8 novembre 2018 volume 2018 S n°33.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'acte reçu par Maître SARDOT, notaire associé à LYON, le 23 octobre 2018 contenant prêt par la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS, aux droits de laquelle vient la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, au profit de Monsieur Yohann Georges THURAM-ULIEN avec inscriptions de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle et du procès-verbal de description établi par la S.C.P. MICHON ET ASSOCIES, Huissiers de Justice associés à BAGNOLET (93), le 13 novembre 2018.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

A PARIS (75012), 13 rue de Reuilly

Dans l'immeuble en copropriété dénommé « CITEA PARIS REUILLY » à usage d'habitation et à vocation de Résidence de Tourisme comprenant 86 logements répartis dans un bâtiment de sept étages dénommé « BATIMENT RT », 88 lots de copropriété numérotés de 101 à 188 inclus, répartis sur 7 niveaux et comprenant une réception avec accueil, une salle de petit déjeuner, une laverie et une lingerie, des locaux communs et des services généraux.

Dans le volume UN (1)

Cadastré :

Section	N°	Vol.	Lieudit	Surface
CS	12	1	13 rue de Reuilly	00ha 08a 77ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

DANS LE VOLUME NUMERO 1 :

Désignation des BIENS :

Lot numéro cent cinquante quatre (154) :

Situé au 5^{ème} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 501 dans le dégagement 3 commun, ce lot consiste en :

Un STUDIO N°501, comprenant entrée avec coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC.
Et les cent douze : dix millièmes (112 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Observation : Un procès-verbal de description établi le 13 novembre 2018 par la S.C.P. MICHON ET ASSOCIES, Huissiers de Justice associés à BAGNOLET (93), se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Un état descriptif de division a été reçu par Maître Louis GOURRET, Notaire associé à PARIS, le 21 décembre 2010 et publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4, le 16 février 2011 volume 2011 P n°1337.

Un état descriptif de division en volumes et un règlement de copropriété ont été reçus par Maître Louis GOURRET, Notaire associé à PARIS, le 21 décembre 2010 et publié au du Service de la Publicité Foncière de PARIS 4, le 21 février 2011 volume 2011 P n°1489.

Ces documents sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

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 numéro 65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Xavier LIEVRE, notaire à PARIS, le 28 septembre 2012 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4 le 25 octobre 2012 volume 2012 P n°9053

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Monsieur Yohann Georges THURAM-ULIEN, né le 31 octobre 1988 à COURCOURONNES (91080) de nationalité française, demeurant 4 route de la Côte Vallée 76133 SAINT MARTIN DU BEC

Pour les avoir acquis de la Société dénommée PIERRE ET VACANCES DEVELOPPEMENT SA, société anonyme à conseil d'administration au capital de 4 659 810 000 euros, dont le siège est à PARIS 19^{ème} arrondissement (75019), 11 rue de Cambrai l'Artois – espace Pont de Flandre, identifiée au SIREN sous le numéro 350 653 044 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

Moyennant le prix de 284 300,00 € se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe : 237 709,03 €
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19,60% : 46 590,97 €.

Ledit prix devant être payé de la manière suivante :

- la somme de 133 621,00 € payée dans les quinze jours de la signature de l'acte de vente,
- une deuxième partie du solde du prix TTC, correspondant à 36,61% du prix de vente TTC, soit la somme de 104 082,23 € payée en fonction de l'avancement des travaux selon l'échelonnement suivant en pourcentage du prix TTC :
 - o A la mise hors d'eau, 20% : 56 860,00 €
 - o A l'achèvement des cloisonnements, 16,61% : 47 222,23 €
- une troisième partie du solde du prix TTC soit la somme de 46 596,77 € correspondant à 16,39% du prix de vente TTC, payée au moyen des fonds provenant des remboursements de la taxe sur la valeur ajoutée grevant la vente.

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 inopposables 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 l'encaissement 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 AMIALE 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 le tarif en vigueur, 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 FORCEE

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° 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 :

QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90 000 €)

FAIT A PARIS, LE

La SCP HOCQUARD ET ASSOCIES

Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls

Annexe 1

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

ENCHERE : BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES

CONTRE : Monsieur THURAM-ULIEN Yohann

Avocat poursuivant : La SCP HOCQUARD ET ASSOCIES

La SCP HOCQUARD et associés entend compléter le présent cahier des conditions de la vente par le Procès-Verbal de Description dressé par Maître Fabienne ALLAIRE, membre de la SCP Anatole LEROY-BEAULIEU et Fabienne ALLAIRE, Huissiers de Justice associés à BAGNOLET (93), le 13 novembre 2018

Et ledit Avocat a signé sous toutes réserves.

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

41805182

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE TREIZE NOVEMBRE

Je Fabienne ALLAIRE,

membre de la Société Civile Professionnelle Anatole LEROY-BEAULIEU et Fabienne ALLAIRE, Huissiers de Justice associés près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, à la résidence de BAGNOLET (93170) 150, Avenue Gambetta, soussignée,

A LA DEMANDE DE :

LA BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES société anonyme coopérative de Banque Populaire au capital variable, régie par les articles L 512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 605 520 071, dont le siège social est 4, boulevard Eugène Druelle 69003 LYON, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS SA coopérative de banque populaire au capital variable, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 956 507 875, dont le siège social est 141, rue Garibaldi 69211 LYON CEDEX 03, et de la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL par la BANQUE POPULAIRE DES ALPES, entérinée par les assemblées générales extraordinaires des 3 banques le 7 décembre 2016,

Ayant pour Avocat : Maître Jean-Michel HOCQUARD
membre de la SCP HOCQUARD & ASSOCIES
Avocat au Barreau de Paris
128, boulevard Saint-Germain
75006 PARIS

AGISSANT EN VERTU :

- de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte notarié dressé le 23 octobre 2012 par Maître Christophe SARDOT, notaire associé de la société dénommée Yves TOUZET, François BREMENS, Martine PREBOIS, Odile FONTVIEILLE et Christophe SARDOT et Vincent SERIS,

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

41805182

- d'un protocole d'accord établi le 26 janvier 2016 entre la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS aux droits de laquelle vient la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES et Monsieur Yohann, Georges THURAM-ULIEN et auquel il a été conféré force exécutoire par jugement du Tribunal de Grande Instance de LYON du 10 février 2016,
- d'un bordereau de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publié le 19 novembre 2012 au 4^{ème} bureau du service de la publicité foncière de PARIS sous les références 2012 D n°13991 volume 2012 V n°2433,
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière du 31 août 2018.

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis sis à PARIS 12^{ème} 13, rue de Reuilly, dans l'immeuble en copropriété CITEA PARIS REUILLY à usage d'habitation et à vocation de résidence de tourisme comprenant 66 logements, répartis dans un bâtiment de sept étages dénommé BATIMENT RT 88 lots de copropriété numérotés de 101 à 188 inclus, répartis sur 7 niveaux et comprenant une réception avec accueil, une salle de petits déjeuners, une laverie et une lingerie, es locaux communs et des services généraux, et plus particulièrement dans le volume 1 le lot de copropriété 154 situé au 5^{ème} étage accès par escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2 porte 501 dans le dégagement 3 commun, ce lot consistant en un studio comprenant une entrée avec coin cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC.

Et conformément aux dispositions des articles :

R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L.322-2. »

L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L.142-1 et L.142-2. »

J'AI PROCÉDE COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour à PARIS 12^{ème} 13 rue de Reuilly cinquième étage porte 501 (à gauche en sortant de l'ascenseur), où là étant, en présence de :

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

41805182

- un serrurier de la société BAGNOLET OUVERTURE,
- Monsieur Georges MORISSEAU, témoin,
- Monsieur Christophe BRUGAT, témoin,

J'ai procédé comme suit à mes constatations :

Sur place nous sommes reçus par la personne en charge de l'accueil.

PIECE PRINCIPALE EN ENTRANT

Le sol est recouvert d'un linoléum imitation parquet en excellent état.

La peinture des murs et du plafond est en excellent état.

Il existe une climatisation réversible de marque LG.

Un placard à deux portes coulissantes est en place, côté pièce de vie.

La pièce prend jour par une fenêtre en aluminium avec ouverture à la française.

COIN CUISINE

Ce coin cuisine est entièrement équipé et aménagé avec, notamment, deux plaques de cuisson, un réfrigérateur, un évier un bac, un four à micro-ondes et un meuble haut.

SALLE D'EAU A MAIN DROITE

On y accède par une porte pleine.

Le sol est carrelé.

Les murs sont faïencés sur toute hauteur.

Le faux plafond avec spots intégrés est peint.

Une bouche d'aération est en place de même qu'un radiateur sèche-serviettes.

L'équipement sanitaire comprend une cuvette de WC à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale, une grande douche à l'italienne, ainsi qu'un lavabo.

===

Outre le coin cuisine, l'appartement est équipé d'une table avec chaise, d'un lit, d'un bureau avec chaise, d'une lampe de bureau.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES :

GENERALITES

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

41805182

Le studio visité dépend de la copropriété dénommée CITEA PARIS REUILLY, à usage d'habitation et à vocation de résidence de tourisme, exploitée par la société ADAGIO ACCESS.

Les services proposés sont les petits déjeuners.

Il n'y pas de salle de télévision puisque chaque logement est équipé d'un téléviseur.

Il existe une réception 24 heures / 24 heures.

L'immeuble a été édifié en 2014.

Il est élevé sur sept étages.

Il existe un local poubelles au niveau -1.

Au rez-de-chaussée se trouvent la réception, des toilettes, une bagagerie et un espace petits déjeuners.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

DOUZIEME ARRONDISSEMENT DE PARIS



Le 12^e arrondissement est situé dans le sud-est de la ville
Bordé au nord par les 11^e et 20^e arrondissements, à l'ouest par le 4^e arrondissement, au sud par la Seine et à l'est par les communes de Saint-Mandé et de Charenton-le-Pont, le territoire du 12^e arrondissement comprend également le bois de Vincennes au sud-est.

Réseau ferré métropolitain

- ligne 1 (Bastille, Gare de Lyon, Nation, Reuilly - Diderot, Porte de Vincennes)
- ligne 2 (Nation)
- ligne 5 (Bastille, Quai de la Rapée)

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE

Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94

Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

41805182

- ligne 6 (Bel-Air, Bercy, Daumesnil, Dugommier, Nation, Picpus)
- ligne 8 (Bastille, Daumesnil, Faidherbe - Chaligny, Ledru-Rollin, Michel Bizot, Montgallet, Reuilly - Diderot, Porte de Charenton, Porte Dorée)
- ligne 9 (Nation)
- ligne 14 (Bercy, Cour Saint-Émilien, Gare de Lyon)

Réseau Express Régional / Transilien

- RER A (Gare de Lyon et Nation),
- RER D (Gare de Lyon),

Réseau ferré national

Le 12^e arrondissement compte sur son territoire deux gares parisiennes :

- Gare de Lyon,
- Gare de Bercy.

Bus

- Plusieurs lignes de bus RATP ont leur terminus à la gare de Lyon **RATP 20 63 65**.
- D'autres, comme les lignes **RATP 24 29 46 87**, traversent complètement l'arrondissement.
- D'autres lignes encore desservent l'arrondissement, en y pénétrant **RATP 20 56 57 61 64 91 109 111** ou en le longeant **RATP 28 76 86 351**.
- Le bois de Vincennes est desservi par les lignes bus RATP **RATP 46 86 112 114 210 325**.
- La gare routière du Château de Vincennes consacrée aux bus RATP, située dans le 12^e arrondissement également, accueille le terminus des lignes **RATP 46 56 112 114 115 118 124 210 318 325**.
- La nuit, de nombreuses lignes de bus desservent l'arrondissement, notamment au départ de la gare de Lyon, les lignes du réseau Noctilien : **N01 N02 N11 N16 N31 N32 N33 N34 N35 N130 N131 N132 N133 N134**.

Tramway

- ligne 3a (Baron le Roy, Porte de Charenton, Porte Dorée, Montempoivre, Alexandra David-Néel, Porte de Vincennes)

Modes doux

- L'arrondissement compte de nombreuses stations Vélib', y compris dans le Bois de Vincennes.
- L'arrondissement est traversé du nord au sud par la Promenade plantée.

Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

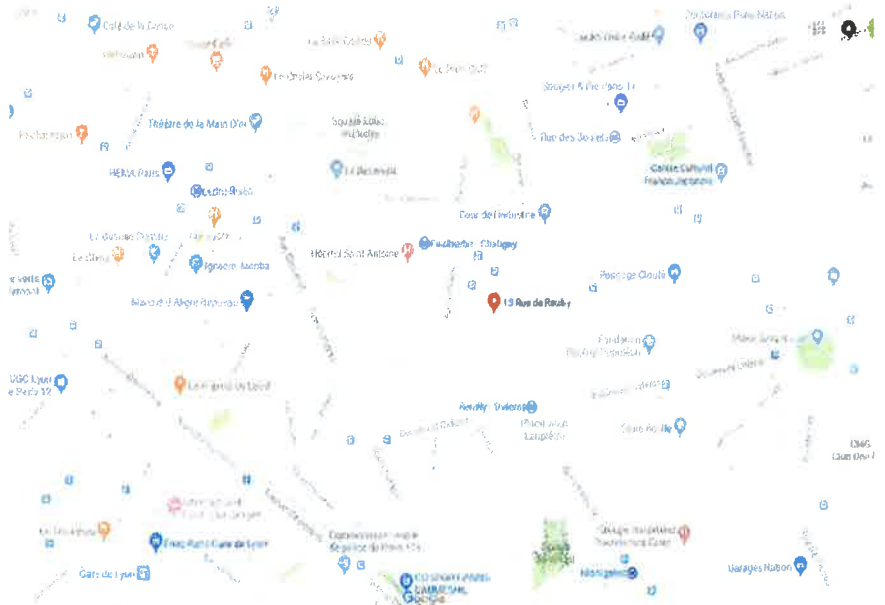
EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

41805182

SITUATION DE L'IMMEUBLE



CLICHES PHOTOGRAPHIQUES INTERIEURS :

Pris avec l'accord de l'employée qui nous a reçus.



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

41805182



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

41805182



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

41805182



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

41805182

CLICHES PHOTOGRAPHIQUES EXTERIEURS :



Michon & Associés

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Huissiers de Justice Associés

150, avenue Gambetta - B.P. 85
93172 BAGNOLET CEDEX

Standard : 01 43 62 14 94
Télécopie : 01 48 97 41 01

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

41805182



Mes constatations terminées, je me suis retirée.

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

Le présent acte comporte onze feuilles.

Emolument	226.60
Article 18	7,67

H.T.	234.27
Tva 20%	46,85
Taxe	14.89

T.T.C	296.01



Fabienne ALLAIRE
Huissier de Justice

Annexe 2

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

ENCHERE : BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES

CONTRE : Monsieur THURAM-ULIEN Yohann

Avocat poursuivant : La SCP HOCQUARD ET ASSOCIES

La SCP HOCQUARD et associés entend compléter le présent cahier des conditions de la vente par les différents diagnostics et certificats techniques établis par la société DAPP Expert Diagnostic Immobilier

Et ledit Avocat a signé sous toutes réserves.



Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

N° : THURAM1113 Valable jusqu'au : 21/11/2028 Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif) Année de construction : A partir de 2006 Surface habitable : 21.63 m ² Adresse : 13, ruez de Reully (Etage 5; Porte 154, N° de lot: 154) 75012 PARIS - 12EME	Date (visite) : 13/11/2018 Diagnostiqueur : HEIL Sigrid Certification : B.2.C n°0336 obtenue le 15/03/2017 Signature :
Propriétaire : Nom : Mr THURAM - ULIEN Adresse :	Diagnostiqueur : HEIL Sigrid Certification : B.2.C n°0336 obtenue le 15/03/2017 N° ADEME :

Consommations annuelles par énergie

Obtenues au moyen des factures d'énergie du logement des années ...non précisées..., prix des énergies indexés au

	Moyenne annuelle des consommations	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie dans l'unité d'origine	détail par énergie et par usage en kWh _{EF}	détail par usage en kWh _{EP}	
Chauffage		-	-	-
Eau chaude sanitaire		-	-	-
Refroidissement		-	-	-
CONSUMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS		-	-	-

Consommations énergétiques

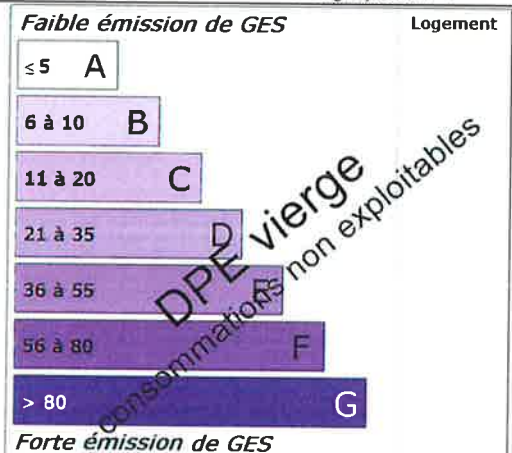
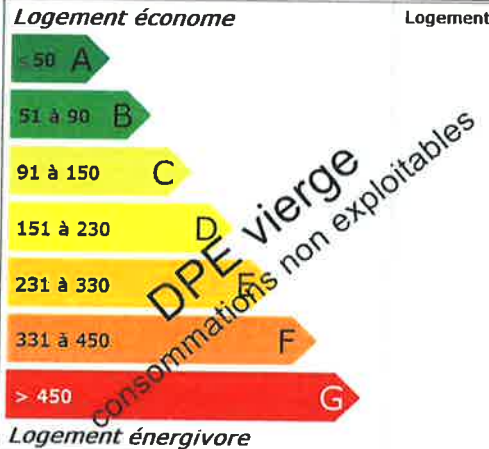
(en énergie primaire)
 Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation réelle : - kWh_{EP}/m².an

Émissions de gaz à effet de serre

(GES)
 Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : - kg éqCO₂/m².an



Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)**Descriptif du logement et de ses équipements**

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : Bloc béton creux donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (10 cm) Béton banché donnant sur des circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur	Système de chauffage : Pompe à chaleur (divisé) - type split (système collectif)	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique récent installé il y a moins de 5 ans (système collectif)
Toiture : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé		
Menuiseries : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 16 mm	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Naturelle par conduit
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Énergies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

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 énergétique – 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 énergétique – 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
Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.		

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017, arrêtés du 8 février 2012, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. 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

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C - 16 rue Eugène Delacroix 67200 STRASBOURG (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : THURAM1113
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 - Février 2016
Date du repérage : 13/11/2018
Heure d'arrivée : 09 h 51
Temps passé sur site :

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Paris**
Adresse : **13, ruez de Reuilly**
Commune : **75012 PARIS - 12EME**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **Etage 5; Porte 154 Lot numéro 154,**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- Présence de traitements antérieurs contre les termites**
 Présence de termites dans le bâtiment
 Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006

Documents fournis:

..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
.....
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :
..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mr THURAM - ULIEN**
Adresse :
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom : **SCP MICHON HALLAIRE LEROY-BEAULIEU**
Adresse : **170 Avenue Gambetta**
..... **93170 BAGNOLET**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **HEIL Sigrid**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **DAPP**
Adresse : **6 RUE DU GUE**
..... **77122 MONTHYON**
Numéro SIRET : **808849897**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **54712571 / 14/01/2018**
Certification de compétence **0336** délivrée par : **B.2.C, le 18/05/2015**

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

Liste des pièces visitées :

Entrée / Kitchenette,

**Salle d'eau + Wc,
Chambre**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Entrée / Kitchenette	Sol - Béton, revêtement plastique (lino)	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Peinture, plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau + Wc	Sol - Béton, carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Peinture et faïence, plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre	Sol - Béton, revêtement plastique (lino)	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Peinture, plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicollis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 133-5 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

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

Néant

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

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L.133-5, L.133-6, L 271-4 à 6, R133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Sans accompagnateur

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. - VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

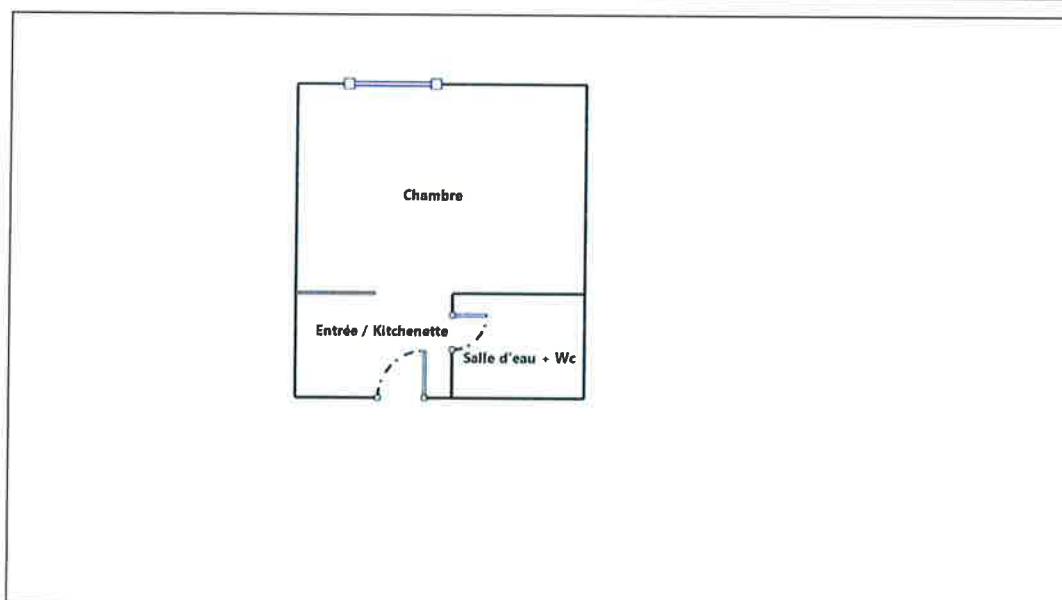
Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C 16 rue Eugène Delacroix 67200 STRASBOURG (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Visite effectuée le **13/11/2018**.
Fait à **PARIS - 12EME**, le **13/11/2018**

Par : **HEIL Sigrid**

Signature du représentant :

Annexe - Plans - croquis



Annexe - Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

Attestation d'assurance



Responsabilité Civile

Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex, atteste que :

**DAPP EXPERT
6 RUE DU GUE
77122 MONTHYON**

Est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro 54712571, qui a pris effet le 15/01/2015.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

- Loi carrez
- Diagnostic amiante avant-vente
- Risques naturels et technologiques
- Installation intérieure d'électricité et de gaz
- Etat parasitaire
- Risque d'exposition au plomb
- DPE
- Repérage amiante avant travaux et démolition
- Prêt au taux 0%
- Dossier technique amiante

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 15/01/2018 au 14/01/2019.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur et ne peut engager celui-ci au-delà des limites du contrat auquel elle se réfère. Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).

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

Etablie à LYON, le 30/01/2018

Pour Allianz,
Johan-Aaron MOUGNIN



Attestation Responsabilité Civile

Allianz IARD - Entreprise régie par le Code des Assurances - Société anonyme au capital de 991 967 203 euros
Siège social : 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX - 542 110 291 RCS Nanterre

Attestation d'assurance



Responsabilité Civile

Responsabilité Civile Exploitation	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Dommages ne résultant pas d'une atteinte à l'environnement (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus OUI 10 000 000 EUR par sinistre - Dommages matériels et immatériels consécutifs sans pouvoir dépasser, pour les dommages ci-après : <ul style="list-style-type: none"> - Dommages matériels et immatériels consécutifs sauf cas ci-après : <ul style="list-style-type: none"> Vol par préposés : OUI 15 300 EUR par sinistre Dommages immatériels non consécutifs OUI 305 000 EUR par sinistre • Dommages résultant d'une atteinte à l'environnement accidentelle (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus OUI 300 000 EUR par année d'assurance • Dommages à vos préposés <ul style="list-style-type: none"> - Dommages corporels et matériels accessoires OUI 1 000 000 EUR par année d'assurance 		
Responsabilité Civile Professionnelle	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus OUI 500 000 EUR par année d'assurance et 300 000 EUR par sinistre dont : <ul style="list-style-type: none"> - Dommages matériels et immatériels consécutifs aux biens (objets, documents supports informatiques) remis en vue de l'exécution d'une prestation y compris frais de reconstitution OUI 100 000 EUR par année d'assurance - Dommages résultant d'infections informatiques OUI 30 000 EUR par année d'assurance 		
Défense Pénale et Recours Suite à Accident	Garantie souscrite	Montants maximums garantis
Frais et honoraires assurés, quel que soit le nombre de victimes	OUI	50 000 EUR HT par année d'assurance

Attestation Responsabilité Civile

Allianz IARD – Entreprise régie par le Code des Assurances – Société anonyme au capital de 991 967 200 euros
 Siège social : 1 cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX – 542 110 291 RCS Nanterre



N° de certification
B2C - 0336

CERTIFICATION

attribuée à :

Madame Sigrid HEIL
Dans les domaines suivants :



cofrac
CERTIFICATION
DE PERSONNES
Accréditation
n°4-0527
PORTÉE
D'OPÉRABILITÉ S14
www.cofrac.fr

Certification Amiante : Missions de repérage des matériaux et produits des listes A et B et l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention.

Obtenu le : 10/11/2015 Valable jusqu'au : 09/11/2020*

Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Certification Termites : Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment en métropole

Obtenu le : 18/05/2015 Valable jusqu'au : 17/05/2020*

Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Certification Gaz : Etat de l'installation intérieure de gaz

Obtenu le : 02/07/2015 Valable jusqu'au : 01/07/2020*

Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Certification Electricité : Etat de l'installation intérieure d'électricité

Obtenu le : 07/06/2018 Valable jusqu'au : 06/06/2023*

Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Certification Plomb : Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Obtenu le : 04/12/2015 Valable jusqu'au : 03/12/2020*

Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Certification DPE : Diagnostic de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation. Attestation de prise en compte de la réglementation thermique.

Obtenu le : 15/03/2017 Valable jusqu'au : 14/03/2022*

Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Fait à STRASBOURG, le 07 juin 2018

Responsable qualité,
Sandrine SCHNEIDER



*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site : www.b2c-france.com

16 rue Eugène Delacroix • 67200 STRASBOURG • T6 - 03 88 22 21 97 • e-mail : b2c@orange.fr • www.b2c-france.com

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : THURAM1113
Date du repérage : 13/11/2018

Références réglementaires et normatives	
Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21 , R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : 13, ruez de Reully Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Etage 5; Porte 154 Lot numéro 154, Code postal, ville : . 75012 PARIS - 12EME
Périmètre de repérage :
Type de logement : Appart'hotel
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction : > 1997

Le propriétaire et le donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : Mr THURAM - ULIEN Adresse :
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : SCP MICHON HALLAIRE LEROY-BEAULIEU Adresse : 170 Avenue Gambetta 93170 BAGNOLET

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	HEIL Sigrid	Opérateur de repérage	B.2.C 16 rue Eugène Delacroix 67200 STRASBOURG	Obtention : 10/11/2015 Échéance : 09/11/2020 N° de certification : 0336
Raison sociale de l'entreprise : DAPP (Numéro SIRET : 808849897) Adresse : 6 RUE DU GUE, 77122 MONTHYON Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 54712571 / 14/01/2018				

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 22/11/2018, remis au propriétaire le 22/11/2018
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 14 pages

Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
 Adresse :
 Numéro de l'accréditation Cofrac :

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
 Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton-plâtre)
Coffrage perdu	
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Pontres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (trusses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Barlages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduites de fumée en amiante-ciment

repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

Entrée / Kitchenette,

**Salle d'eau + Wc,
Chambre**

Localisation	Description
Chambre	Sol Béton, revêtement plastique (lino) Mur Peinture, plâtre Plafond Peinture
Entrée / Kitchenette	Sol Béton, revêtement plastique (lino) Mur Peinture, plâtre Plafond Peinture
Salle d'eau + Wc	Sol Béton, carrelage Mur Peinture et faïence, plâtre Plafond Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 22/11/2018

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 13/11/2018

Heure d'arrivée : 09 h 51

Durée du repérage :

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

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

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

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C** 16 rue Eugène Delacroix 67200 STRASBOURG (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Fait à **PARIS - 12EME**, le **13/11/2018**

Par : **HEIL Sigrid**

Signature du représentant :

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° THURAM1113****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

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

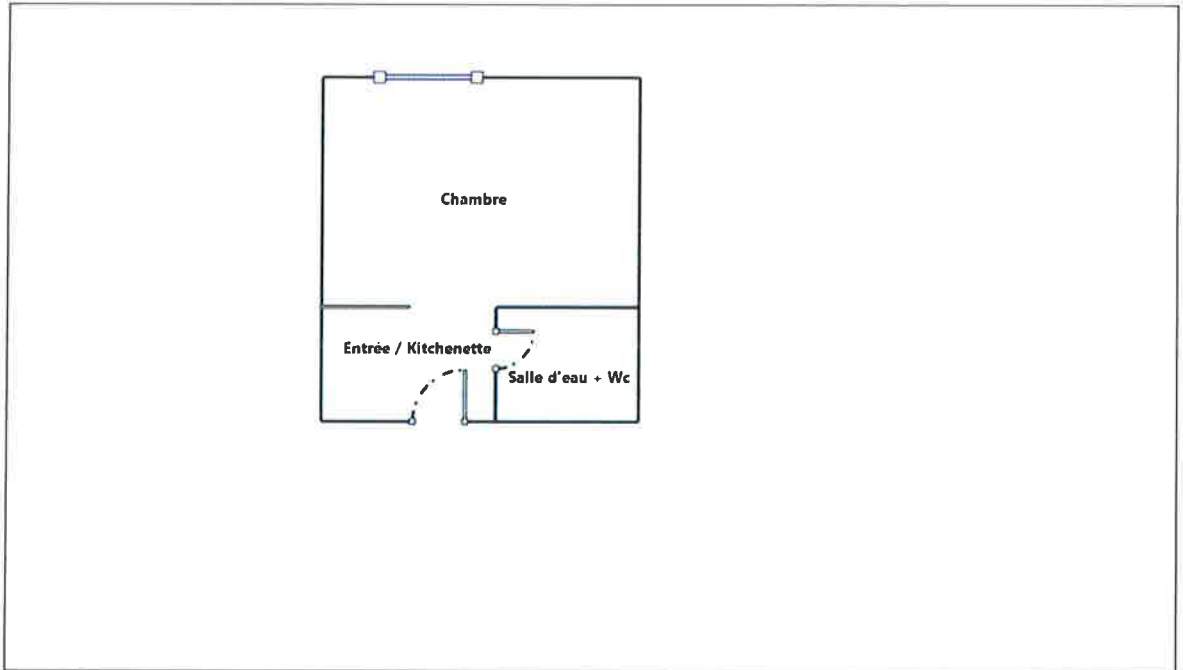
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

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













Sommaire des annexes**7 Annexes**

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

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : Mr THURAM - ULIEN Adresse du bien : 13, ruez de Reuilly 75012 PARIS - 12EME</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
 - La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.
- Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

- Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
 - Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

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

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

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

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

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

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

a. Conditionnement des déchets

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

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

b. Apport en déchèterie

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

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

c. Filières d'élimination des déchets

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

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

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

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

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

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

e. Traçabilité

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

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

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

7.6 - Annexe - Autres documents

Attestation d'assurance



Responsabilité Civile

Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex, atteste que :

**DAPP EXPERT
6 RUE DU GUE
77122 MONTHYON**

Est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro **54712571**, qui a pris effet le **15/01/2015**.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

- Loi carrez
- Diagnostic amiante avant-vente
- Risques naturels et technologiques
- Installation intérieure d'électricité et de gaz
- Etat parasitaire
- Risque d'exposition au plomb
- DPE
- Repérage amiante avant travaux et démolition
- Prêt au taux 0%
- Dossier technique amiante

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 15/01/2018 au 14/01/2019.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur et ne peut engager celui-ci au-delà des limites du contrat auquel elle se réfère. Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).

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

Etablie à LYON, le 30/01/2018

Pour Allianz,
Johan-Aaron MOUGNIN



Attestation Responsabilité Civile

Allianz IARD - Entreprise régie par le Code des Assurances - Société anonyme au capital de 991 967 203 euros
Siège social : 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX - 542 110 291 RCS Nanterre

Attestation d'assurance



Responsabilité Civile

Responsabilité Civile Exploitation	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Dommages ne résultant pas d'une atteinte à l'environnement (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus 10 000 000 EUR par sinistre sans pouvoir dépasser, pour les dommages ci-après : - Dommages matériels et immatériels consécutifs sauf ces ci-après : <ul style="list-style-type: none"> Vol par préposés : 15 300 EUR par sinistre - Dommages immatériels non consécutifs 305 000 EUR par sinistre • Dommages résultant d'une atteinte à l'environnement accidentelle (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus 300 000 EUR par année d'assurance • Dommages à vos préposés <ul style="list-style-type: none"> - Dommages corporels et matériels accessoires 1 000 000 EUR par année d'assurance 	<p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p>	
Responsabilité Civile Professionnelle	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus 500 000 EUR par année d'assurance et 300 000 EUR par sinistre dont : <ul style="list-style-type: none"> - Dommages matériels et immatériels consécutifs aux biens (objets, documents supportés informatiques) remis en vue de l'exécution d'une prestation y compris frais de reconstitution 100 000 EUR par année d'assurance - Dommages résultant d'infections informatiques 30 000 EUR par année d'assurance 	<p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p>	
Défense Pénale et Recours Suite à Accident	Garantie souscrite	Montants maximums garantis
Frais et honoraires assurés, quel que soit le nombre de victimes	OUI	50 000 EUR HT par année d'assurance

Attestation Responsabilité Civile

Allianz IARD - Entreprise régie par le Code des Assurances - Société anonyme au capital de 991 967 200 euros
 Siège social : 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX - 542 110 291 RCS Nanterre



cofrac
CERTIFICATION
DE PERSONNES
Accréditation
n°4-0657
PORTÉE
RESPONSABLE SLA
www.cofrac.fr

B2C
Bureau Contrôle Certification

N° de certification
B2C - 0336

CERTIFICATION
attribuée à :

Madame Sigrid HEIL
Dans les domaines suivants :

Certification Amiante : Missions de repérage des matériaux et produits des listes A et H et l'évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention.
Obtenu le : 10/11/2015 Valable jusqu'au : 09/11/2020*
Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Certification Termites : Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment en métropole.
Obtenu le : 18/05/2015 Valable jusqu'au : 17/05/2020*
Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Certification Gaz : Etat de l'installation intérieure de gaz.
Obtenu le : 02/07/2015 Valable jusqu'au : 01/07/2020*
Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Certification Electricité : Etat de l'installation intérieure d'électricité.
Obtenu le : 07/06/2018 Valable jusqu'au : 06/06/2023*
Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Certification Plomb : Constat de risque d'exposition au plomb (CREP).
Obtenu le : 04/12/2015 Valable jusqu'au : 03/12/2020*
Arrêté du 23 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Certification DPE : Diagnostic de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation, Attestation de prise en compte de la réglementation thermique.
Obtenu le : 15/03/2017 Valable jusqu'au : 14/03/2022*
Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Fait à STRASBOURG, le 07 juin 2018

Responsable qualité,
Sandrine SCHNEIDER



*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des révisions prévues de la surveillance.
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site
www.b2c-france.com

16 rue Eugène Delacroix • 67200 STRASBOURG • Tél : 03 88 22 21 97 • e-mail : b2c@orange.fr • www.b2c-france.com

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "
En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Date d'édition : 22/11/2018

Adresse du bien :

13, rue de reully
75012 PARIS 12EME ARRONDISSEMENT

Type de transaction : Vente

Nom du vendeur :
THURAM



Plan de prévention des risques	Etat	Date	Exposition
Inondation	Approuvé	15/07/2003	non
Gypse antéludien	Approuvé	25/02/1977	non
Anciennes carrières	Approuvé	19/03/1991	non
Zonage sismique : Zone 1 - Très faible	-	-	oui
Potentiel radon : Catégorie 1 - Faible	-	-	oui

Etat des risques et pollutions

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

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

n° 2012159-0001

du 14/02/2006

mis à jour le 07/06/2012

Adresse de l'immeuble

13, rue de Reully

75012 - PARIS 12EME ARRONDISSEMENT

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	oui	non	X															
<table border="0"> <tr> <td>prescrit</td> <td>anticipé</td> <td>approuvé</td> <td>date</td> </tr> </table>	prescrit	anticipé	approuvé	date														
prescrit	anticipé	approuvé	date															
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :																		
<table border="0"> <tr> <td>Cyclone</td> <td>Inondation</td> <td>Mouvement de terrain</td> <td>Remontées de nappe</td> <td>Séisme</td> </tr> <tr> <td>Gros tonnerre</td> <td>Avalanches</td> <td>Bedrochers géotechnique</td> <td>Feux de forêt</td> <td>Volcans</td> </tr> <tr> <td>Autres</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Cyclone	Inondation	Mouvement de terrain	Remontées de nappe	Séisme	Gros tonnerre	Avalanches	Bedrochers géotechnique	Feux de forêt	Volcans	Autres							
Cyclone	Inondation	Mouvement de terrain	Remontées de nappe	Séisme														
Gros tonnerre	Avalanches	Bedrochers géotechnique	Feux de forêt	Volcans														
Autres																		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN	oui	non	X															
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	oui	non																

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M	oui	non	X				
<table border="0"> <tr> <td>prescrit</td> <td>anticipé</td> <td>approuvé</td> <td>date</td> </tr> </table>	prescrit	anticipé	approuvé	date			
prescrit	anticipé	approuvé	date				
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :							
<table border="0"> <tr> <td>Mouvements de terrain</td> <td>Autres</td> </tr> </table>	Mouvements de terrain	Autres					
Mouvements de terrain	Autres						
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers	oui	non	X				
Si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés	oui	non					

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé	oui	non	X			
<table border="0"> <tr> <td>effet toxique</td> <td>effet thermique</td> <td>effet de surpression</td> </tr> </table>	effet toxique	effet thermique	effet de surpression			
effet toxique	effet thermique	effet de surpression				
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé	oui	non	X			
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui	non	X			
> L'immeuble est situé en zone de prescription	oui	non	X			
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui	non				
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location	oui	non				

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité	zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
	très faible	faible	modérée	moyenne	forte
	X				

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3	oui	non	X
--	------------	------------	----------

Information relative à la pollution des sols

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

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente	oui	X	non
---	------------	----------	------------

Documents/dossiers de référence

Localisation de l'immeuble

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

Extrait cartographique du PPR : Inondation
 Extrait cartographique du PPR : Gypse antéludien
 Extrait cartographique du PPR : Anciennes carrières

Vendeur / Bailleur

THURAM

Date / Lieu

22/11/2018
 PARIS 12EME ARRONDISSEMENT

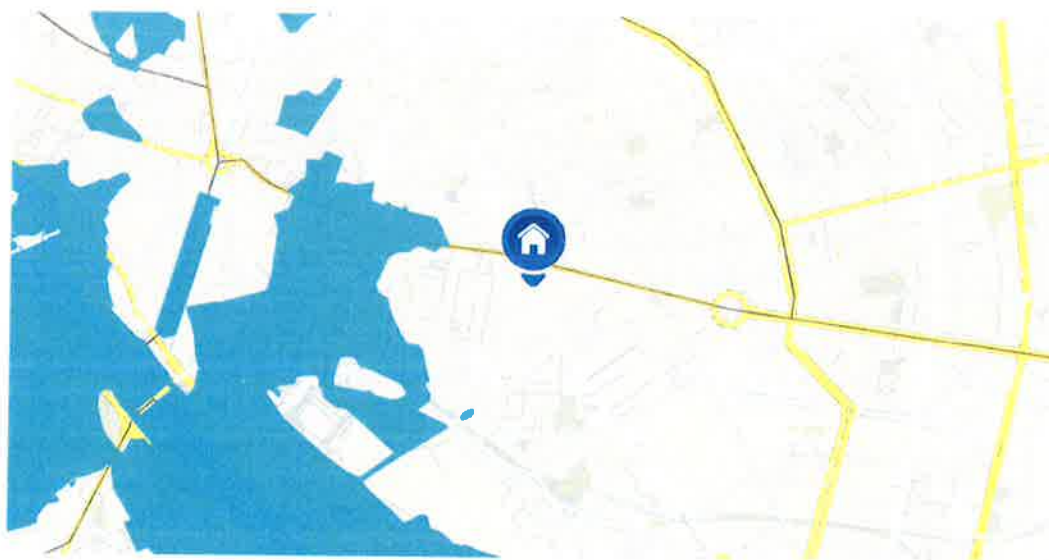
Acquéreur / Locataire

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols pour en savoir plus - consultez le site internet www.georisques.gouv.fr

ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS
ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "
En application des articles L. 125-5, L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement

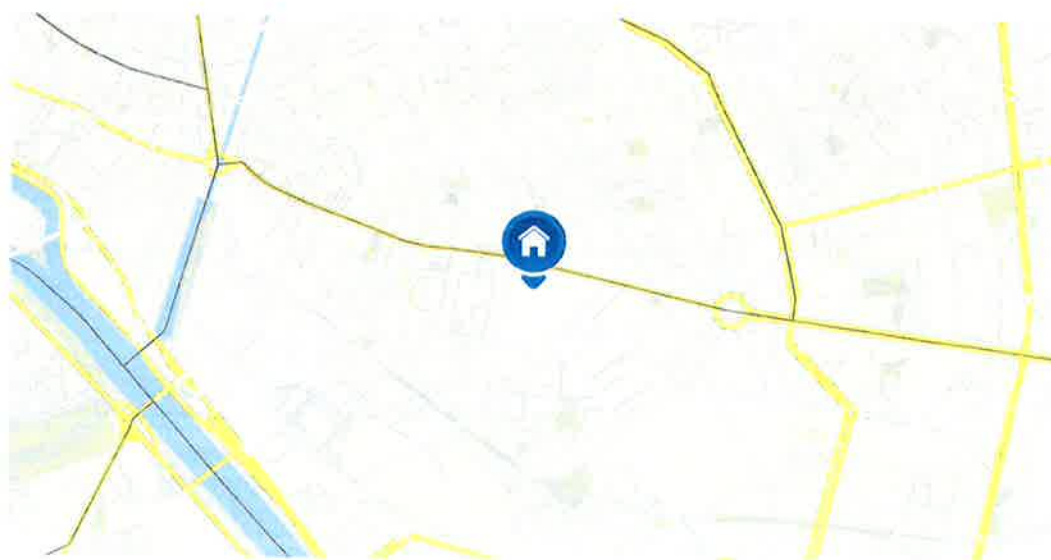
Extrait cartographique du PPR : Inondation

Le bien immobilier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risques



Extrait cartographique du PPR : Gypse antéludien

Le bien immobilier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risques



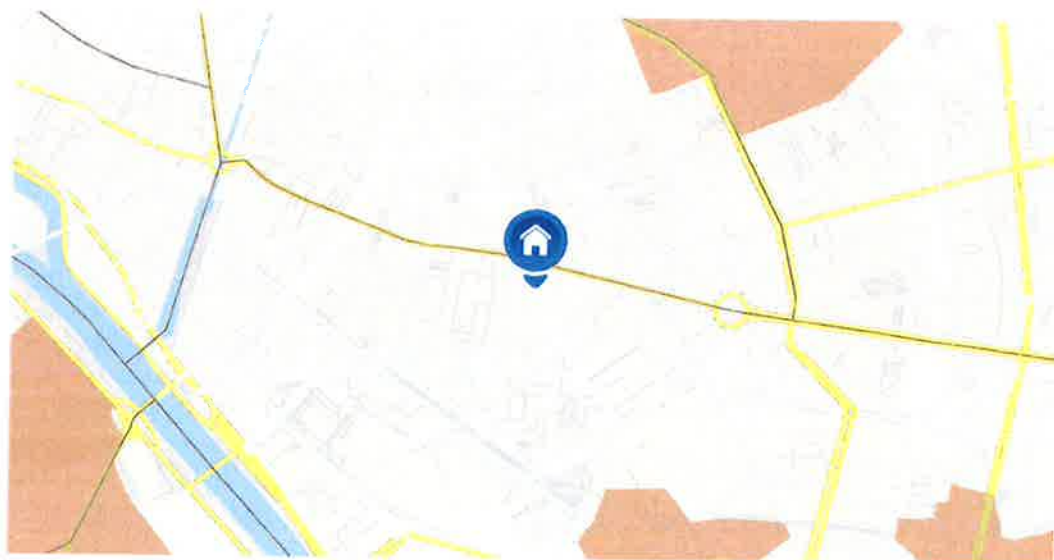
13, rue de reuilly

75012 - PARIS 12EME ARRONDISSEMENT

ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS
ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES "
En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Extrait cartographique du PPR : Anciennes carrières

Le bien immobilier n'est pas situé à l'intérieur d'une zone à risques



13, rue de reuilly

75012 - PARIS 12EME ARRONDISSEMENT

ETAT DES SERVITUDES 'RISQUES' ET D'INFORMATION SUR LES SOLS
ANCIENNEMENT " ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES "
En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

Déclaration des sinistres indemnisés

en date du 22/11/2018 sur la commune de PARIS 12EME ARRONDISSEMENT

Type de catastrophe	Début	Fin	Publication	J.O.	Indemnisation
Inondations et coulées de boue	05/06/1983	06/06/1983	03/08/1983	05/08/1983	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	27/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	05/08/1990	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	01/06/1992	20/10/1992	05/11/1992	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	18/07/1994	19/07/1994	06/12/1994	17/12/1994	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>

Cochez la case si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'indemnisations suite à des dommages consécutifs à chacun des évènements

Etabli le : 22/11/2018

Nom et visa du vendeur :

THURAM

Nom et visa de l'acquéreur :

13, rue de reuilly

75012 - PARIS 12EME ARRONDISSEMENT



PREFET DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
PREFET DE PARIS

DIRECTION REGIONALE ET
INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
ET DE L'AMENAGEMENT
Unité territoriale de Paris

Arrêté préfectoral n° 2012159-0001
modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en
qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les
modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris
concernant les risques précités

Le préfet de la région d'Ile-de-France,
préfet de Paris,
officier de la Légion d'honneur,
commandeur de l'ordre national du Mérite

- Vu** le code général des collectivités territoriales,
- Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27,
- Vu** le code de la construction et de l'habitation et, notamment, ses articles L.271-4 et L.271-5,
- Vu** le code des assurances et, notamment, ses articles L.125-2 et L.128-2,
- Vu** la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et, notamment, son article 3-1,
- Vu** l'arrêté ministériel du 13 avril 2011 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques,
- Vu** la circulaire interministérielle du 27 mai 2005, relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités.
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2008-105-2 du 14 avril 2008 modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,
- Sur** proposition du directeur de l'unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris,

ARRETE :

ARTICLE 1er :

L'article 3 du même arrêté est ainsi modifié :

« Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires par les vendeurs ou les bailleurs (propriétaires ou non) concernant les biens faisant l'objet d'une transaction, relatifs à la localisation des immeubles concernés au regard des zones de risques naturels majeurs identifiés, situés à Paris, sont consignés dans un dossier annexé au présent arrêté qui comprend :

- La liste des risques majeurs visés à l'article 1^{er} du présent arrêté ;
- Pour chacun des risques susmentionnés, une fiche synthétique précisant la nature et, dans la mesure du possible l'intensité, des risques recensés sur le territoire de la commune de Paris ;
- La cartographie des zones concernées par ces risques ;
- Les références des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se reporter ;
- La liste des arrêtés ministériels portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle antérieurement pris et concernant tout ou partie de la commune de Paris.
- le plan de prévention du risque inondation sur le territoire de Paris (documents graphiques, règlement et note de présentation). »

Ce dossier sera mis à jour régulièrement sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 2 :

L'article 4 du même arrêté est ainsi modifié :

« Le dossier et les documents de référence, visés à l'article 2 du présent arrêté, sont consultables :

- à l'accueil de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris
- Sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera notifié au maire de Paris. Il sera affiché dans chaque mairie d'arrondissement de Paris pendant un mois à compter de sa réception par les directeurs généraux des services des mairies d'arrondissement.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes sera adressée à la chambre départementale des notaires de Paris.

Le présent arrêté, ainsi que ses modalités de consultation, feront l'objet d'un avis de publication dans la presse locale.

ARTICLE 4 :

Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la région Ile-de-France, préfecture de Paris.

ARTICLE 5 :

Le préfet, secrétaire général de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris, le préfet de police, le directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie et le maire de Paris, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Paris et de la préfecture de police, accessible sur le site Internet de la préfecture de Paris : www.ile-de-france.gouv.fr.

Fait à Paris, le **07 JUIN 2012**

Pour le préfet et par délégation,
le préfet, secrétaire général de la
préfecture de la région Ile-de-France,
préfecture de Paris



Bertrand MUNCH

DOCUMENT A VALEUR INFORMATIVE

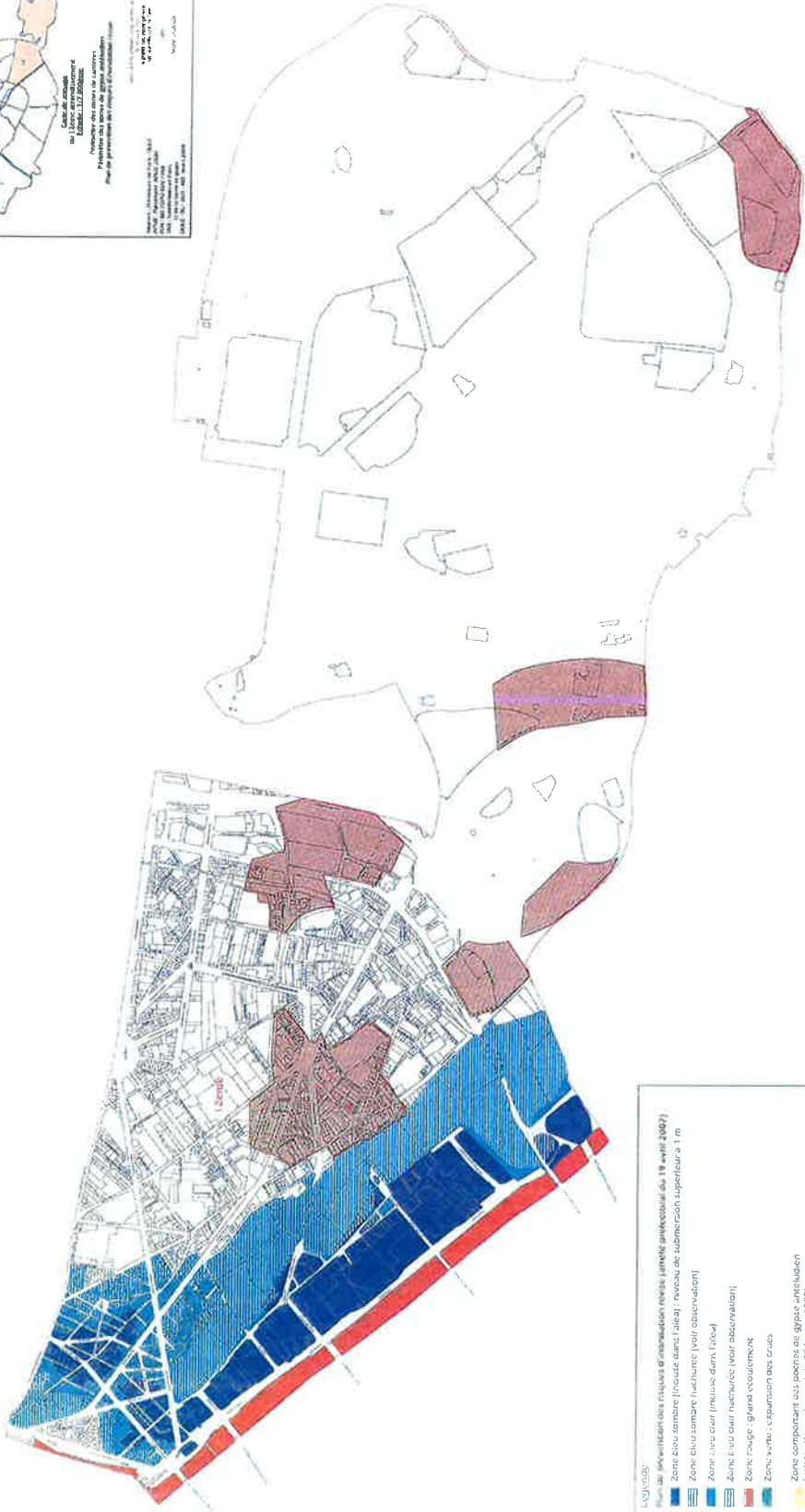


Document de référence relatif à l'information des Acquéreurs et des Locataires sur les risques naturels majeurs (RNLM)



Carte de référence au titre de l'information des Acquéreurs et des Locataires sur les risques naturels majeurs (RNLM) - Prévisions des zones de grande submersion pour les départements des Pyrénées-Orientales

Source : Prévisions de la DRIEAU
 Date de l'étude : 2007
 Date de mise à jour : 2007
 Date de l'étude : 2007
 Date de l'étude : 2007
 Date de l'étude : 2007
 Date de l'étude : 2007



Legend:

- Zone bleu sombre (Inondé dans l'axe) : niveau de submersion supérieur à 1 m
- Zone bleu clair (Inondé dans l'axe) : niveau de submersion supérieur à 1 m
- Zone orange : grande submersion
- Zone rouge : grande submersion
- Zone verte : occupation des sols
- Zone comprenant des zones de grande submersion (arrêté interpréfectoral du 25 février 1977)
- Zone d'occupation des sols (arrêté interpréfectoral du 19 mars 1991)
- Limites d'arrondissements

Other information:
 Cette carte est destinée à l'information des Acquéreurs et des Locataires sur les risques naturels majeurs (RNLM) et ne constitue pas une garantie de l'absence de risque. Elle est destinée à être consultée en complément des autres documents d'information des Acquéreurs et des Locataires sur les risques naturels majeurs (RNLM) et ne constitue pas une garantie de l'absence de risque. Elle est destinée à être consultée en complément des autres documents d'information des Acquéreurs et des Locataires sur les risques naturels majeurs (RNLM) et ne constitue pas une garantie de l'absence de risque.

Annexe 3

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

ENCHERE : BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES

CONTRE : Monsieur THURAM-ULIEN Yohann

Avocat poursuivant : La SCP HOCQUARD ET ASSOCIES

La SCP HOCQUARD et associés entend compléter le présent cahier des conditions de la vente par l'attestation de superficie établie par le CABINET PAILLARD le 17 novembre 2018, suite à une visite effectuée le 13 novembre 2018

Et ledit Avocat a signé sous toutes réserves.



64 boulevard de Charonne - 75020 PARIS

Tél. : +33 1 43 72 53 53

Fax : +33 9 70 06 56 71

Email : cabinet.paillard@orange.fr

Siret : 82806422000019

n° TVA : FR71828064220

Titulaire d'un contrat d'assurance ALLIANZ - RC n° 55296769 - Siège social 87 rue de Richelieu, 75002 PARIS
(couvrant en RCP mon opération de diagnostic)

ATTESTATION DE SUPERFICIE D'UN LOT DE COPROPRIETE

Loi Carrez du 18 décembre 1996

Décret du 23 mai 1997

Definition

Art 4-1- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot 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.

Art 4-2- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée en 4-1.

Règlement de copropriété

Pas de règlement de copropriété

Mesurage des pièces et la rédaction du présent certificat ont été établis suite à la communication et à la vérification du règlement de copropriété relatif à la description et répartition du ou des lots, de servitudes, ainsi qu'aux éventuelles modifications apportées par le cédant. Le propriétaire affirme être le propriétaire de l'ensemble des superficies décrites dans notre rapport. Etabli sous réserve de la validité des documents qui nous ont été communiqués.

Certificat établi uniquement d'après les renseignements et indications transmis par le propriétaire et/ou donneur d'ordre, sur la composition et la localisation du ou des lots, objets du présent certificat. De ce fait nous rappelons au(x) propriétaire(s) et autres parties prenantes leurs responsabilités en cas de litiges ultérieurs concernant le présent rapport. La responsabilité de la société, ainsi que celle du technicien ayant réalisé le certificat, ne pourront être engagées. Certificat établi sans la communication et sans la vérification du règlement de copropriété relatif à la description et répartition du ou des lots, de servitudes ainsi qu'aux éventuelles modifications apportées par le cédant.

Coordonnées du donneur d'ordre

Nom : SCP LEROY-BEAULIEU - ALLAIRE

Adresse : 150, avenue Gambetta, 93170 BAGNOLET

Qualité : Huissiers de justice

Immeuble bâti visité

DEPARTEMENT

COMMUNE

ADRESSE

REFERENCE CADASTRALE

TYPE DE BÂTIMENT

TYPE DE LOCAL

NIVEAU

LOT

DOSSIER N°

PARIS

VILLE DE PARIS (12ème arrondissement)

13 rue de Reuilly

section CS n° 12 pour une contenance de 08a 77ca

Immeuble en copropriété

Studio

5ème étage, porte 501

n° 154

181670

SUPERFICIES LOI CARREZ

Désignation	Total plancher	Embrasures, marches et hauteur <1m80	Superficies Loi Carrez
Entrée avec kitchenette	5.67		5.67
Pièce principale avec placard	11.98		11.98
Salle d'eau - W.c.	4.03	0.05	3.98
TOTAL	21.68	0.05	21.63

SUPERFICIES ANNEXES

sans objet

Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le : le : 13/11/2018
 Visite effectuée par : Hervé PAILLARD
 Rapport de 2 pages édité le : le : 17/11/2018



Les rapports restent, juridiquement, la propriété du cabinet PAILLARD tant que les honoraires dus ne sont pas réglés en totalité

Annexe 4

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

ENCHERE : BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES

CONTRE : Monsieur THURAM-ULIEN Yohann

Avocat poursuivant : La SCP HOCQUARD ET ASSOCIES

La SCP HOCQUARD et associés entend compléter le présent cahier des conditions de la vente par la copie des différents certificats d'urbanisme qu'elle a reçus des autorités administratives compétentes

Et ledit Avocat a signé sous toutes réserves.



**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME
MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT**

Contact : rens.urba@paris.fr

Attention : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il convient alors de demander un certificat d'urbanisme

DEMANDE

SITUATION :

PARIS :

Arr.

N°

Référence cadastrale 012CS0012

REPONSE

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris. Elle fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

ADRESSES :

(La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré)

Adresse complète de la parcelle

Alignement

Arrondissement : 12e Arr

013 RUE DE REUILLY

013b RUE DE REUILLY

Limite de fait conservé

Limite de fait conservé

NOTA :

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :

(Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.)

DPU "simple" DPU "renforcé"

Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du Code de l'Urbanisme

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME :

Plan Local d'Urbanisme de Paris

Secteur Sauvegardé

Secteur du Sénat

ZONE :

Zone Urbaine Générale Zone Urbaine de Grands Services Urbains

Zone Urbaine Verte

Destination : Sect. d'incitation à la mixité habitat -emploi

Zone Naturelle et Forestière

Secteur Particulier : Néant

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

MONUMENT HISTORIQUE :

inscrit

classé

Périmètre de site :

inscrit

classé

Périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES

Zones d'ANCIENNES CARRIERES

Zone de RISQUES NATURELS (Gypse antédunien)

Servitude d'alignement

Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) :

Zonage :

Cote des plus hautes eaux connues :

Secteur Stratégique :

OPERATIONS CONCERNANT L'IMMEUBLE :

Emplacement réservé pour logement social

Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser

Rénovation urbaine

Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville

Emplacement réservé pour élargissement de voirie

Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général

Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)

DISPOSITIONS DIVERSES :

Protection de l'artisanat et de l'industrie

Zone de déficit en logement social

Zone de surveillance et de lutte contre les termites

Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global

Zone non déficitaire en logement social

Travaux, interdiction d'habiter ou cessation définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots

Zone à risque d'exposition au plomb

Protection du commerce et de l'artisanat :

PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL :

Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés

Elément particulier protégé

Volumétrie existante à conserver

Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

PROTECTION DES ESPACES LIBRES :

Espace boisé classé

Secteur de mise en valeur du végétal

Secteur de renforcement du végétal

Espace vert protégé

Espace libre protégé

Espace libre à végétaliser

Espace à libérer

AMÉNAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RESERVES A LA CIRCULATION :

Aménagement piétonnier

Emprise de construction basse en bordure de voie

Voie à conserver, créer ou modifier

Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier

Passage piétonnier sous porche à conserver

SERVITUDES DIVERSES :**ZONAGES REGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE :**

Secteur de compensation renforcée

Quartiers à prédominance de surfaces de bureaux

Quartiers prioritaires de la politique de la ville

Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

Délivré par :

CABINET D'URBANISME XENARD

3 Avenue J.F. Kennedy

CS 30110

95212 SAINT-GRATIEN Cedex

Tél 01.39.89.01.42 - Fax 01.34.17.02.90

PARIS, le 03/04/2018
LA MAIRE DE PARIS

CERTIFIE CONFORME AU
FICHIER ELECTRONIQUE

Pour information

Caractère de la zone urbaine générale (UG)

La zone urbaine générale UG couvre la majeure partie du territoire parisien hors les bois de Boulogne et de Vincennes.

En application des orientations générales définies par le Projet d'aménagement et de développement durable y sont mis en œuvre des dispositifs qui visent à assurer la diversité des fonctions urbaines, à développer la mixité sociale de l'habitat, à préserver les formes urbaines et le patrimoine issus de l'histoire parisienne tout en permettant une expression architecturale contemporaine.

La constructibilité est contrôlée par un C.O.S. fixé à 3 et par la règle dite "du C.O.S. de fait". Toutefois, le C.O.S. ne s'applique pas dans quelques secteurs dont la constructibilité globale est encadrée soit par des orientations d'aménagement localisées, soit par des programmes spécifiques, soit par des dispositions réglementaires établies graphiquement de manière détaillée (secteurs de Maisons et villas).

Le rééquilibrage et la diversité des fonctions sont assurés par un dispositif qui distingue principalement 2 secteurs :

- au Centre-Ouest, le secteur de protection de l'habitation,
- dans un vaste croissant Est, le secteur d'incitation à la mixité, qui inclut, à sa périphérie et autour des gares, un sous-secteur d'incitation à l'emploi.

Des mesures spécifiques s'appliquent sur des territoires limités pour protéger l'artisanat ou les grands magasins ou pour maintenir la commercialité de certaines voies.

L'évolution des terrains est également conditionnée par un ensemble de règles de volumétrie et d'esthétique garantissant la préservation du paysage urbain parisien dans sa richesse et sa diversité, auxquelles s'ajoutent des prescriptions graphiques localisées visant notamment à protéger des formes urbaines particulières et des éléments du patrimoine bâti et végétal.

» Secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi :

Dans ce secteur, qui couvre le Nord, l'Est et le Sud de Paris, est établi un plus juste équilibre de la répartition de l'emploi parisien notamment par l'instauration d'un coefficient d'occupation du sol* identique de l'habitat et de l'emploi.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique d'un immeuble d'habitation dont la densité dépasse le plafond autorisé (règle dite du « COS de fait* »), sa destination* ne pourra être modifiée.

**Tous les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le lexique du PLU*

Plan Local d'Urbanisme - Périmètre de localisation d'équipement

Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser

Identification : P 12-7

Destination : Equipement de petite enfance

Localisation : 13-13bis rue de Reuilly

En application des articles L.151-41 et R.123-12 § 4 d) du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme inscrit sur des terrains des servitudes localisant des équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

Conformément à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit une servitude de ce type peut mettre en demeure la commune de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

PLAN DE SITUATION

DEPARTEMENT : 75 - PARIS
COMMUNE : PARIS 12ème arrondissement

ADRESSE : 13-13 bis rue de Reuilly

Références cadastrales : CS 12

Dossier n° 91.659

Echelle : 1/2.500°

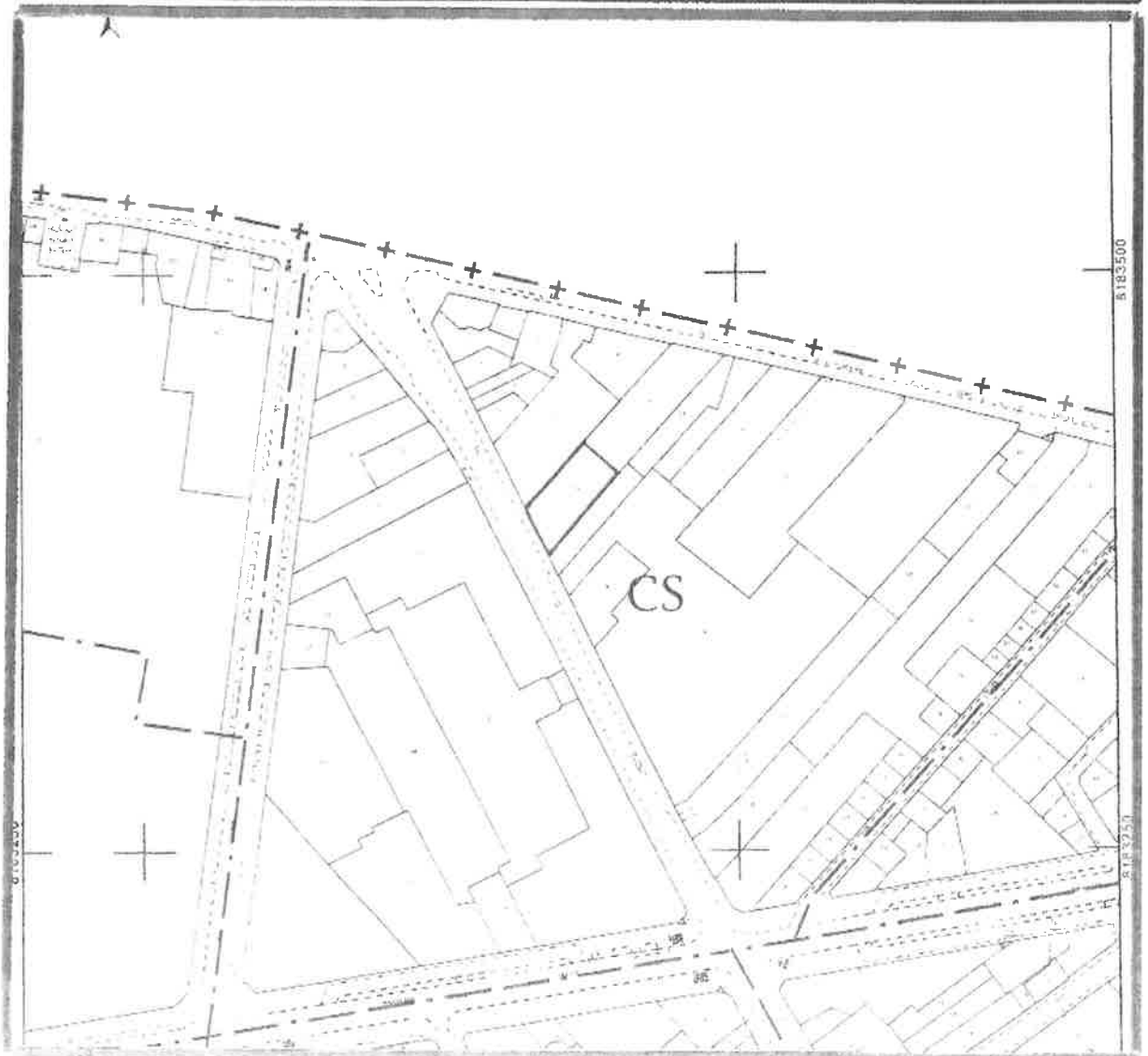
Cabinet Xénard

3 avenue J.F. Kennedy

95210 Saint Gratien

www.cabinetxenard.fr

N





12 place de la Porte de Vanves, 75014 PARIS

Renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien

Date de la demande : 03/04/2018 Renseignement fournis selon le plan joint

Code postal : 7 5 0 1 2 Sect. Cadast. : C S Parcelle : 0 0 1 2

Adresse : 13 RUE DE REUILLY
75012 Paris

Votre référence : 91.659

Adresse complémentaire : _____

Parcelles complémentaires : _____

Les renseignements ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du Code Civil). Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 126-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement. Les renseignements concernant la présence, la position, la nature des anciennes carrières, galeries souterraines et autres cavages abandonnés sont communiqués dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous les moyens appropriés.

1° Possibilité de dissolution du gypse antéludien :

- Paris par arrêté interpréfectoral du 25 février 1977 Zone étendue au périmètre défini par l'arrêté actuel

2° Par rapport aux zones de carrières connues :

- en dehors en zone de carrière ⁽¹⁾ possibilité de remblais dus à d'anciennes sablières, glaisières, ou à du nivellement⁽¹⁾

3° Particularités du sous-sol :

	T	Pa	Pr		T	Pa	Pr
ancienne carrière de calcaire grossier souterraine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ancienne carrière de gypse souterraine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne carrière de calcaire grossier à ciel ouvert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ancienne carrière de gypse à ciel ouvert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne carrière de craie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ancienne sablière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ancienne glaisière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Autre :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

T : en totalité, Pa : en partie, Pr : à proximité

4° Nature des travaux réalisés pour la stabilité du bâti faisant partie de la propriété :

	Pa		Pa
<input type="checkbox"/> Aucun (ou non communiqués à l'IGC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Consolidations souterraines en carrière par piliers	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fondations superficielles armées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Consolidations souterraines par injection	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fondations profondes prenant appui sur le sol de la	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Remblaiement de la carrière	<input type="checkbox"/>
Carrière <input type="checkbox"/> à ciel ouvert <input type="checkbox"/> souterraine		<input type="checkbox"/> Autre :	<input type="checkbox"/>

Pa : en partie

⁽¹⁾ Pour ces propriétés, il peut être prescrit des travaux de reconnaissance ou de confortement du sous-sol et/ou de fondations dans le cas d'une demande d'autorisation de bâtir

L'Inspection générale des carrières ne donnant aucun renseignement par téléphone, un bureau d'accueil est ouvert pour toute précision orale les lundi, mercredi et vendredi matin de 9 h à 12 h.

Paris, le : 03/04/2018

12 place de la Porte de Vanves
75014 PARIS

GABINET KONARD
03 30 79
98212 SAINT-GRATIEN Cedex

CABINET XENARD
3, avenue J. F. Kennedy
C.S. 30110
95212 Saint-Gratien cedex

Xavier XENARD Co-Gérant
Jennifer XENARD Co-Gérant

CABINET REYNARD

N/Réf: 91.659

41 rue du Lac

V/Réf: ADK/B8016 DD
Vente THURAM-ULIEN
75 PARIS 12ème

69422 LYON CEDEX 03

Le 3 avril 2018

CERTIFICAT DE NON PERIL

Mon cher Maître,

A COMPTER DU 1ER JUILLET 2017, la Ville de Paris est compétente en matière de péril et de salubrité des bâtiments à usage principal d'habitation et bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement.

La préfecture reste compétente en matière de péril et de salubrité des bâtiments à usage principal « autre » qu'à usage principal d'habitation et bâtiments à usage partiel ou total d'hébergement.

Après avoir consulté les deux administrations, je suis en mesure de vous certifier que l'immeuble sis :

PARIS 12ème

13-13 bis rue de Reuilly

ne fait pas, l'objet d'un arrêté de Péril.

Veillez croire, mon cher Maître, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs et les plus dévoués.

01 39 89 01 42

Fax

01 34 17 02 90

Mail

xenard@cabinetxenard.fr

Site

www.cabinetxenard.fr


Xavier XENARD

Vous pouvez désormais effectuer vos demandes "en ligne" via le site

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orsleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 03/04/2018
validité six mois à partir de cette date.

SF1801406119

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 075				Commune : 112 PARIS 12						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
CS	0012			13 RUE DE REUILLY	0ha08a77ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

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

Page 1 sur 1

**MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS**

CABINET XENARD
3, avenue J. F. Kennedy
C.S. 30110
95212 Saint-Gratien cedex

Xavier XENARD Co-Gérant
Jennifer XENARD Co-Gérant

CABINET REYNARD

N/Réf: 91.659

41 rue du Lac

V/Réf: ADK/B8016 DD
Vente THURAM-ULIEN
75 PARIS 12ème

69422 LYON CEDEX 03

Le 3 avril 2018

Mon cher Maître,

Je fais suite à votre demande, je vous en remercie,
Je fais le nécessaire afin de vous donner satisfaction
dans les meilleurs délais.

Dès à présent, je vous informe que l'immeuble objet de
la présente vente est :

☞ Inclus dans un secteur soumis au « DPU SIMPLE »

Je vous prie de croire, mon cher Maître, en l'assurance
de mes sentiments les meilleurs et les plus dévoués.

Philippe XENARD

Pour info :

Cet immeuble ne figure pas sur la liste parue le 17 Décembre 2014,
délivrée par la mairie de Paris, instaurant l'extension du droit de
préemption urbain renforcé sur 257 Immeubles, pour création de
logements sociaux



01 39 89 01 42

Fax

01 34 17 02 90

Mail

xenard@cabinetxenard.fr

Site

www.cabinetxenard.fr

Vous pouvez désormais effectuer vos demandes "en ligne" via le site

Annexe 5

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

ENCHERE : BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES

CONTRE : Monsieur THURAM-ULIEN Yohann

Avocat poursuivant : La SCP HOCQUARD ET ASSOCIES

La SCP HOCQUARD et associés entend compléter le présent cahier des conditions de la vente par les copies des règlements de copropriété contenant état descriptif de division établis par Maître GOURRET, notaire à PARIS, le 21 décembre 2010

Et ledit Avocat a signé sous toutes réserves.

4247

2011 D N° 1945
EDDI

Date: 16/02/2011
Volume: 2011 P N° 1337

(pour l'établissement n° B490) Droits: 125,00 EUR

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

Salaire: 30,00 EUR

Droits: 125,00 EUR

TAXES:

SALAIRES:

TOTAL

135
PUI
CIVIL
Général

TOM 237680
8279008
LG/RGO/

L'AN DEUX MILLE DIX,
Le VINGT ET UN DÉCEMBRE,
A PARIS (1^{er}), 14 rue des Pyramides, au siège de l'Office Notarial, ci-
après nommé,

Maître Louis GOURRET, Notaire associé sousigné, membre de la
Société Civile Professionnelle « Yves MAHOT de la QUERANTONNAIS, Louis
GOURRET, Xavier LIEVRE, Philippine MAHOT de la QUERANTONNAIS, Laurent
FRANCHI, Frédéric JOUVON, Vincent LELONG, notaires», titulaire d'un Office
Notarial dont le siège social est à PARIS (1^{er}), 14 rue des Pyramides,

A reçu le présent acte contenant DEPOT DE PIECES

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée SCI REUILLY RIVE GAUCHE, société civile
immobilière au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à PARIS 7^{ème}
ARRONDISSEMENT (75007), 129 rue de l'Université, identifiée au SIREN sous le
numéro 490683265 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
PARIS.

Représentée par :

Monsieur José Maria CARPIO SALCEDO, domicilié pour ses fonctions à
PARIS (7^{ème}) 129 rue de l'Université, Président du Directoire de la Société dénommée
SOCIETE FINANCIERE RIVE GAUCHE GROUPE MARTINSA-FADESA, société
anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 15.050.000,00 EUR dont
le siège social est à PARIS (7^{ème}) 129 rue de l'Université, identifiée sous le numéro
SIREN 382 561 249 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de
PARIS.

La SOCIETE FINANCIERE RIVE GAUCHE GROUPE MARTINSA-FADESA
agissant elle-même en qualité de co-gérante de la société SCI REUILLY RIVE
GAUCHE

Nommée aux fonctions de co-gérante aux termes de l'article 18 desdits statuts.

Monsieur José Maria CARPIO SALCEDO, Président du Directoire à ce non
présent, mais ici représenté par Nicolas CHASTANG, demeurant à PARIS (7^e) 129
rue de l'Université pour ses fonctions en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés



Handwritten signature or initials.

aux termes d'une procuration sous seings privés en date à PARIS du 21 décembre 2010 dont l'original demeure annexé à un acte du notaire soussigné.

LEQUEL a, par ces présentes, déposé au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et copies authentiques quand et à qui il appartiendra, et qu'il soit procédé à la publication à la Conservation des Hypothèques compétente de l'état descriptif de division en volumes et les plans ci-après :

1°) L'état descriptif de division en volumes établi sous seing privé en date à PARIS du 21 décembre 2010 par le cabinet "GEXPERTISE CONSEIL - Eric MALENFER et Thierry GAREAU" à SEVRES (92310) 6 rue de Wolfenbüttel concernant L'IMMEUBLE qui sera édifié à PARIS (12ème arrondissement) 13 rue de Reuilly, qui comprendra après édification :

- Un bâtiment sur rue dénommé "BÂTIMENT RT", élevé de sept étages sur rez-de-chaussée et d'un sous-sol,
 - Un bâtiment dénommé "BÂTIMENT Crèche", élevé d'un rez-de-chaussée,
- Cet ensemble couvrant la plus grande partie du terrain, dont le surplus est aménagé en cour et espaces verts.

Le tout tel que cet immeuble, avec les bâtiments et les constructions qui le composent, est figuré au jeu de plans annexé au présent état descriptif de division en volumes.

Le tout cadastré section CS numéro 12, lieudit « 13, rue de Reuilly » pour une contenance de huit cent soixante-dix-sept mètres carrés, Ci.....877 m²

2°) Les plans annexés audit état descriptif de division en volumes.(Annexe PLANS)

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées après mention

ORIGINE DE PROPRIETE

En vue de permettre la publication du présent acte et de ses annexes, le requérant aux présentes, convient d'établir l'origine de propriété de l'immeuble sis à PARIS (75012) , 13 rue de Reuilly.

La parcelle cadastrée section CS numéro 12 appartient à la SCI REUILLY RIVE GAUCHE susnommée, et sur laquelle était édifiée d'anciennes constructions, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Madame Jeanne Yvonne Pauline MOUILBAU, sans profession, demeurant à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) 70 rue de Longchamp,
Née à PARIS (10^{ème} arrondissement), le 8 janvier 1914,
Veuve de Monsieur Jean Gustave RICHARD, et non remariée
Non soumise à un pacte de solidarité,
De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître Jean Pierre LIEURY, notaire à PARIS, le 21 juillet 2006.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de CINQ MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (5.300.000,00 €).

Ledit prix a été payé comptant et quittancé en l'acte à concurrence de 2.650.000,00 € savoir :

- à concurrence de 1.685.000,00 € au moyen de deniers personnels
- et à concurrence de 965.000,00 € au moyen d'une partie d'un prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE d'un montant global de 3.615.000,00 € dont la dernière échéance de remboursement a été fixée le 21 juillet 2008.

A la garantie du remboursement de ce prêt, il a été consenti une hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE prise au 4^{ème} Bureau des Hypothèques de PARIS, le 10 août 2006 volume 2006V, n° 2276 pour sûreté de la somme de 3.615.000,00 € en principal et à concurrence de 723.000,00 € en

JP *MC*

accessoires avec effet jusqu'au 21 juillet 2009. Observation étant ici faite que cette inscription a été renouvelée audit bureau des Hypothèques le 6 juillet 2009 volume 2009V n° 1246, jusqu'au 6 juillet 2019.

Le surplus du prix, soit 2.650.000,00 € a été stipulée payable au plus tard le 11 juillet 2007 sans intérêt jusqu'à cette date et au-delà, la somme due produira des intérêts au taux de 4% l'an.

A la garantie du remboursement de la partie du prix stipulée payable à terme, la SCI REUILLY RIVE a remis une lettre de garantie autonome à première demande en date du 19 juillet 2006 de la Banque CREDIT FONCIER DE FRANCE. Cette garantie expirant le 21 août 2007.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 2 août 2006, volume 2006P, numéro 7094.

L'état hypothécaire sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

(Annexe ORIGINE DE PROPRIETE)

RAPPEL DE SERVITUDES

Servitudes figurant dans l'acte de vente du 21 juillet 2006

Aux termes de l'acte d'acquisition du VENDEUR du 21 juillet 2006, il a été stipulé au paragraphe SERVITUDES ET MITOYENNETE, ce qui suit littéralement rapporté :

"Il résulte d'une lettre de Monsieur Daniel LEGRAND, géomètre en date du 23 janvier 2006 et d'une étude juridique des murs et des servitudes existantes demeurées annexées après mention à la minute de la promesse de vente reçue Maître LIEURY Notaire soussigné le 14 mars 2006 ce qui suit littéralement rapporté :

V. Analyse des servitudes.

La visite sur le site n'a pas révélé de servitude apparente.

La servitude contenue dans les transcriptions du 17 décembre 1975 semble être obsolète car aucune ouverture existante donnant sur la parcelle sise 13, rue de Reuilly n'a été constatée.

Nous notons également que le "puits commun avec Monsieur DELORME (à l'époque propriétaire 212, rue du Faubourg Saint-Antoine)", figurant dans la désignation des biens acquis par Monsieur et Madame VILDIEU n'existe plus sur place (transcriptions du 17 décembre 1895).

Enfin, nous notons la présence d'un contrefort situé sur le domaine public (voir photo en haut à gauche de la page 5), en limite du 15, rue de Reuilly, devant la limite de fait conservée du 13, rue de Reuilly et figurant sur notre Plan de Masse joint en annexe.

VI. Analyse de la nature juridique des murs séparatifs.

Les actes ne donnent aucune information sur la nature juridique des murs séparatifs

Nous retiendrons donc comme base de notre analyse la coutume de la Ville de Paris et la présomption de l'article 653 du Code civil qui dispose que "dans les villes et les campagnes, tous murs servant de séparation entre bâtiments, jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque contraire".

1) dans les signes apparents

> entre les points 1 et 2 de notre Plan de Masse joint en annexe, le mur séparatif est mitoyen dans la limite des héberges communes et privatif pour le surplus.

> entre les points 2 et 3 de notre Plan de Masse joint en annexe, que le mur est mitoyen dans toute sa hauteur, à l'exception de sa partie en tréfonds qui est privative au 11, rue de Reuilly

✓ NC

> entre les points 3 et 4 de notre Plan de Masse joint en annexe, que le mur est mitoyen sur une hauteur de 3,20 mètres, conformément à la coutume de PARIS, et privatif au 13, rue de Reuilly, pour le surplus.

2 dans les signes apparents et d'après les documents étudiés

> entre les points 4 et 5 de notre Plan de Masse joint en annexe

o pour la partie du mur plus haute que les constructions existantes de part et d'autre, ce mur est mitoyen dans la limite des héberges communes (voir § II la transcription de l'acte de vente du 15 octobre 1973) et privatif au 13, rue de Reuilly, pour le surplus.

o pour la partie du mur, dont les constructions du 15, rue de Reuilly sont plus hautes que celles de la propriété sise 13, rue de Reuilly, le mur est mitoyen dans la limite des héberges communes (voir § II la transcription de l'acte de vente du 15 octobre 1973) et privatif pour le surplus.

Nota

L'analyse des servitudes et de la nature juridique des murs résulte de l'étude des documents précités et des signes légaux de présomption d'appartenance effectuée surplace.

Aucune délimitation contradictoire avec les voisins n'a été effectuée."

L'acquéreur déclare être parfaitement au courant de cette étude dont une copie lui été remise, il déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le promettant.

REPONSE DE LA RATP CONCERNANT LES OUVRAGES
EN LIMITE DE PROPRIETE

Il résulte d'une lettre émanant du Département de Maintenance des Equipements et Systèmes des Espaces, INGENIERIE ET MAINTENANCE DES LIEUX, Contrôle du Patrimoine et Maitrise d'Ouvrage, INSTRUCTION DES PROJETS EXTERIEURS, adresse postale : LAC VC13 -40 bis rue Roger Salengro 94724 FONTENAY SOUS BOIS CEDEX, adressée Monsieur LEGRAND, géomètre, le 11 mai 2006, ce qui suit littéralement rapporté :

« Nos références 06 006943

« Votre correspondant FABRA Damien

Tél. 01 58 76 98 90

« fax 01 58 77 16 29 ou 01 58 7 696 61

« P J 2

« Messieurs,

« La demande de renseignements dont les caractéristiques sont rappelées ci-dessous a été portée à la connaissance de la RATP

« adresse : 13 rue de Reuilly 75012

« expédition : cabinet DANIEL LEGRAND

« références expéditeur : 22504

« date d'envoi : 13/02/2006

« objet étude de servitude, obtention des plans des ouvrages RATP + coupes

« les dispositions qui y sont envisagées donnent lieu, de la part de la RATP, à l'avis ci-après

« I - OUVRAGES

« En tréfonds de la rue de Reuilly le projet soumis intéresse le tunnel voûté de la ligne 8 du métro, « intersatation « Faidherbe Chaligny Reuilly Diderot »

« A toutes fins utiles vous trouverez, en annexe, les extraits de plan statistiques représentant notre « ouvrage

« Il demeure entendu que le projet définitif comportant des plans au 1/200^{ème} devra nous être transmis, « pour avis, avant tout début d'exécution des travaux

« II - RESEAU d'AUTOBUS;

« les autobus de la ligne 46 empruntent la rue de Reuilly

lp NC

« en conséquence les emprises de chantier nécessaires à la réalisation des travaux devront être aussi « réduites que possible afin de n'apporter que le minimum de gêne à l'exploitation de ces lignes

« d'une manière générale toutes précautions devront être prises afin que la réalisation de ce projet ne soit « la cause d'aucun dommage pour nos installations et d'aucune perturbation dans notre exploitation, Il demeure entendu, d'autre part, que le maître d'ouvrage sera responsable des accidents et conséquences dommageables « pouvant, le cas échéant, résulter de ses travaux.

« Par ailleurs, en vertu du décret n° 91-1147 du 14/10/1991 la RAPT devra être avisée au moins dix jours « avant tout commencement d'exécution du projet (Imprimé Déclaration d'Intention de Commencement de travaux)

« Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

« Eva STREK, la responsable de l'Instruction des projets extérieurs».

Une copie de cette lettre, un plan statistique ligne n° 6, un plan profil en long statistique sont demeures ci-annexés après mention. »

RECONNAISSANCE D'ECRITURE ET DE SIGNATURES /

Le requérant reconnaît formellement que les pièces ainsi déposées ont été dactylographiées conformément à sa volonté et que sa signature et paraphe apposés sur l'acte sous-seing-privé contenant état descriptif de division en volumes du 21 décembre 2010 émanent bien de lui entendant que ledit acte ait toutes les caractéristiques d'un acte authentique.

FRAIS

Les frais du présent acte et ceux y relatifs, y compris le coût des formalités de publicité foncière le cas échéant, seront acquittés et supportés par les comparants.

SALAIRE DU CONSERVATEUR

Aux termes de l'état descriptif de division en volumes objet du présent dépôt de pièces, il a été créé des servitudes générales et particulières entre volumes.

Le notaire soussigné précise que les servitudes particulières constituées aux termes du présent acte déposé sont évaluées à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 Euros).

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

PUBLICATION

Le présent acte sera publié au 4ème bureau des hypothèques de PARIS.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

J MC

DONT ACTE sur six pages

Lequel contient :

- mots rayés nuls : /
- lignes rayées nulles : /
- chiffres rayés nuls : /
- blancs bâtonnés : /
- renvois : /

0 / NC

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies le jour, mois et an susdits par Mademoiselle Claire PLUMEL, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.



NC

- ANNEXE POUVOIR

ANNEXÉ à la minute
d'un acte reçu le :
21 DEC. 2010
Par le notaire soussigné.



LE SOUSSIGNE :

Monsieur José María **CARPIO SALCEDO**, domicilié professionnellement 129, rue de l'Université à Paris 7^{ème},

Agissant en sa qualité de Président du Directoire de la Société dénommée FINANCIERE RIVE GAUCHE GROUPE MARTINSA-FADESA, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 15.050.000 Euros ayant son siège à PARIS (7ème) 129 rue de l'Université, identifiée au SIREN sous le numéro 382 561 249 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Nommé à ses fonctions de Président du Directoire suivant délibération du conseil de surveillance réuni le 28 novembre 2008, et réélu à ces mêmes fonctions suivant délibération du conseil de surveillance réuni le 30 octobre 2009 ;

Ladite société FINANCIERE RIVE GAUCHE GROUPE MARTINSA-FADESA,


Agissant elle-même en qualité d'Associée Gérante de :

La Société dénommée **SCI REUILLY RIVE GAUCHE**, société civile, au capital de 1.000,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75007), 129 rue de l'Université, identifiée au SIREN sous le numéro 490 683 265 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Nommée aux fonctions de gérante aux termes de l'article 18 des statuts

LEQUEL a par les présentes, constitué pour mandataire spécial :

Monsieur Nicolas Chastang, Directeur de programmes, domicilié en cette qualité à PARIS (7ème) 129 rue de l'Université,

Mandat accepté




A L'EFFET :

- DE SIGNER l'Etat Descriptif de Division en Volumes et le Règlement de Copropriété de l'ensemble immobilier situé 13, rue de Reuilly à Paris 12^{ème} établis par le Cabinet Gexpertise, Géomètres-experts.

Aux effets ci-dessus, produire et remettre tous documents et pièces qu'il jugera utiles, être domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à PARIS
Le 21-12-2010



Je soussigné Maître Louis
GOURRET notaire associé à
Paris, 14, rue des Pyramides certifie
la signature apposée ci-contre
comme étant celle de

Luigi Maria
(MARCO FALCONE)



- ANNEXE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

Ensemble immobilier sis à :

ANNEXÉ à la minute
d'un acte reçu le :
21 DEC. 2010
Par le notaire soussigné.

VILLE DE PARIS
(12^e Arrondissement)

13, rue de Reully



**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
EN VOLUMES IMMOBILIERS**



Les plans utilisés pour l'établissement de cet Etat Descriptif de Division en Volumes Immobiliers sont susceptibles d'être modifiés par des permis de construire modificatifs. Les Volumes décrits et les servitudes attachées à ces volumes seront donc amenés à être modifiés afin de tenir compte de ces changements.

NC

EXPOSÉ

En raison de l'hétérogénéité et de l'imbrication des divers éléments de l'ensemble immobilier, il a été décidé de ne pas soumettre cet ensemble aux statuts de la copropriété, mais de le diviser en plusieurs volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes qui seront créées pour tenir compte d'une part, de l'imbrication et de la superposition des volumes, et d'autre part pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Chaque volume créé pourra être librement subdivisé en deux ou plusieurs volumes par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants droit successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et l'encombrement des constructions comprises dans leur volume, sans égard à leur distribution intérieure et à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier ou changer l'affectation ou les conditions de jouissance; il pourra aussi soumettre librement son ou ses volumes au régime de la copropriété.

PRINCIPES DE DIVISION EN VOLUMES

Les constructions édifiées dans les différents volumes seront soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque volume telle que donnée dans l'état descriptif de division, le principe est :

- Que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause et après réalisation des constructions, dans les plans verticaux au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs, ceux-ci étant inclus.

- Que l'ensemble de la structure du « bâtiment RT » décrit ci-dessous, y compris les éléments de structure traversant le volume numéro deux (2), est la propriété du volume UN (1).

Le tout sauf parti différent résultant de la description des volumes ci-après effectuée.

- Que le volume UN (1) incluant le tréfond est grevé au profit de l'ensemble des autres volumes d'une servitude d'appui ceci afin de permettre la réalisation des éléments de fondation et s'il y a lieu de toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier. Le dit volume sera aussi tenu de supporter le passage de tous réseaux et équipements annexes.

- Que les cotes de niveau utilisées pour la définition des volumes sont définies par rapport au Nivellement Orthométrique Ville de Paris (Rattaché au repère situé 14, rue de Reuilly, altitude orthométrique de 37.147 m).

Aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où, à la réalisation, il apparaîtrait quelques centimètres de différence dus notamment aux pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et à la tolérance réglementaire en pareil cas.

- Que les superficies énoncées aux présentes ont été calculées sur les plans phase AP de l'architecte, datés de Septembre et Novembre 2010 et sont par suite approchées.

NR

DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent état descriptif de division volumétrique s'applique à un ensemble immobilier sis à Paris (12^{ème} arrondissement), 13, rue de Reuilly, cadastré savoir :

- section CS numéro 12, flandit n° 13, rue de Reuilly pour une contenance de HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT mètres carrés.

Cl 877 m²

L'immeuble sera composé de :

- Un bâtiment sur rue dénommé "BÂTIMENT RT", élevé de sept étages sur rez-de-chaussée et d'un sous-sol,

- Un bâtiment dénommé "BÂTIMENT Crèche", élevé d'un rez-de-chaussée,

Cet ensemble couvrant la plus grande partie du terrain, dont le surplus est aménagé en cour et espaces verts.

Le tout tel que cet immeuble, avec les bâtiments et les constructions qui le composent, est figuré au jeu de plans annexé au présent état descriptif de division.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés, les plans suivants établis par Gexpertise Conseil - Géomètres Experts à SEVRES (Hauts de Seine), 6 rue de Wolfenbüttel, d'après les plans D.C.E. de l'Architecte datés de Septembre et Novembre 2010, savoir :

- Plan de situation
- P1. Plan du niveau tréfonds
- P2. Plan du sous-sol
- P3. Plan du rez-de-chaussée
- P4. Plan du premier étage
- P5. Plan du deuxième étage
- P6. Plan de Toiture-terrasse
- P7. Plan de la coupe AA'
- P8. Plan de la coupe BB'
- P9. Plan des servitudes des issues de secours (Niveau Rez-de-chaussée)

NC

DÉSIGNATION DES VOLUMES

L'immeuble est divisé en quatre (4) volumes numérotés de un (1) à quatre (4), dont la désignation suit.

VOLUME NUMERO UN (1)

Volume dans lequel viendra s'insérer le "BÂTIMENT RT". Ce volume comprend le tréfonds et le surplomb. Le tout sans limitation vers le bas ou en élévation sauf à différentes cotes intermédiaires indiquées au tableau ci-après.

Tel que ledit volume figure sous teinte orange sur les plans numéros 1 à 7 inclus et annexés.

VOLUME NUMERO DEUX (2)

Volume dans lequel viendra s'insérer le "BÂTIMENT Crèche", ainsi que des locaux divers et circulations au rez-de-chaussée du "BÂTIMENT RT". De sa cote la plus basse au niveau 34.09 à sa cote la plus haute au niveau 43.25.

Tel que ledit volume figure sous teinte bleue sur les plans numéros 2, 3, 4, 6 et 7 et annexés.

VOLUME NUMERO TROIS (3)

Volume dans lequel viendra s'insérer un local technique (Centrale de Traitement d'Air (CTA) de la Crèche) situé au sous-sol. De sa cote la plus basse au niveau 34.39 à sa cote la plus haute au niveau 36.88.

Tel que ledit volume figure sous teinte verte sur les plans numéros 2, 6 et 7 et annexés.

VOLUME NUMERO QUATRE (4)

Volume dans lequel viendra s'insérer un local de stockage situé au sous-sol. De sa cote la plus basse au niveau 34.39 à sa cote la plus haute au niveau 36.88.

Tel que ledit volume figure sous teinte mauve sur le plan numéro 2 et annexé.

SERVITUDES GÉNÉRALES

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ses ouvrages devront souffrir et respecter toutes les servitudes nécessaires à la coexistence des volumes entre eux et notamment les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque.

1) Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect.

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage.

MC

Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes, de vue, de prospect et de surplomb, rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier. Le volume numéro deux (2) est notamment grevé d'une servitude de vue au profit du volume numéro un (1) tel que figurée sur le plan n°4 (Niveau Premier étage) ci-annexé.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées et telles qu'elles résultent du projet faisant l'objet du dépôt des permis de construire devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.

2) Servitude d'accrochage

Dans le cas où la dalle constituant le plafond ou le plancher d'un local n'appartient pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un « volume » supérieur ou inférieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

3) Canalisations, gaines et réseaux divers.

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour l'installation et le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété des services publics ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux divers affectés à l'usage d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront, sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes ils seront indivis entre ces volumes et leur entretien et remplacement seront répartis entre les volumes concernés au prorata de leur Surfaces Hors-Euvre Nettes (S.H.O.N.)

4) Entretien - Réparations - Reconstruction.

a) Obligation générale d'entretien et réparation.

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entraient pas l'utilisation normale des autres parties de l'immobilier.

À cet effet, chaque fonds bénéficie sur les fonds qui lui sont contigus, des servitudes de tour d'échelle pour permettre l'exécution des travaux sur les murs de façades.

NR

b) Travaux - Modifications - Reconstruction.

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés. Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux. Cette indemnisation aura lieu dans des conditions fixées soit à l'amiable soit par voie d'expertise. Dans ce dernier cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devra obligatoirement être exécutés en respectant :

- Les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus.
- Les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur.
- Et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

4) Droits à construire

Les droits à construire existants ou à venir afférent à la parcelle section CS n°12, en sus des droits accordés par le permis de construire obtenu le 9 février 2010, seront répartis entre les volumes 1 et 2 au prorata de la S.M.O.N. réalisée par volume.

5) Modalités d'exercice des servitudes ci-dessus.

Les modalités d'exercice des servitudes ci-dessus seront, le cas échéant, ultérieurement précisées aux termes d'une convention conclue entre tous les propriétaires des ouvrages de l'ensemble immobilier.

Cette convention définira notamment les modalités d'entretien, réparations, reconstruction ou assurances des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes et fixera, s'il y a lieu, la répartition de certaines dépenses entre les propriétaires concernés.

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier devra accepter et consentir sans indemnité les servitudes non prévues au présent acte et qu'il s'avérerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents volumes.

NC

SERVITUDES PARTICULIÈRES

- A - Le volume numéro un (1) est grevé du rez-de-chaussée jusqu'au sous-sol et inversement d'une servitude perpétuelle et permanente d'accès au local de la Crèche (escalier 3) pour tout personnel technique assurant l'entretien et la réparation de cette CTA, au profit du volume numéro TROIS (3).

- B - Le volume numéro un (1) est grevé du rez-de-chaussée jusqu'au sous-sol et inversement d'une servitude perpétuelle mais non-permanente, d'accès au local de stockage de la Crèche (escalier 3 et ascenseur 1) pour tout personnel effectuant une livraison pour la Crèche ainsi qu'au personnel de celle-ci, au profit du volume numéro QUATRE (4).

Cette servitude d'accès sera limitée aux jours ouvrés de 14 heures à 16 heures.

Les charges liées à l'utilisation de l'ascenseur 1 seront réparties entre les volumes un (1) et QUATRE (4) de la manière suivante :

Numéro du volume	Quote-part en / 100 ^{èmes}
1	90
4	10
Total.....	100

- C - Le volume numéro un (1) est grevé d'une servitude d'implantation d'une installation « Pompe à Chaleur » en toiture-terrasse du Bâtiment RT, au profit du volume numéro deux (2) telle que figurée sur le plan n°5 (Niveau Toiture-terrasse) ci-annexé.

Le volume 1 devra par conséquent laisser libre accès (escalier 1 et ascenseur 1) à tout personnel technique assurant l'entretien, la réparation ou le remplacement de cette installation et des réseaux et équipements y afférents.

- D - Les volumes numéros un (1), deux (2) trois (3) et quatre (4), sont grevés et bénéficient réciproquement de servitudes d'issues de secours telles que figurées sur le plan du rez-de-chaussée « Plan de Servitudes des issues de secours » établi à partir du plan de sécurité dressé par l'Architecte, ci-annexé.

- E - Le volume numéro un (1) est grevé d'une servitude « Non altius tollendi » sur l'ensemble de l'emprise du jardin en rez-de-chaussée, au profit du volume numéro deux (2).

- F - Le volume numéro un (1) est grevé au profit du volume numéro deux (2) de servitudes d'implantation d'équipements techniques, pour les équipements suivants :

- équipements techniques d'alimentation en eau situés au sous-sol dans le local eau froide.
- équipements techniques d'alimentation en électricité situés au sous-sol dans le local EDF.
- équipements techniques téléphoniques situés au sous-sol dans le local FT Autocom.

En conséquence de ces servitudes d'implantation, le volume numéro un (1) devra laisser libre accès à tout personnel technique assurant l'entretien, la réparation ou le remplacement des réseaux et équipements appartenant au volume numéro deux (2).

- G - Le volume numéro deux (2) est grevé au rez-de-chaussée d'une servitude perpétuelle d'accès par une trappe au local eau chaude du sous-sol pour tout personnel technique assurant le remplacement des gros équipements. Ce passage, qui ne pourra être

MC

Malgré le remplacement des gros équipements du local eau chaude, ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du volume numéro deux (2), et ne pas perturber l'activité de la Crèche.

AFFECTATION DES VOLUMES

COULEURS	AFFECTATIONS	NUMEROS DES VOLUMES
Orange	Résidence de Tourisme	1
Bleue	Crèche publique	2
Vert	Local technique (CTA crèche)	3
Mauve	Local de stockage	4

NR

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau descriptif récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

Numero du VOLUME	SITUATION DU VOLUME				MARQUE DU VOLUME	BRUT SANS LA PROPRETE DU SOL
	NIVEAU	SURFACE DE BASE	POINT BAS *	POINT HAUT *		
1	TREFOMS	858 m ²	Sans limitation	34,09 / 34,39	Trellorzin	05 / 100
	1 ^{er} SOUS-SOL	529 m ²	34,09 / 34,39	37,99	Ventilateurs / Ascenseurs / L.T.	
	ROC	420 m ²	37,09	40,32	Bât. « RT »	
	1 ^{er} ETAGE	382 m ²	40,32	43,25 / 43,25	Bât. « RT »	
	2 nd ETAGE	885 m ²	43,25 / 43,25	46,98	Bât. « RT »	
	3 rd ETAGE	806 m ²	45,98	48,71	Bât. « RT »	
	4 th ETAGE	858 m ²	48,71	61,44	Bât. « RT »	
	5 th ETAGE	888 m ²	51,44	64,17	Bât. « RT »	
	6 th ETAGE	886 m ²	54,17	66,90	Bât. « RT »	
	7 th ETAGE	886 m ²	56,90	59,28	Bât. « RT »	
TOITURES	968 m ²	59,28	51,67	Bât. « RT »		
SURPLOMS	220 m ²	61,67	Sans limitation	Serpentins		
2	1 ^{er} SOUS-SOL	289 m ²	34,09	37,09	Fondations Bât. « Crèche »	12 / 100
	ROC	448 m ²	37,09	40,32	Bât. « crèche », circulation et locaux	
	1 ^{er} ETAGE	288 m ²	40,32	43,25	Toiture-terrasse Bât. « Crèche »	
3	1 ^{er} SOUS-SOL	37 m ²	34,39	36,86	CTA Crèche	Néant
4	1 ^{er} SOUS-SOL	16 m ²	34,39	36,86	Stockage Crèche	Néant

* Les altitudes sont définies par rapport au Nivellement Orthométrique Ville de Paris

NC

- ANNEXE PLANS

VILLE DE PARIS
(12^e arrondissement)
13, rue de Reuilly

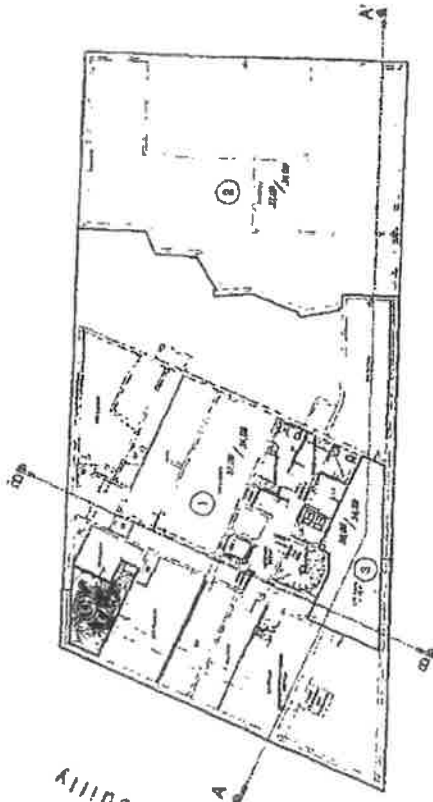
Plan n° 2 : Niveau Sous-sol

**PLAN DE DIVISION
EN VOLUMES IMMOBILIERS**



LEGÈNDE

-----	LIGNE D'IMMERSION
---	LIGNE DE PENTE
---	LIGNE DE SÉPARATION
---	LIGNE DE DÉLIMITATION
---	LIGNE DE DÉLIMITATION DE LA ZONE D'ÉTUDE
---	LIGNE DE DÉLIMITATION DE LA ZONE D'ÉTUDE



Rue de Reuilly

Plan dressé à partir des plans plans AP déposés en suscription et
renseignés par le Cadastre (DPM, D, Archéologie à Paris, et autres
services de la Ville de Paris) et par les plans de la Ville de Paris
pour l'établissement de la carte cadastrale au 1/50 000.



Echelle 1/200

MZ

VILLE DE PARIS
 (1^{er} arrondissement)
 13, rue de Reuilly

Plan n° 4 :
Niveau Premier Etage

**PLAN DE DIVISION
 EN VOLUMES IMMOBILIERS**



MC

Carte n° 10779 - Année 1977 - Volume 1A
 C.A. 1/1 - 1/1 - 1/1 - 1/1 - 1/1 - 1/1

GEOMETRISE
 Société d'Architecture et de Géométrie
 13, rue de Reuilly - 75011 Paris

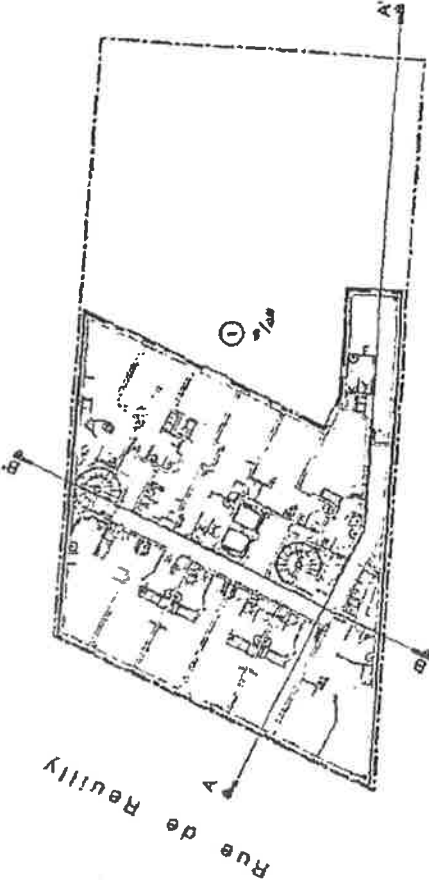
Notes :
 Les plans sont établis en vertu des plans de masse et de l'arrêté du 20/03/70 par Georges DODDIER, Architecte à Paris, et par arrêté du 10/04/70 par Georges DODDIER, Architecte à Paris, et par arrêté du 10/04/70 par Georges DODDIER, Architecte à Paris, et par arrêté du 10/04/70 par Georges DODDIER, Architecte à Paris.



VILLE DE PARIS
(12^e arrondissement)
13, rue de Reully

Plan n° 5 :
Niveau Deuxième Etage

PLAN DE DIVISION
EN VOLUMES IMMOBILIERS



Echelle 1/200

Notes:
- Les murs à joints ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en pierre ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en béton ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en bois ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en plâtre ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en brique ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en carreaux ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en mosaïque ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en marbre ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en granit ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en schiste ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en gneiss ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en quartzite ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en granite ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en basalte ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en andésite ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en rhyolite ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en diabase ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en gabbro ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en syénite ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en amphibole ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en talc ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en mica ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en chlorite ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en biotite ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en phlogopite ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en talc ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en mica ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en chlorite ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en biotite ont été traités au mortier de ciment.
- Les murs en phlogopite ont été traités au mortier de ciment.



MC

VILLE DE PARIS
 (15^{ème} arrondissement)
 13, rue de Reuilly

**Plan n° 6 :
 Niveau Toiture-Terrasse**

**PLAN DE DIVISION
 EN VOLUMES IMMOBILIERS**

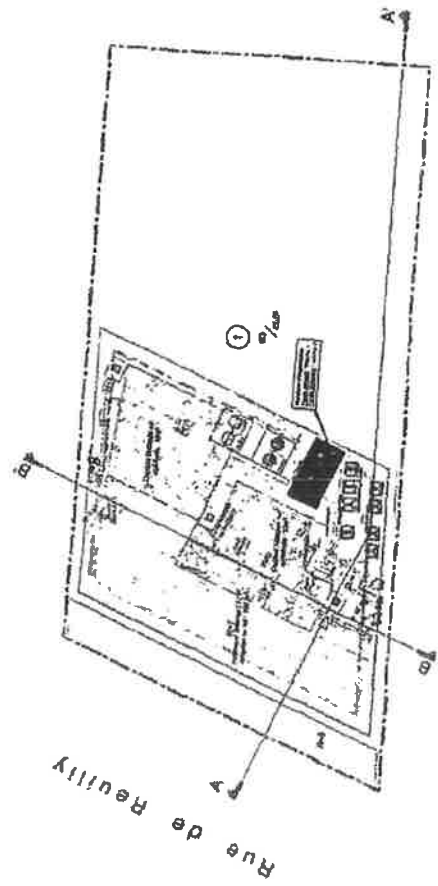
Par le local n° 10/100

LEGÈRE

-----	Limites des volumes
-----	Limites de propriété
-----	Limites de servitude
-----	Limites de parcelle cadastrale
-----	Limites de parcelle cadastrale (anciennes)
-----	Limites de parcelle cadastrale (nouvelles)
-----	Limites de parcelle cadastrale (anciennes et nouvelles)
-----	Limites de parcelle cadastrale (anciennes et nouvelles) - servitudes



NE



Plan de division en volumes immobiliers n° 10/100, Niveau Toiture-Terrasse, 13, rue de Reuilly, 15^{ème} arrondissement de Paris, en vertu de l'arrêté du Maire en date du 10/10/77.

Scale bar: 0m, 1m, 2m

VILLE DE PARIS
 (11^e arrondissement)
 13, rue de Reully

Plan n° 7 : Coupe AA'

PLAN DE DIVISION
 EN VOLUMES IMMOBILIERS

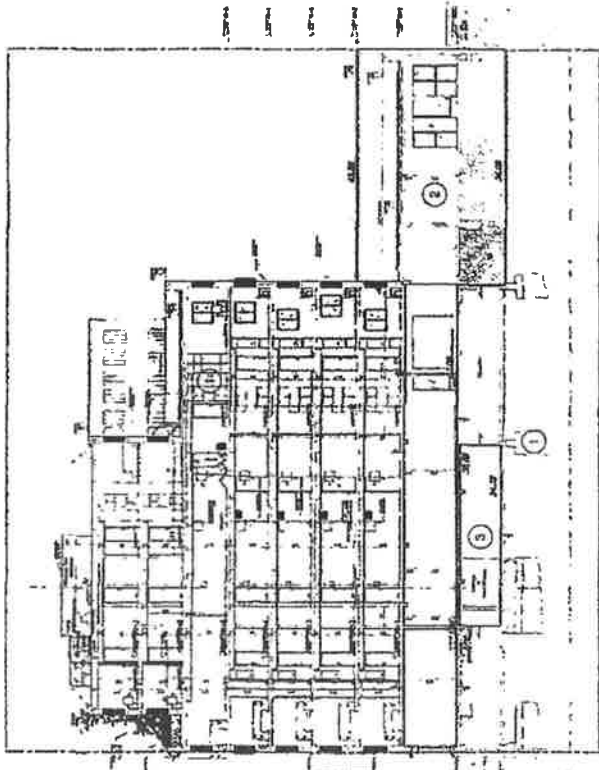


LEGENDE

- Ligne coupure
- Ligne de volume
- Ligne de surface
- Ligne de volume de volume (non divisé)
- Ligne de volume de volume (divisé)
- Ligne de surface de volume (non divisé)
- Ligne de surface de volume (divisé)
- Ligne de surface de volume (non divisé)
- Ligne de surface de volume (divisé)



Rue de Reully



PLAN DE REFERENCE DE METRES

Plan jointé à partir des plans d'origine et vérifiés en conformité de la réglementation en vigueur. Approuvé par le Service des Plans de Division Immobiliers de la Ville de Paris, le 13/10/80.



NTC

VILLE DE PARIS
 (12^e arrondissement)
 13, rue de Reuilly

Plan n° 8 : Coupe BB'

**PLAN DE DIVISION
 EN VOLUMES IMMOBILIERS**

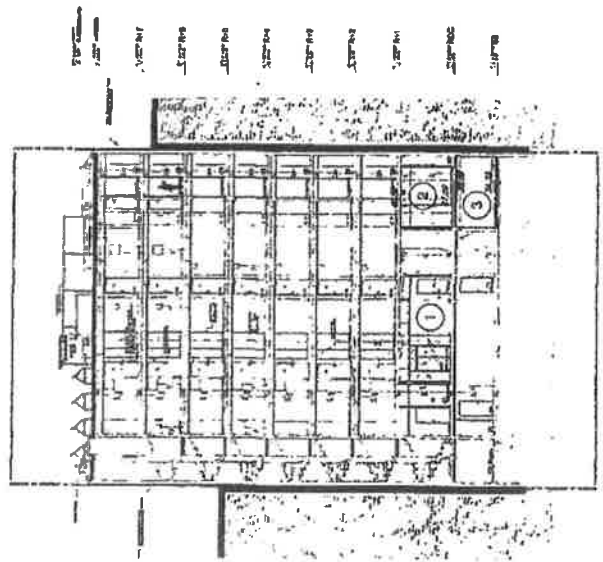


MZ

Donnée : 15/07/2014 - Adresse : 13, rue de Reuilly 12^e arrondissement de Paris - Téléphone : 01 42 35 11 11 - Site : www.paris.fr

GEODETISE
 13, rue de Reuilly 12^e arrondissement de Paris - Téléphone : 01 42 35 11 11 - Site : www.paris.fr

NOTA: Plan validé pour être utilisé comme plan de référence et pour la détermination des limites de propriété et des servitudes. Ce plan est le résultat de la mesure et de la levée effectuées par le Service de la Ville de Paris. Il est établi en vertu de la loi n° 1010 du 10/07/1975 relative à l'égalité de territoires et au développement urbain. Il est soumis à la validation de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris.



PLAN DE RÉFÉRENCE - 25 MÈTRES

Service UO2

VILLE DE PARIS
 (17^e arrondissement)
 13, rue de Reully

Plan n°8
Niveau Rez-de-Chaussée
PLAN DE SERVIDITUDES
DES ISSUES DE SECOURS



Plan établi à partir du plan ICOPAGE SECOURS, plané PNL, établi
 à l'initiative de M. Christian CORNET, Architecte à Paris, et
 arrêté par l'ARCHITECTE CONSULTANT, Georges LAFONT à Paris.

Échelle 1/500

- ANNEXE ORIGINE DE PROPRIETE

ANNEXÉ à la minute
d'un acte reçu le :
21 DEC. 2008
Par le notaire désigné.

31

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

Du chef de Madame MOUILBAU

1. Donation par Madame Juliette VILDIEU épouse de Monsieur Jules MOUILBAU à Madame RICHARD, en nue propriété de la moitié indivise dudit immeuble : acte de Maître Léonce JARRIAND, Notaire à PARIS du 17 mars 1958.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième Bureau des Hypothèques de PARIS le 25 avril 1958, volume 2755, numéro 10.

2. Décès de Madame Juliette VILDIEU Veuve de Monsieur Jules MOUILBAU
A Paris, seizième, le 19 mai 1975 : extinction de son usufruit.

3. Communauté universelle entre Monsieur et Madame RICHARD : acte de Maître CLARY, Notaire à PARIS, du 2 juin 1986.

L'attestation de propriété après le changement de régime matrimonial de Monsieur et Madame RICHARD a été établie aux termes d'un acte reçu par Maître LIEURY Notaire sousigné le 27 juin 1997.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième Bureau des Hypothèques de PARIS le 19 août 1997, volume 1997 P, numéro 7504.

4. Partage acte de Maître LIEURY notaire à PARIS, du 1er octobre 1998.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième Bureau des Hypothèques de PARIS, le 20 octobre 1998, volume 1998 P numéro 9538.

5. Décès de Monsieur Jean Gustave RICHARD à Neuilly sur Seine (Hauts de Seine) le 3 décembre 2001.

Attestation de propriété reçu par Maître LIEURY, Notaire à PARIS du 3 juillet 2006.

Une expédition de cet acte a été publiée au quatrième Bureau des Hypothèques de PARIS, le 28 juillet 2006, volume 2006 P, numéro 6919.

MC

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée au vu de son extrait kbis.

Certifie la présente copie contenue en 32 pages, exactement conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

A PARIS, Le 11 Février 2011.



129382L

2011 D N° 2180
EDDI

Date : 21/02/2011
Volume : 2011 P N° 1489

(pour l'établissement d'

B490

125,00 EUR

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

TAXES:

SALAIRES:

EDDI

(680)

TOTAL

Tax 2362P4.

8279004
LG/RGO/



(L'AN DEUX MILLE DIX,
Le vingt et un décembre

A PARIS (1^{er}), 14 rue des Pyramides, au siège de l'Office Notarial, ci-
après nommé,

Maître Louis GOURRET, Notaire associé soussigné, membre de la
Société Civile Professionnelle « Yves MAHOT de la QUERANTONNAIS, Louis
GOURRET, Xavier LIEVRE, Philippine MAHOT de la QUERANTONNAIS, Laurent
FRANCHI, Frédéric JOUVION, Vincent LELONG, notaires », titulaire d'un Office
Notarial dont le siège social est à PARIS (1^{er}), 14 rue des Pyramides,

A reçu le présent acte contenant DEPOT DU REGLEMENT DE
COPROPRIETE et ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION AVEC RECONNAISSANCE
D'ECRITURE ET DE SIGNATURES

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée SCI REUILLY RIVE GAUCHE, société civile
immobilière / au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à PARIS 7^{ème}
ARRONDISSEMENT (75007), 129 rue de l'Université / identifiée au SIREN sous le
numéro 490683265, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
PARIS.

Représentée par :

Monsieur José Maria CARPIO SALCEDO, domicilié pour ses fonctions à
PARIS (7^{ème}) 129 rue de l'Université, Président du Directoire de la Société dénommée
SOCIETE FINANCIERE RIVE GAUCHE GROUPE MARTINSA-FADESA, société
anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 15.050.000,00 EUR dont
le siège social est à PARIS (7^{ème}) 129 rue de l'Université, identifiée sous le numéro
SIREN 382 561 249 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de
PARIS.

La SOCIETE FINANCIERE RIVE GAUCHE GROUPE MARTINSA-FADESA
agissant elle-même en qualité de co-gérante de la société SCI REUILLY RIVE
GAUCHE

Nommée aux fonctions de co-gérante aux termes de l'article 18 desdits statuts.
Monsieur José Maria CARPIO SALCEDO, Président du Directoire à ce non
présent, mais ici représenté par Monsieur Nicolas CHASTANG, demeurant à PARIS
(7^e) 129 rue de l'Université pour ses fonctions, en vertu des pouvoirs qui lui ont été
conférés aux termes d'une procuration sous seings privés dont l'original demeure
annexé à un acte de dépôt du notaire soussigné du même jour.

VP

NR

Ci-après dénommée le **DEPOSANT** ou le **REQUERANT**

LEQUEL a, par ces présentes, déposé au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang des minutes de l'Office Notarial à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et copies authentiques quand et à qui il appartiendra, et qu'il soit procédé à la publication à la Conservation des Hypothèques compétente du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division du volume UN et les plans ci-après.

Savoir :

1°) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi sous seing privé en date à PARIS du 21 décembre 2010 par le cabinet "GEXPERTISE CONSEIL - Eric MALENFER et Thierry GAREAU" à SEVRES (92310) 6 rue de Wolfenbüttel concernant le volume UN de :

L'IMMEUBLE qui sera édifié à PARIS (12ème arrondissement) 13 rue de Reully, qui comprendra après édification :

- Un bâtiment sur rue dénommé "BÂTIMENT RT", élevé de sept étages sur rez-de-chaussée et d'un sous-sol,
 - Un bâtiment dénommé "BÂTIMENT Crèche", élevé d'un rez-de-chaussée,
- Cet ensemble couvrant la plus grande partie du terrain, dont le surplus est aménagé en cour et espaces verts.

Le tout tel que cet immeuble, avec les bâtiments et les constructions qui le composent, est figuré au jeu de plans annexé au présent état descriptif de division.

Le tout cadastré section CS numéro 12, lieudit « 13, rue de Reully » pour une contenance de huit cent soixante-dix-sept mètres carrés, Ci.....877 m²

2°) Les plans annexés audit état descriptif de division en volumes.

(Annexe PLANS)

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées après mention /

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi sous seing privé en date à PARIS du 21 décembre 2010 déposé au rang des minutes de Maître Louis GOURRET, Notaire à PARIS, ce jour, dont une copie authentique est en cours de publication au 4EME bureau des hypothèques de PARIS.

ORIGINE DE PROPRIETE

En vue de permettre la publication du présent acte et de ses annexes, le requérant aux présentes, convient d'établir l'origine de propriété de l'immeuble sis à PARIS (75012), 13 rue de Reully.

La parcelle cadastrée section CS numéro 12 appartient à la **SCI REULLY RIVE GAUCHE** susnommée, et sur laquelle était édifiée d'anciennes constructions, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Madame Jeanne Yvonne Pauline MOUILBAU, sans profession, demeurant à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) 70 rue de Longchamp,
Née à PARIS (10^{ème} arrondissement), le 8 janvier 1914,
Veuve de Monsieur Jean Gustave RICHARD, et non remariée,
Non soumise à un pacte de solidarité,,
De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître Jean Pierre LIEURY, notaire à PARIS, le 21 juillet 2006.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de CINQ MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (5.300.000,00 €).

1/2011
P 1337

V AC

Ledit prix a été payé comptant et quittancé en l'acte à concurrence de 2.650.000,00 € savoir :

- à concurrence de 1.685.000,00 € au moyen de deniers personnels et à concurrence de 965.000,00 € au moyen d'une partie d'un prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE d'un montant global de 3.615.000,00 € dont la dernière échéance de remboursement a été fixée le 21 juillet 2008.

A la garantie du remboursement de ce prêt, il a été consenti une hypothèque conventionnelle au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE prise au 4^{ème} Bureau des Hypothèques de PARIS, le 10 août 2006 volume 2006V, n° 2276 pour sûreté de la somme de 3.615.000,00 € en principal et à concurrence de 723.000,00 € en accessoires avec effet jusqu'au 21 juillet 2009. Observation étant ici faite que cette inscription a été renouvelée audit bureau des Hypothèques le 6 juillet 2009 volume 2009V n° 1246, jusqu'au 6 juillet 2019.

Le surplus du prix, soit 2.650.000,00 € a été stipulée payable au plus tard le 11 juillet 2007 sans intérêt jusqu'à cette date et au-delà, la somme due produira des intérêts au taux de 4% l'an.

A la garantie du remboursement de la partie du prix stipulée payable à terme, la SCI REUILLY RIVE a remis une lettre de garantie autonome à première demande en date du 19 juillet 2006 de la Banque CREDIT FONCIER DE FRANCE. Cette garantie expirant le 21 août 2007.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 2 août 2006, volume 2006P, numéro 7094.

L'état hypothécaire sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

RAPPEL DE SERVITUDES

1 - Servitudes figurant dans l'acte de vente du 21 juillet 2006

Aux termes de l'acte d'acquisition du VENDEUR du 21 juillet 2006, il a été stipulé au paragraphe SERVITUDES ET MITOYENNETE, ce qui suit littéralement rapporté :

"Il résulte d'une lettre de Monsieur Daniel LEGRAND, géomètre en date du 23 janvier 2006 et d'une étude juridique des murs et des servitudes existantes demeurées annexées après mention à la minute de la promesse de vente reçue Maître LIEURY Notaire soussigné le 14 mars 2006 ce qui suit littéralement rapporté :

".....

V. Analyse des servitudes.

La visite sur le site n'a pas révélé de servitude apparente.

La servitude contenue dans les transcriptions du 17 décembre 1975 semble être obsolète car aucune ouverture existante donnant sur la parcelle sise 13, rue de Reuilly n'a été constatée.

Nous notons également que le "puits commun avec Monsieur DELORME (à l'époque propriétaire 212, rue du Faubourg Saint-Antoine)", figurant dans la désignation des biens acquis par Monsieur et Madame VILDEU n'existe plus sur place (transcriptions du 17 décembre 1895).

Enfin, nous notons la présence d'un contrefort situé sur le domaine public (voir photo en haut à gauche de la page 5), en limite du 15, rue de Reuilly, devant la limite de fait conservée du 13, rue de Reuilly et figurant sur notre Plan de Masse jointen annexe.

VI. Analyse de la nature juridique des murs séparatifs.

Les actes ne donnent aucune information sur la nature juridique des murs séparatifs

Nous retiendrons donc comme base de notre analyse la coutume de la Ville de Paris et la présomption de l'article 653 du Code civil qui dispose que "dans les villes et les campagnes, tous murs servant de séparation entre bâtiments, jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque contraire".

1) dans les signes apparents

✓

✓

ME

➤ entre les points 1 et 2 de notre Plan de Masse joint en annexe, le mur séparatif est mitoyen dans la limite des héberges communes et privatif pour le surplus.

➤ entre les points 2 et 3 de notre Plan de Masse joint en annexe, que le mur est mitoyen dans toute sa hauteur, à l'exception de sa partie en tréfonds qui est privative au 11, rue de Reuilly

➤ entre les points 3 et 4 de notre Plan de Masse joint en annexe, que le mur est mitoyen sur une hauteur de 3,20 mètres, conformément à la coutume de PARIS, et privatif au 13, rue de Reuilly, pour le surplus.

2 dans les signes apparents et d'après les documents étudiés

➤ entre les points 4 et 5 de notre Plan de Masse joint en annexe

o pour la partie du mur plus haute que les constructions existantes de part et d'autre, ce mur est mitoyen dans la limite des héberges communes (voir § II la transcription de l'acte de vente du 15 octobre 1973) et privatif au 13, rue de Reuilly, pour le surplus.

o pour la partie du mur, dont les constructions du 15, rue de Reuilly sont plus hautes que celles de la propriété sise 13, rue de Reuilly, le mur est mitoyen dans la limite des héberges communes (voir § II la transcription de l'acte de vente du 15 octobre 1973) et privatif pour le surplus.

Nota

L'analyse des servitudes et de la nature juridique des murs résulte de l'étude des documents précités et des signes légaux de présomption d'appartenance effectuée surplace.

Aucune délimitation contradictoire avec les voisins n'a été effectuée."

L'acquéreur déclare être parfaitement au courant de cette étude dont une copie lui été remise, il déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le promettant.

REPONSE DE LA RATP CONCERNANT LES OUVRAGES
EN LIMITE DE PROPRIETE

Il résulte d'une lettre émanant du Département de Maintenance des Equipements et Systèmes des Espaces, INGENIERIE ET MAINTENANCE DES LIEUX, Contrôle du Patrimoine et Maîtrise d'Ouvrage, INSTRUCTION DES PROJETS EXTERIEURS, adresse postale : LAC VC13 —40 bis rue Roger Salengro 94724 FONTENAY SOUS BOIS CEDEX, adressée Monsieur LEGRAND, géomètre, le 11 mai 2006, ce qui suit littéralement rapporté :

« Nos références 06 006943

« Votre correspondant FABRA Damien

Tél. 01 58 76 98 90

« fax 01 58 77 16 29 ou 01 58 7 696 61

« PJ 2

« Messieurs,

« La demande de renseignements dont les caractéristiques sont rappelées ci-dessous a été portée à la connaissance de la RATP

« adresse : 13 rue de Reuilly 75012

« expédition : cabinet DANIEL LEGRAND

« références expéditeur :22504

« date d'envoi: 13/02/2006

« objet étude de servitude, obtention des plans des ouvrages RATP + coupes

« les dispositions qui y sont envisagées donnent lieu, de la part de la RATP, à l'avis ci-après

« I - OUVRAGES

« En tréfonds de la rue de Reuilly le projet soumis intéresse le tunnel voûté de la ligne 8 du métro, « Intersatation « Faïdherbe Chaligny Reuilly Diderot »

« A toutes fins utiles vous trouverez, en annexe, les extraits de plan statistiques représentant notre « ouvrage

✓

J Mc /

« Il demeure entendu que le projet définitif comportant des plans au 1/200^{ème} devra nous être transmis, « pour avis, avant tout début d'exécution des travaux

« Il — **RESEAU d'AUTOBUS:**

« les autobus de la ligne 46 empruntent la rue de Reuilly

« en conséquence les emprises de chantier nécessaires à la réalisation des travaux devront être aussi « réduites que possible afin de n'apporter que le minimum de gêne à l'exploitation de ces lignes

« d'une manière générale toutes précautions devront être prises afin que la réalisation de ce projet ne soit « la cause d'aucun dommage pour nos installations et d'aucune perturbation dans notre exploitation, il demeure entendu, d'autre part, que le maître d'ouvrage sera responsable des accidents et conséquences dommageables « pouvant, le cas échéant, résulter de ses travaux.

« Par ailleurs, en vertu du décret n° 91-1147 du 14/10/1991 la RAPT devra être avisée au moins dix jours « avant tout commencement d'exécution du projet (Imprimé Déclaration d'Intention de Commencement de travaux)

« Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

« Eve STREK, la responsable de l'Instruction des projets extérieurs».

Une copie de cette lettre, un plan statistique ligne n° 8, un plan profil en long statistique sont demeures ci-annexés après mention. »

2. - Servitudes figurant dans l'état descriptif de division en volumes

Aux termes de l'état descriptif de division en volumes établi à la requête de la SCI REUILLY RIVE GAUCHE, ce jour dont un original a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître GOURRET, ce jour il a été créé des servitudes générales et particulières entre volumes qui sont ci-après littéralement reproduites :

***SERVITUDES PARTICULIERES SERVITUDES PARTICULIÈRES**

- A - Le volume numéro UN (1) est grevé du rez-de-chaussée jusqu'au sous-sol et inversement d'une servitude perpétuelle et permanente d'accès au local de la CTA de la Crèche (escalier 3) pour tout personnel technique assurant l'entretien et la réparation de cette CTA, au profit du volume numéro TROIS (3).

- B - Le volume numéro UN (1) est grevé du rez-de-chaussée jusqu'au sous-sol et inversement d'une servitude perpétuelle mais non-permanente, d'accès au local de stockage de la Crèche (escalier 3 et ascenseur 1) pour tout personnel effectuant une livraison pour la Crèche ainsi qu'au personnel de celle-ci, au profit du volume numéro QUATRE (4).

Cette servitude d'accès sera limitée aux jours ouvrés de 14 heures à 16 heures.

Les charges liées à l'utilisation de l'ascenseur 1 seront réparties entre les volumes UN (1) et QUATRE (4) de la manière suivante :

Numéro du volume	Quote-part en / 100 ^{èmes}
1	99
4	1
Total.....	100

- C - Le volume numéro UN (1) est grevé d'une servitude d'implantation d'une installation « Pompe à Chaleur » en toiture-terrasse du Bâtiment RT, au profit du volume numéro DEUX (2) telle que figurée sur le plan n°6 (Niveau Toiture-terrasse) ci-annexé.

✓

U

NC

Le volume 1 devra par conséquent laisser libre accès (escalier 1 et ascenseur 1) à tout personnel technique assurant l'entretien, la réparation ou le remplacement de cette installation et des réseaux et équipements y afférents.

- D - Les volumes numéros UN (1), DEUX (2) TROIS (3) et QUATRE (4), sont grevés et bénéficient réciproquement de servitudes d'issues de secours telles que figurées sur le plan du rez-de-chaussée « Plan de Servitudes des issues de secours » établi à partir du plan de sécurité dressé par l'Architecte, ci-annexé.

- E - Le volume numéro UN (1) est grevé d'une servitude « Non altius tollendi » sur l'ensemble de l'emprise du jardin en rez-de-chaussée, au profit du volume numéro DEUX (2).

- F - Le volume numéro UN (1) est grevé au profit du volume numéro DEUX (2) de servitudes d'implantation d'équipements techniques, pour les équipements suivants :

- équipements techniques d'alimentation en eau situés au sous-sol dans le local eau froide.
- équipements techniques d'alimentation en électricité situés au sous-sol dans le local EDF.
- équipements techniques téléphoniques situés au sous-sol dans le local FT Autocom.

En conséquence de ces servitudes d'implantation, le volume numéro UN (1) devra laisser libre accès à tout personnel technique assurant l'entretien, la réparation ou le remplacement des réseaux et équipements appartenant au volume numéro DEUX (2).

- G - La volume numéro DEUX (2) est grevé au rez-de-chaussée d'une servitude perpétuelle d'accès par une trappe au local eau chaude du sous-sol pour tout personnel technique assurant le remplacement des gros équipements. Ce passage, qui ne pourra être lié qu'au remplacement des gros équipements du local eau chaude, ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du volume numéro DEUX (2), et ne pas perturber l'activité de la Crèche.

RECONNAISSANCE D'ECRITURE ET DE SIGNATURES

Le requérant reconnaît formellement que les pièces ainsi déposées ont été dactylographiées conformément à sa volonté et que sa signature et paraphes apposés sur l'acte sous-seing-privé contenant règlement de copropriété et état descriptif de division du volume UN en date du 21 décembre 2010 émanent bien de lui entendant que ledit acte ait toutes les caractéristiques d'un acte authentique. 4

FRAIS

Les frais du présent acte et ceux y relatifs, y compris le coût des formalités de publicité foncière le cas échéant, seront acquittés et supportés par les comparants.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera,

PUBLICATION

Le présent acte sera publié au Quatrième bureau des hypothèques de PARIS.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les

✓

U

nc

transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cedex - adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur sept pages

Lequel contient :

- mots rayés nuls : /
- lignes rayées nulles : /
- chiffres rayés nuls : /
- blancs bâtonnés : /
- renvois : /

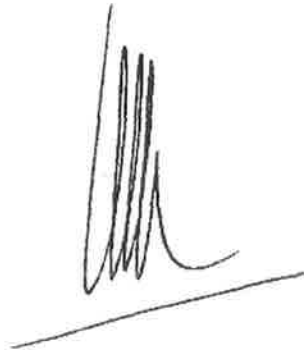
S, NC

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Mademoiselle Claire PLUMEL, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.



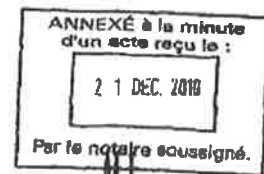
NC

- ANNEXE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET RCP DU
VOLUME 1

VILLE DE PARIS

12^e arrondissement

13, RUE DE REUILLY



Résidence "CITEA PARIS REUILLY"

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE
DU VOLUME 1**

Déposés au rang des minutes de l'Office Notarial
*Yves MAHOT de la QUERANTONNAIS, Louis GOURRET, Xavier LIEVRE, Philippine
NOT de la QUERANTONNAIS, Laurent FRANCHI, Frédéric JOUVION, Vincent LELONG »*
Notaires Associés à PARIS – 1^{er} arrondissement

NR

La société dénommée **SCI REUILLY RIVE GAUCHE**, société civile immobilière, au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège est à PARIS 7^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75007), 129 rue de l'Université, identifiée au SIREN sous le numéro 490683265 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Monsieur José Maria **CARPIO SALCEDO**, domicilié pour ses fonctions à PARIS (7^{ème}) 129 rue de l'Université, Président du Directoire de la Société dénommée **SOCIETE FINANCIERE RIVE GAUCHE GROUPE MARTINSA-FADESA**, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 15.050.000,00 EUR dont le siège social est à PARIS (7^{ème}) 129 rue de l'Université, identifiée sous le numéro SIREN 382 561 249 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

La **SOCIETE FINANCIERE RIVE GAUCHE GROUPE MARTINSA-FADESA** agissant elle-même en qualité de co-gérante de la société **SCI REUILLY RIVE GAUCHE**

Monsieur José Maria **CARPIO SALCEDO**, Président du Directoire à ce non présent, à ce non présent, mais ici représenté par Monsieur Nicolas **CHASTANG**, Directeur du programme, domicilié en cette qualité à PARIS (7^{ème}) 129 rue de l'Université, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seings privés dont l'original demeure annexé à un acte de dépôt de Maître Louis **GOURRET**, notaire à PARIS, ce jour.

La société **SCI REUILLY RIVE GAUCHE** ci-après dénommée « Requéranant ».

Le **REQUERANT**, préalablement aux présentes, a exposé ce qui suit :

NR

EXPOSE PRELIMINAIRE

DEFINITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est composé de :

Un bâtiment sur rue dénommé "BÂTIMENT RT", élevé de sept étages sur
cassée et d'un sous-sol,

Un bâtiment dénommé "BÂTIMENT Crèche", élevé d'un rez-de-

et ensemble couvrant la plus grande partie du terrain, dont le surplus est
en cour et espaces verts.

Le tout tel que cet immeuble, avec les bâtiments et les constructions qui le
surmontent, est figuré au jeu de plans annexé au présent état descriptif de division.

Le tout cadastré :

Section CS numéro 12, lieudit « 13, rue de Reuilly » pour une contenance de
SIXANTE-DIX-SEPT mètres carrés.

..... 877 m²

L'ensemble immobilier, objet des présentes, comprend le volume 1 ainsi désigné :

1

Le volume dans lequel viendra s'insérer le "BÂTIMENT RT". Ce volume
est le tréfond et le surplomb. Le tout sans limitation vers le bas ou en
sauf à différentes cotes intermédiaires indiquées au tableau ci-après.

Lequel ledit volume figure sous teinte orange sur les plans numéros 1 à 7
annexés.

DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUME

Le 1 ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division en
six termes d'un acte établi sous seing privé en date à PARIS de ce jour
aux rang des minutes de Maître Louis GOURRET, Notaire à PARIS, le 21

Nr

décembre , dont une copie authentique est en cours de publication au 4^e bureau des hypothèques de PARIS.

III - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

A) PERMIS DE CONSTRUIRE

LE REQUERANT a obtenu le permis de construire nécessaire à la réalisation de l'opération susvisée, aux termes d'un arrêté de Monsieur le Maire de PARIS, en date du 9 février 2010, et enregistré sous le numéro PC 075 112 09V 0043.

Une ampliation de cet arrêté a fait l'objet de l'acte de dépôt ci-après visé.

B) CONSTAT D'AFFICHAGE - attestation de non-recours

Le permis de construire sus-visé a fait l'objet d'un affichage sur le terrain vendu, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat d'affichage établi par Maître Raynald PARKER, huissier de justice à PARIS (7^{ème}) 11 quai Anatole France, les 25 février 2010, 1^{er} avril 2010 et 28 avril 2010, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître GOURRET, notaire à PARIS.

Il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur le Maire de PARIS en date du 21 octobre 2010, également déposée au rang des minutes du notaire soussigné, que le permis de construire susvisé :

- a été régulièrement affiché en mairie pendant une durée ininterrompue de deux mois,
- a fait l'objet de la transmission au préfet au titre du contrôle de la légalité,
- que Monsieur le Maire de PARIS :
- n'a reçu aucune notification de recours gracieux de la part d'un tiers, à l'exception du recours gracieux formé par Madame BAILLY, demeurant 214 rue du Faubourg Saint-Antoine en date du 5 avril 2010 ; lequel recours a été rejeté par la "Direction de l'Urbanisme de la Ville de PARIS, Sous Direction du Permis de Construire et du Paysage de la Rue" le 10 mai 2010, dont une copie a été déposée au rang des minutes du notaire soussigné, le 21 décembre 2010.
- n'a reçu aucune observation du préfet dans le délai de deux mois de la transmission par ses soins du permis aux fins d'exercice du contrôle de la légalité,
- n'a reçu aucune notification de recours contentieux émanant d'un tiers ou du préfet,
- n'a pas retiré ledit permis dans le délai de trois mois.

MC

conséquence, le permis de construire susvisé a acquis un caractère ainsi que cela est constaté aux termes d'un acte reçu ce jour par Maître l susnommé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet des présentes appartient au REQUERANT par suite des faits et circonstances, savoir :

Par le VOLUME (1) de l'état descriptif de division en volumes :
procédé à la division en volumes ci-dessus visée.

Précédemment à la division volumétrique, les volumes 1, 2, 3 et 4 se situaient à la parcelle cadastrée section CS numéro 12 qui appartenait à la commune de WILLY RIVE GAUCHE, et sur laquelle étaient édifiées d'anciennes constructions. Ladite acquisition a été faite de :

Mme Jeanne Yvonne Pauline MOUILBAU, sans profession, demeurant à
WILLY RIVE GAUCHE (Hauts de Seine) 70 rue de Longchamp,
à PARIS (10ème arrondissement), le 8 janvier 1914,
épouse de Monsieur Jean Gustave RICHARD, et non remariée
a été soumise à un pacte de solidarité,
de nationalité française.

Par acte reçu par Maître Jean Pierre LIEURY, notaire à PARIS, le 21
juillet 2008.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix de CINQ MILLIONS TROIS
CENTS MILLE EUROS (5.300.000,00 €).

Le dit prix a été payé comptant et quittancé en l'acte à concurrence de
1.685.000,00 € savoir :

à concurrence de 1.685.000,00 € au moyen de deniers personnels

à concurrence de 965.000,00 € au moyen d'une partie d'un prêt consenti par
le CREDIT FONCIER DE FRANCE d'un montant global de 3.615.000,00 € dont la
date de remboursement a été fixée le 21 juillet 2008.

En garantie du remboursement de ce prêt, il a été consenti une hypothèque
conjointe au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE prise au 4ème
rang des Hypothèques de PARIS, le 10 août 2006 volume 2006V, n° 2276 pour
une somme de 3.615.000,00 € en principal et à concurrence de 723.000,00 €
en intérêts avec effet jusqu'au 21 juillet 2009. Observation étant ici faite que
l'opération a été renouvelée audit bureau des Hypothèques le 6 juillet 2009
par acte n° 1246, jusqu'au 6 juillet 2019.

Le surplus du prix, soit 2.650.000,00 € a été stipulée payable au plus tard le
31 juillet 2007 sans intérêt jusqu'à cette date et au-delà, la somme due produira des
intérêts au taux de 4% l'an.

En garantie du remboursement de la partie du prix stipulée payable à terme,
Mme MOUILBAU a remis une lettre de garantie autonome à

MC

première demande en date du 19 juillet 2006 de la Banque CREDIT FONCIER DE FRANCE. Cette garantie expirant le 21 août 2007.

Audit acte LA SCI REUILLY RIVE GAUCHE a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de PARIS le 2 août 2006, volume 2006P, numéro 7094.

L'état hypothécaire sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

V - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné de relater plus amplement l'origine de propriété antérieure et déclarent se référer à la note sur l'origine de propriété antérieure annexée à l'acte reçu par ledit notaire le 21 décembre 2010 contenant acte de dépôt de l'état descriptif de division en volumes).

VI - SERVITUDES ET CLAUSES PARTICULIÈRES A L'IMMEUBLE

A) RAPPEL DE SERVITUDES

L'ensemble immobilier (Volume 1), objet des présentes, est grevé des servitudes actives ou passives pouvant, présentement, exister, notamment celles de la situation naturelle des lieux, des projets d'aménagement communaux et d'urbanisme, du permis de construire, ainsi que celles résultant de l'Etat Descriptif de Division en Volumes et de son Cahier des Charges.

A cet égard, les parties déclarent qu'aux termes de l'acte d'acquisition du REQUERANT du 21 juillet 2006, il a été stipulé au paragraphe SERVITUDES ET MITOYENNETE, ce qui suit littéralement rapporté :

"Il résulte d'une lettre de Monsieur Daniel LEGRAND, géomètre en date du 23 janvier 2006 et d'une étude juridique des murs et des servitudes existantes demeurées annexées après mention à la minute de la promesse de vente reçue Maître LIEURY Notaire soussigné le 14 mars 2006 ce qui suit littéralement rapporté :

V. Analyse des servitudes.

La visite sur le site n'a pas révélé de servitude apparente.

La servitude contenue dans les transcriptions du 17 décembre 1975 semble être obsolète car aucune ouverture existante donnant sur la parcelle sise 13, rue de Reuilly n'a été constatée.

Nous notons également que le "puits commun avec Monsieur DELORME (à l'époque propriétaire 212, rue du Faubourg Saint-Antoine)", figurant dans la désignation des biens acquis par Monsieur et Madame VILDIEU n'existe plus sur place (transcriptions du 17 décembre 1895).

Enfin, nous notons la présence d'un contrefort situé sur le domaine public (voir photo en haut à gauche de la page 5), en limite du 15, rue de Reuilly, devant la limite de fait conservée du 13, rue de Reuilly et figurant sur notre Plan de Masse joint en annexe.

NC

Analyse de la nature juridique des murs séparatifs.

actes ne donnent aucune information sur la nature juridique des murs séparatifs

On retiendra donc comme base de notre analyse la coutume de la Ville de Paris en vertu de l'article 653 du Code civil qui dispose que "dans les villes et les villages, tous murs servant de séparation entre bâtiments, jusqu'à l'héberge, ou entre jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre contraire".

Dans les signes apparents

entre les points 1 et 2 de notre Plan de Masse joint en annexe, le mur est mitoyen dans la limite des héberges communes et privatif pour le surplus.

entre les points 2 et 3 de notre Plan de Masse joint en annexe, que le mur est mitoyen sur toute sa hauteur, à l'exception de sa partie en tréfonds qui est privative au 11, rue de Reuilly.

entre les points 3 et 4 de notre Plan de Masse joint en annexe, que le mur est mitoyen sur une hauteur de 3,20 mètres, conformément à la coutume de PARIS, et privatif au 13, rue de Reuilly, pour le surplus.

Dans les signes apparents et d'après les documents étudiés

entre les points 4 et 5 de notre Plan de Masse joint en annexe

pour la partie du mur plus haute que les constructions existantes de part et d'autre, le mur est mitoyen dans la limite des héberges communes (voir § II la transcription de l'acte de vente du 15 octobre 1973) et privatif au 13, rue de Reuilly, pour le surplus.

pour la partie du mur, dont les constructions du 15, rue de Reuilly sont plus hautes que celles de la propriété sise 13, rue de Reuilly, le mur est mitoyen dans la limite des héberges communes (voir § II la transcription de l'acte de vente du 15 octobre 1973) et privatif pour le surplus.

Nota

l'analyse des servitudes et de la nature juridique des murs résulte de l'étude des documents précités et des signes légaux de présomption d'appartenance effectuée sur place. Aucune délimitation contradictoire avec les voisins n'a été effectuée."

Le requérant déclare être parfaitement au courant de cette étude dont une copie lui est fournie et il déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le promettant.

REPONSE DE LA RATP CONCERNANT LES OUVRAGES
EN LIMITE DE PROPRIETE

Il résulte d'une lettre émanant du Département de Maintenance des Equipements et des Espaces, INGENIERIE ET MAINTENANCE DES LIEUX, Contrôle du Service et Maitrise d'Ouvrage, INSTRUCTION DES PROJETS EXTERIEURS, adresse : RATP, 13 rue de Reuilly, 75012 PARIS CEDEX 12, Monsieur LEGRAND, géomètre, le 11 mai 2006, ce qui suit littéralement rapporté :
nos références 06 006943

notre correspondant FABRA Damien

téléphone : 01 58 76 98 90

fax : 01 58 77 16 29 ou 01 58 7 696 61

réf : J 2

Messieurs,

à la demande de renseignements dont les caractéristiques sont rappelées ci-dessous, nous vous remercions de votre connaissance de la RATP

Adresse : 13 rue de Reuilly 75012

MC

- 7 -

« expédition : cabinet DANIEL LEGRAND

« références expéditeur : 22504

« date d'envoi : 13/02/2006

« objet étude de servitude, obtention des plans des ouvrages RATP + coupes

« les dispositions qui y sont envisagées donnent lieu, de la part de la RATP, à l'avis

ci-après

« I - OUVRAGES

« En tréfonds de la rue de Reuilly le projet soumis intéresse le tunnel voûté de la ligne 8 du métro, « interstation « Faidherbe Chaligny Reuilly Diderot »

« A toutes fins utiles vous trouverez, en annexe, les extraits de plan statistiques représentant notre « ouvrage

« Il demeure entendu que le projet définitif comportant des plans au 1/200^{ème} devra nous être transmis, « pour avis, avant tout début d'exécution des travaux

« II — RESEAU d'AUTOBUS;

« les autobus de la ligne 46 empruntent la rue de Reuilly

« en conséquence les emprises de chantier nécessaires à la réalisation des travaux devront être aussi « réduites que possible afin de n'apporter que le minimum de gêne à l'exploitation de ces lignes

« d'une manière générale toutes précautions devront être prises afin que la réalisation de ce projet ne soit « la cause d'aucun dommage pour nos installations et d'aucune perturbation dans notre exploitation, Il demeure entendu, d'autre part, que le maître d'ouvrage sera responsable des accidents et conséquences dommageables « pouvant, le cas échéant, résulter de ses travaux.

« Par ailleurs, en vertu du décret n° 91-1147 du 14/10/1991 la RATP devra être avisée au moins dix jours « avant tout commencement d'exécution du projet (imprimé Déclaration d'Intention de Commencement de travaux)

« Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

« Eva STREK, la responsable de l'Instruction des projets extérieurs».

Une copie de cette lettre, un plan statistique ligne n° 8, un plan profil en long statistique sont demeurés ci-annexés après mention. »

B) CLAUSES PARTICULIERES

Tout copropriétaire possédant un appartement, un studio, un local, etc., dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques, etc., devra, en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs, ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

- Pendant la période d'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée, le propriétaire des lots 187 et 188 pourra y installer les équipements nécessaires à l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée (bureau, accueil etc.)

- Pour permettre l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée, conformément à sa destination, la gestion des éléments d'équipement et des locaux collectifs sera confiée obligatoirement à l'exploitant, défini à l'article 11 ci-après, pendant toute la durée de l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée. En effet, la

NR

en particulière de résidence de tourisme ou hébergement de loisirs à gestion intégrée conduit nécessairement la gestion des locaux et équipements sous-entendus activité touristique, lesquels forment un tout homogène.

Les éléments et locaux, nonobstant la qualification pour certains de parties communes générales ou spéciales, seront mis à la disposition gratuite de l'exploitant en résidence de tourisme ou hébergement de loisirs à gestion intégrée.

Pendant la période d'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée, l'exploitant assurera sous sa responsabilité et à ses risques le fonctionnement régulier (durant les périodes annuelles d'exploitation de la résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée), des aménagements et installations composant les éléments d'équipement

notamment, sans que cette énonciation soit limitative :
- locaux et espaces communs

dans le cadre de l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée, l'exploitant pourra installer à ses frais, sur les parties communes liées à son exploitation, les aménagements nécessaires à sa gestion. Cette disposition gratuite pourra être faite à ses frais et dans le respect des règles applicables à l'exploitation d'une résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée. Ces dispositions s'imposeront à tous les copropriétaires, y compris ceux qui n'ont pas remis leurs locaux en exploitation de résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée et ce, pendant toute la durée de l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée.

RESEAU ELECTRIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble immobilier objet des présentes est desservi par une arrivée électrique munie d'un compteur E.D.F. particulier.

Pendant l'exploitation en Résidence de Tourisme ou en Hébergement de Loisirs à gestion intégrée, tous les lots devront restés branchés sur l'installation électrique

En fait, les dépenses relatives à l'électricité se répartiront conformément aux dispositions de l'article 17 ci-après, intitulé « **CHARGES SPECIALES DE TYPE II RELATIVES A L'ELECTRICITE** »

INSTALLATION TELEPHONIQUE

L'immeuble immobilier objet des présentes pourra être raccordé à un réseau téléphonique et l'installation téléphonique nécessaire à l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée.

MC

Tous les lots resteront branchés sur cet autocommutateur dans les mêmes conditions jusqu'à l'expiration de l'exploitation de cet immeuble en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée. Compte-tenu du service apporté par le gestionnaire, la facturation des consommations téléphoniques pourra être supérieure à la facturation réelle de l'opérateur.

Les copropriétaires désirant, après cette période, un branchement téléphonique devront en faire leur affaire personnelle auprès des compagnies de télécommunications agréées.

Toutefois, l'exploitant pourra installer un autocommutateur particulier à l'immeuble objet des présentes, dont il restera propriétaire.

CECI EXPOSE

Le soussigné établit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ci-après conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, modifiés par la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985 et par le décret numéro 86-768 du 9 juin 1986, par la loi 94-624 du 21 juillet 1994 et par le décret numéro 95-162 du 15 Février 1995, par le décret numéro 97-532 du 23 Mai 1997, par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi "SRU", par le décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004 et par le décret n°2005-240 du 14 mars 2005, la loi du 13 juillet 2006 et par le décret n°2007-285 du 1er mars 2007 et les textes subséquents.

MC

PREMIERE PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Chapitre I

Article 1

Désignation générale

ENSEMBLE IMMOBILIER, objet des présentes, dénommé « CITEA REUILLY » est situé sur la commune de PARIS (12^{ème} Arrondissement), 13 Reully.

Il est constitué par le Volume 1 issu de l'Etat Descriptif de Division des lieux aux termes d'un acte établi sous seing privé en date à PARIS du 21 décembre 2010 déposé au rang des minutes de Maître Louis GOURRET, Notaire à PARIS le 21 décembre 2010, dont une copie authentique est en cours de publication au Bureau des hypothèques de PARIS.

Le Volume 1 est ainsi désigné :

Le Volume dans lequel viendra s'insérer le "BÂTIMENT RT". Ce volume comprend le tréfonds et le surplomb. Le tout sans limitation vers le bas ou en hauteur sauf à différentes cotes intermédiaires indiquées au tableau ci-après.

Le Volume qui ledit volume figure sous teinte orange sur les plans numéros 1 à 7 annexés.»

Description

L'ensemble immobilier, objet des présentes, comprend :

une partie de l'ensemble immobilier, dénommée « CITEA PARIS REUILLY »

- local technique Eau Chaude Sanitaire
- local technique eau froide
- local technique EDF
- local technique Centrale de Traitement d'Air
- local technique FT Autocom
- atelier
- local déchets

NR

- ✓ 2 vestiaires avec sanitaires
- ✓ 2 locaux lingerie (LS et LP)
- ✓ 2 dégagements communs
- ✓ La cuvette de l'ascenseur 2
- ✓ La cage de l'ascenseur 1
- ✓ Le palier et la cage de l'escalier 3
- ✓ 2 vides sanitaires

au Rez-de-chaussée

- ✓ Un Hall commun avec sas d'entrée
- ✓ Des locaux de service (Direction, Back-Office, Accueil, Office, Salle des petits-déjeuners)
- ✓ 2 sanitaires PMR
- ✓ 4 dégagements communs
- ✓ Le palier et la cage de l'escalier 1
- ✓ Le palier et la cage de l'escalier 3
- ✓ 1 studio
- ✓ 1 jardin
- ✓ Les cages des ascenseurs 1 et 2

au 1^{er} étage

- ✓ Les dégagements 1 à 3 communs
- ✓ Placards techniques communs
- ✓ 12 studios
- ✓ 1 appartement de type 2 pièces
- ✓ Les paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
- ✓ Les cages des ascenseurs 1 et 2

au 2^e étage

- ✓ Les dégagements 1 à 3 communs
- ✓ Placards techniques communs
- ✓ 12 studios
- ✓ 1 appartement de type 2 pièces
- ✓ Les paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
- ✓ Les cages des ascenseurs 1 et 2

au 3^e étage

- ✓ Les dégagements 1 à 3 communs
- ✓ Placards techniques communs
- ✓ 12 studios
- ✓ 1 appartement de type 2 pièces
- ✓ Les paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
- ✓ Les cages des ascenseurs 1 et 2

MC

e
es dégagements 1 à 3 communs
lacards techniques communs
2 studios
appartement de type 2 pièces
es paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
es cages des ascenseurs 1 et 2

e
es dégagements 1 à 3 communs
lacards techniques communs
2 studios
appartement de type 2 pièces
es paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
es cages des ascenseurs 1 et 2

e
es dégagements 1 et 2 communs
lacards techniques communs
studios
appartement de type 2 pièces
es paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
es cages des ascenseurs 1 et 2
toits-terrasses communs

e
es dégagements 1 et 2 communs
lacards techniques communs
studios
appartement de type 2 pièces
es paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
es cages des ascenseurs 1 et 2

-terrasse

Divers équipements techniques (Système Solerpac avec pompes à chaleur, solaires, climatisation, ...)

ents étages sont desservis de la manière suivante :

is-sol est accessible par l'escalier 3 et l'ascenseur 1 depuis le rez-de-

z-de-chaussée est accessible depuis les espaces extérieurs ;

Mc

- Du 1^{er} étage au 7^e étage, les accès se font depuis le rez-de-chaussée par les escaliers 1 et 2 et par les ascenseurs 1 et 2.
- La toiture-terrasse au dessus du 7^e étage est accessible par des trappes situées dans les cages des escaliers 1 et 2 au 7^e étage.

TOTAL GENERAL :

79 studios
7 appartements de type 2 pièces
2 locaux de services
88 lots

Article 3

Plans

Aux présentes sont demeurés annexés les plans ci-après:

- le plan du rez-de-chaussée au 1/100^e
- le plan du 1^{er} étage au 1/100^e
- le plan du 2^{ème} étage au 1/100^e
- le plan du 3^{ème} étage au 1/100^e
- le plan du 4^{ème} étage au 1/100^e
- le plan du 5^{ème} étage au 1/100^e
- le plan du 6^{ème} étage au 1/100^e
- le plan du 7^{ème} étage au 1/100^e
- le plan de la toiture-terrasse au 1/100^e
- le plan du sous-sol au 1/100^e

réalisés par GEXPERTISE Conseil, Géomètres-Experts à SEVRES, 6 rue de Wolfenbüttel à Sèvres (Hauts de Seine), afin d'être annexés aux présentes, à partir des plans phase AP établis par l'Agence Catherine DORMOY, Architectes à PARIS (11^e arrondissement) sur lesquels plans figurent les différents lots ci-après désignés, identifiés par leur numéro respectif, tous les autres locaux, espaces et volumes constituant des parties communes.

Nota : les plans de niveaux sont destinés à préciser la localisation des différents lots et des parties communes. La distribution intérieure des lots qui peut y figurer n'a aucune valeur contractuelle, seuls les plans de vente auxquels les différents appartements se réfèrent ont cette valeur.

NC

Chapitre IISITUATION JURIDIQUEArticle 4**Parties privatives et communes**

le immobilier est divisé :

parties communes ci-dessous définies qui appartiendront indivisément à : des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, chacun pour une part de droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué ci-après et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou plusieurs dans les conditions du règlement de copropriété ;

parties privatives ci-dessous définies qui appartiendront à chacun des copropriétaires, selon la division en lots indiquée dans l'état descriptif de division ci-après, qui seront affectées à son usage exclusif et particulier et dont il aura la jouissance exclusive ;

Article 5**Définition des parties privatives**

Les parties privatives sont constituées par les locaux, volumes et espaces compris dans la composition d'un lot et affectés à l'usage exclusif du propriétaire de ce lot, à savoir :

Les carrelages, dalles, moquettes, parquets et en général tous les revêtements des sols ;

Les plafonds et faux-plafonds, les planchers (à l'exclusion de leurs gros éléments de structure qui sont réputées parties communes) ;

Les cloisons intérieures avec leurs portes (à l'exception des murs porteurs). La cloison qui sépare deux logements ou locaux est mitoyenne ;

Les portes (y compris les portes palières), les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes ou stores, avec leurs chambranles, leurs châssis, leurs vitres ;

Les enduits et revêtements intérieurs des murs et cloisons quels qu'ils soient, peintures, papiers peints et revêtement muraux ;

NC

* Les canalisations intérieures ne desservant que le lot considéré, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif (pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds ou planchers constituant des parties communes, auquel cas ils constitueraient eux-mêmes des parties communes)

* Les prises d'air frais, les bouches de ventilation, ne desservant qu'un lot, les bouches d'aération de la Ventilation Mécanique Contrôlée (V.M.C.) situées à l'intérieur des locaux privatifs et spécifiques à chaque local, à l'exclusion des gaines, conduits, caissons, extracteurs et tourelles d'extraction de la V.M.C. qui sont parties communes générales ou spéciales conformément à ce qui sera stipulé ci-après ;

* Les installations de climatisation distribuant l'air chaud ou l'air froid propre à chaque lot ;

* L'installation électrique intérieure, les prises de courant, etc. ;

* Les installations sanitaires avec leurs accessoires des salles de bains, des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des water-closets ;

* Les installations des cuisines (évier, meubles de cuisine et appareils ménagers, etc.) et les conduits d'évacuation des eaux usées depuis les appareils jusqu'à la chute commune ;

* Les placards et rangements aménagés ou non, avec leurs portes ;

* La serrurerie, la robinetterie ;

* Les sonneries, installations électriques, téléphoniques (prises intérieures) et branchement de la télévision jusqu'à leur raccordement aux colonnes du bâtiment ;

* Les éléments de décoration ;

Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation étant non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

Les parties privatives comprennent en outre les espaces dont la jouissance exclusive telle qu'indiquées à l'état descriptif de division ci après, est réservée à un copropriétaire déterminé.

NC

Article 6

Définition des parties communes générales et spéciales

communes générales

et parties communes à tous les copropriétaires comprennent, notamment, cette énonciation soit limitative :

la propriété du volume constituant le volume 1 de l'état descriptif de volumes immobiliers de l'ensemble immobilier sis 13 rue de Reuilly à 2^e arrondissement) ;

les servitudes actives ou passives pouvant, présentement, exister ou être à l'avenir, notamment celles rappelées au paragraphe SERVITUDES ci-

les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de la construction : façades, pignons, refends, voiles, piliers, poteaux, etc. et d'une façon générale les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs ravalements extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties ;

le gros œuvre des planchers (poutres, dalles), mais non compris les revêtements superficiels formant sol, ni tous autres matériaux (plâtre, enduits, etc.) en fond ;

les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité ;

les terrasses accessibles ou non avec les équipements et locaux techniques (climatisation, panneaux solaires, système de type Solerpac avec pompes à chaleur, grilles d'extractions VMC), à l'exclusion du revêtement superficiel au sol, l'étanchéité et du complexe d'isolation, pour celles qui sont affectées à l'usage exclusif de certains copropriétaires ;

le jardin ;

et

le local technique Eau Chaude Sanitaire

NC

- ✓ 1 local technique eau froide
- ✓ 1 local technique EDF
- ✓ 1 local technique Centrale de Traitement d'Air
- ✓ 1 local technique FT Autocom
- ✓ 1 atelier
- ✓ 1 local déchets
- ✓ 2 vestiaires avec sanitaires
- ✓ 2 locaux lingerie (LS et LP)
- ✓ 2 dégagements communs
- ✓ La cuvette de l'ascenseur 2
- ✓ La cage de l'ascenseur 1
- ✓ Le palier et la cage de l'escalier 3
- ✓ 2 vides sanitaires

au Rez-de-chaussée

- ✓ Un Hall commun avec sas d'entrée
- ✓ Un local Office,
- ✓ 2 sanitaires PMR
- ✓ 4 dégagements communs
- ✓ Le palier et la cage de l'escalier 1
- ✓ Le palier et la cage de l'escalier 3
- ✓ Les cages des ascenseurs 1 et 2

au 1^{er} étage

- ✓ Les dégagements 1 à 3 communs
- ✓ Placards techniques communs
- ✓ Les paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
- ✓ Les cages des ascenseurs 1 et 2

au 2^e étage

- ✓ Les dégagements 1 à 3 communs
- ✓ Placards techniques communs
- ✓ Les paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
- ✓ Les cages des ascenseurs 1 et 2

au 3^e étage

- ✓ Les dégagements 1 à 3 communs
- ✓ Placards techniques communs
- ✓ Les paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
- ✓ Les cages des ascenseurs 1 et 2

au 4^e étage

- ✓ Les dégagements 1 à 3 communs

MC

lacards techniques communs
es paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
es cages des ascenseurs 1 et 2

es dégagements 1 à 3 communs
lacards techniques communs
es paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
es cages des ascenseurs 1 et 2

es dégagements 1 et 2 communs
lacards techniques communs
es paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
es cages des ascenseurs 1 et 2
toits-terrasses communs

es dégagements 1 et 2 communs
lacards techniques communs
es paliers et cages des escaliers 1 et 2 communs
es cages des ascenseurs 1 et 2

terrasse

Divers équipements techniques (Système de type Solerpac avec pompes à panneaux solaires, climatisation, ...)

es cages des escaliers 1, 2 et 3 communs ;

es cages des ascenseurs 1 et 2 ;

es murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, les portes donnant accès à chaque partie privative ;

es murs et cloisons supportant des planchers, mais non les enduits et les sols à l'intérieur de chaque lot ;

es ornements extérieurs des façades, les garde-corps et appuis de fenêtres, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont privées ;

es canalisations, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature, avec leurs accessoires, les conduits de fumée et de ventilation et leurs accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent des locaux privés,

NC

mais à l'exclusion des branchements et raccordements particuliers à un seul local privatif et notamment les ventilo-convecteur propre à chaque logement;

- * les gouttières et descentes des eaux pluviales ;
- * les installations de V.M.C., leurs conduits et leurs mécanismes, sauf en ce qui concerne les installations ne desservant qu'un seul local ;
- * l'installation d'eau chaude sanitaire ;
- * l'installation de la Centrale de Traitement d'Air (CTA) ;
- * l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture-terrasse;
- * l'installation d'éclairage de ces parties communes ;
- * tous les accessoires de ces parties communes, tels que : décorations, ornementations, etc., ainsi que les objets mobiliers, matériels et ustensiles, affectés à l'usage commun ;
- * les canalisations et branchements d'eau et d'électricité, les canalisations d'eaux pluviales, usées et ménagères, les descentes des wc, y compris les canalisations d'égout, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.

Les Parties communes font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Article 7

Accessoires aux parties communes

A défaut de réserve au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers, sont réputés droits accessoires aux parties communes:

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol dans les limites attachées au volume objet des présentes;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;

NC

Article 8**Indivision forcée**

es communes et les droits qui leur sont rattachés sont l'objet d'une propriété
entre l'ensemble des copropriétaires; elles ne peuvent faire l'objet,
ni des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

ME

Chapitre III

Article 9

Désignation des lots

I - L 'ensemble immobilier ci-dessus désigné fait l'objet de 88 lots numérotés de 101 à 188 inclus.

L'identification des lots se fait en tant que besoin par référence aux plans ci-annexés, dont la liste est donnée à l'article 3 ci-dessus.

En cas de division de lots, les nouveaux numéros seront attribués à la suite des précédents.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en dix millièmes et sont indiqués dans la liste ci-après, qui désigne :

- L'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire.
- Une quote-part indivise des parties communes générales exprimée en dix millièmes (10 000).

BATIMENT UNIQUE

Lot Numéro 101.

Situé au rez-de-chaussée, accès par le hall commun, à gauche, porte 001, ce lot consiste en :

Le **STUDIO N°001**, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **QUATRE-VINGT-TREIZE** / dix millièmes
des parties communes générales

93 / 10000

Lot Numéro 102.

Situé au 1er étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 101 dans le dégagement 3 commun, ce lot consiste en :

Le **STUDIO N°101**, comprenant :

Entrée avec coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT DEUX** / dix millièmes
des parties communes générales

102 / 10000

NC

lot 103.

1^{er} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte
le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

LOT N°102, comprenant :

jour avec coin cuisine et rangement, une chambre avec rangement et une
salle avec WC

LOT SOIXANTE-SEIZE / dix millièmes

sur communes générales

176 / 10000

lot 104.

1^{er} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 103 dans
le dégagement 3 commun, ce lot consiste en :

LOT N°103, comprenant :

coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

LOT TRE-VINGT-QUATORZE / dix millièmes

sur communes générales

94 / 10000

lot 105.

1^{er} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 104 dans
le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

LOT N°104, comprenant :

jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

LOT TRE-VINGT-DIX-HUIT / dix millièmes

sur communes générales

98 / 10000

lot 106.

1^{er} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 105 à
l'extérieur des ascenseurs, ce lot consiste en :

LOT N°105, comprenant :

coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC

LOT TRE-VINGT-DIX / dix millièmes

sur communes générales

90 / 10000

nc

Lot Numéro 107.

Situé au 1er étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 106 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°106, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC
Les CENT / dix millièmes
des parties communes générales 100 / 10000

Lot Numéro 108.

Situé au 1er étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 107 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°107, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC
Les CENT ONZE / dix millièmes
des parties communes générales 111 / 10000

Lot Numéro 109.

Situé au 1er étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 108 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°108, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC
Les QUATRE-VINGT-QUINZE / dix millièmes
des parties communes générales 95 / 10000

Lot Numéro 110.

Situé au 1er étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 109 dans le dégagement 2 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°109, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC
Les QUATRE-VINGT-DIX-NEUF / dix millièmes
des parties communes générales 99 / 10000

MC

lot 111,
er étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 110 dans
ment 1 commun, ce lot consiste en :

IO N°110, comprenant :
jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

TRE-VINGT-QUINZE / dix millièmes
; communes générales 95 / 10000

lot 112,
er étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 111 dans
ment 2 commun, ce lot consiste en :

IO N°111, comprenant :
jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

TRE-VINGT-ONZE / dix millièmes
; communes générales 91 / 10000

lot 113,
er étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 112 dans
ment 1 commun, ce lot consiste en :

IO N°112, comprenant :
coin-cuisine, séjour avec rangements et salle d'eau avec WC

T QUATRE / dix millièmes
; communes générales 104 / 10000

lot 114,
er étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 115 dans
ment 2 commun, ce lot consiste en :

IO N°115, comprenant :
jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

T CINQ / dix millièmes
; communes générales 105 / 10000

Lot Numéro 115.

Situé au 2ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 201 dans le dégagement 3 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°201, comprenant :

Entrée avec coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT CINQ** / dix millièmes
des parties communes générales

105 / 10000

Lot Numéro 116.

Situé au 2ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 202 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT N°202, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine et rangement, une chambre avec rangement et une salle d'eau avec WC

Les **CENT QUATRE-VINGT-CINQ** / dix millièmes
des parties communes générales

185 / 10000

Lot Numéro 117.

Situé au 2ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 203 dans le dégagement 3 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°203, comprenant :

Séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **QUATRE-VINGT-SEIZE** / dix millièmes
des parties communes générales

96 / 10000

Lot Numéro 118.

Situé au 2ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 204 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°204, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT UN** / dix millièmes
des parties communes générales

101 / 10000

MC

lot 119.

1^{er} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 205 en sortant des ascenseurs, ce lot consiste en :

CO N°205, comprenant :

coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC

TRE-VINGT-TREIZE / dix millièmes

communes générales

93 / 10000

lot 120.

1^{er} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 206 rangement 1 commun, ce lot consiste en :

CO N°206, comprenant :

jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

T QUATRE / dix millièmes

communes générales

104 / 10000

lot 121.

1^{er} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 207 rangement 1 commun, ce lot consiste en :

CO N°207, comprenant :

jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

T QUINZE / dix millièmes

communes générales

115 / 10000

lot 122.

1^{er} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 208 rangement 1 commun, ce lot consiste en :

CO N°208, comprenant :

jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

TRE-VINGT-DIX-HUIT / dix millièmes

communes générales

98 / 10000

re

Lot Numéro 123.

Situé au 2ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 209 dans le dégagement 2 commun, ce lot consiste en :

Le **STUDIO N°209**, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT DEUX** / dix millièmes
des parties communes générales

102 / 10000

Lot Numéro 124.

Situé au 2ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 210 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le **STUDIO N°210**, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **QUATRE-VINGT-DIX-HUIT** / dix millièmes
des parties communes générales

98 / 10000

Lot Numéro 125.

Situé au 2ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 211 dans le dégagement 2 commun, ce lot consiste en :

Le **STUDIO N°211**, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **QUATRE-VINGT-QUATORZE** / dix millièmes
des parties communes générales

94 / 10000

Lot Numéro 126.

Situé au 2ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 212 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le **STUDIO N°212**, comprenant :

Entrée avec coin-cuisine, séjour avec rangements et salle d'eau avec WC

Les **CENT SEPT** / dix millièmes
des parties communes générales

107 / 10000

MC

no 127.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 215
agement 2 commun, ce lot consiste en :

O N°215, comprenant :

our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

HUIT / dix millièmes
communes générales

108 / 10000

no 128.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte
dégagement 3 commun, ce lot consiste en :

O N°301, comprenant :

ic coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC

HUIT / dix millièmes
communes générales

108 / 10000

no 129.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte
dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

LEMENT N°302, comprenant :

our avec coin cuisine et rangement, une chambre avec rangement et une
avec WC

I QUATRE-VINGT-NEUF / dix millièmes
communes générales

189 / 10000

no 130.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 303
agement 3 commun, ce lot consiste en :

O N°303, comprenant :

ic coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

TRE-VINGT-DIX-HUIT / dix millièmes
communes générales

98 / 10000

MC

Lot Numéro 131.

Situé au 3ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 304 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°304, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT TROIS** / dix millièmes
des parties communes générales 103 / 10000

Lot Numéro 132.

Situé au 3ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 305 à gauche en sortant des ascenseurs, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°305, comprenant :
Entrée avec coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC

Les **QUATRE-VINGT-QUINZE** / dix millièmes
des parties communes générales 95 / 10000

Lot Numéro 133.

Situé au 3ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 306 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°306, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT SIX** / dix millièmes
des parties communes générales 106 / 10000

Lot Numéro 134.

Situé au 3ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 307 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°307, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT DIX-SEPT** / dix millièmes
des parties communes générales 117 / 10000

NC

no 135.

ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 308
agement 1 commun, ce lot consiste en :

IO N°308, comprenant :

our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

1 / dix millièmes

communes générales

100 / 10000

no 136.

ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 309
agement 2 commun, ce lot consiste en :

IO N°309, comprenant :

our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

4 QUATRE / dix millièmes

communes générales

104 / 10000

no 137.

ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 310
agement 1 commun, ce lot consiste en :

IO N°310, comprenant :

our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

1 / dix millièmes

communes générales

100 / 10000

no 138.

ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 311
agement 2 commun, ce lot consiste en :

IO N°311, comprenant :

our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

196 TRE-VINGT-SEIZE / dix millièmes

communes générales

96 / 10000

NC

Lot Numéro 139.

Situé au 3ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 312 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°312, comprenant :
Entrée avec coin-cuisine, séjour avec rangements et salle d'eau avec WC

Les **CENT NEUF** / dix millièmes
des parties communes générales **109 / 10000**

Lot Numéro 140.

Situé au 3ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 315 dans le dégagement 2 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°315, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT DIX** / dix millièmes
des parties communes générales **110 / 10000**

Lot Numéro 141.

Situé au 4ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 401 dans le dégagement 3 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°401, comprenant :
Entrée avec coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT DIX** / dix millièmes
des parties communes générales **110 / 10000**

Lot Numéro 142.

Situé au 4ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 402 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT N°402, comprenant :
Entrée, séjour avec coin cuisine et rangement, une chambre avec rangement et une salle d'eau avec WC

Les **CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE** / dix millièmes
des parties communes générales **194 / 10000**

MC

lot 143.

3ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte
le dégagement 3 commun, ce lot consiste en :

CO N°403, comprenant :
ce coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

T UN / dix millièmes
s communes générales 101 / 10000

lot 144.

3ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 404
dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

CO N°404, comprenant :
jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

T CINQ / dix millièmes
s communes générales 105 / 10000

lot 145.

3ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 405
en sortant des ascenseurs, ce lot consiste en :

CO N°405, comprenant :
ce coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC

TRE-VINGT-DIX-SEPT / dix millièmes
s communes générales 97 / 10000

lot 146.

3ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 406
dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

CO N°406, comprenant :
jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

T HUIT / dix millièmes
s communes générales 108 / 10000

NC

Lot Numéro 147.

Situé au 4ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 407 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°407, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les CENT DIX-NEUF / dix millièmes
des parties communes générales

119 / 10000

Lot Numéro 148.

Situé au 4ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 408 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°408, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les CENT DEUX / dix millièmes
des parties communes générales

102 / 10000

Lot Numéro 149.

Situé au 4ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 409 dans le dégagement 2 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°409, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les CENT CINQ / dix millièmes
des parties communes générales

105 / 10000

Lot Numéro 150.

Situé au 4ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 410 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°410, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les CENT DEUX / dix millièmes
des parties communes générales

102 / 10000

MC

bro 151.

ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 411
gagement 2 commun, ce lot consiste en :

LO N°411, comprenant :

jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

TRE-VINGT-DIX-SEPT / dix millièmes

communes générales

97 / 10000

bro 152.

ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 412
gagement 1 commun, ce lot consiste en :

LO N°412, comprenant :

coin-cuisine, séjour avec rangements et salle d'eau avec WC

UN DOUZE / dix millièmes

communes générales

112 / 10000

bro 153.

ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte
dégagement 2 commun, ce lot consiste en :

LO N°415, comprenant :

jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

UN ONZE / dix millièmes

communes générales

111 / 10000

bro 154.

ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte
dégagement 3 commun, ce lot consiste en :

LO N°501, comprenant :

coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC

UN DOUZE / dix millièmes

communes générales

112 / 10000

MC

Lot Numéro 155.

Situé au 5^{ème} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 502 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

L'APPARTEMENT N°502, comprenant :

Entrée, séjour avec coin cuisine et rangement, une chambre avec rangement et une salle d'eau avec WC

Les **CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT** / dix millièmes
des parties communes générales

197 / 10000

Lot Numéro 156.

Situé au 5^{ème} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 503 dans le dégagement 3 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°503, comprenant :

Séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT TROIS** / dix millièmes
des parties communes générales

103 / 10000

Lot Numéro 157.

Situé au 5^{ème} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 504 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°504, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT SEPT** / dix millièmes
des parties communes générales

107 / 10000

Lot Numéro 158.

Situé au 5^{ème} étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 505 à gauche en sortant des ascenseurs, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°505, comprenant :

Entrée avec coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC

Les **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF** / dix millièmes
des parties communes générales

99 / 10000

NC

ro 159.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 506
agement 1 commun, ce lot consiste en :

IO N°506, comprenant :

our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

DIX / dix millièmes

communes générales

110 / 10000

ro 160.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 507
agement 1 commun, ce lot consiste en :

O N°507, comprenant :

our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

UN / dix millièmes

communes générales

121 / 10000

ro 161.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 508
agement 1 commun, ce lot consiste en :

O N°508, comprenant :

our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

QUATRE / dix millièmes

communes générales

104 / 10000

ro 162.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 509
agement 2 commun, ce lot consiste en :

O N°509, comprenant :

our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

SEPT / dix millièmes

communes générales

107 / 10000

NC

Lot Numéro 163.

Situé au 5ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 510 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°510, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT QUATRE** / dix millièmes
des parties communes générales **104 / 10000**

Lot Numéro 164.

Situé au 5ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 511 dans le dégagement 2 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°511, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

Les **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF** / dix millièmes
des parties communes générales **99 / 10000**

Lot Numéro 165.

Situé au 5ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 512 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°512, comprenant :
Entrée avec coin-cuisine, séjour avec rangements et salle d'eau avec WC

Les **CENT QUATORZE** / dix millièmes
des parties communes générales **114 / 10000**

Lot Numéro 166.

Situé au 5ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 515 dans le dégagement 2 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°515, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

Les **CENT QUATORZE** / dix millièmes
des parties communes générales **114 / 10000**

NR

no 167.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 601
dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

ON°601, comprenant :

c rangement, séjour avec coin-cuisine et salle d'eau avec WC

UN VINGT-TROIS / dix millièmes

communes générales

123 / 10000

no 168.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte
dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

LEMENT N°602, comprenant :

our avec coin cuisine et rangement, une chambre avec rangement et une
avec WC.

UN QUATRE-VINGTS / dix millièmes

communes générales

180 / 10000

no 169.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 603 à
sortant des ascenseurs, ce lot consiste en :

ON°603, comprenant :

coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC.

UN SEIZE / dix millièmes

communes générales

116 / 10000

no 170.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte
dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

ON°604, comprenant :

our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

UN QUATRE / dix millièmes

communes générales

104 / 10000

MC

Lot Numéro 171.

Situé au 6ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 605 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le **STUDIO N°605**, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT VINGT-TROIS** / dix millièmes
des parties communes générales 123 / 10000

Lot Numéro 172.

Situé au 6ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 606 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le **STUDIO N°606**, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

Les **CENT SIX** / dix millièmes
des parties communes générales 106 / 10000

Lot Numéro 173.

Situé au 6ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 607 dans le dégagement 2 commun, ce lot consiste en :

Le **STUDIO N°607**, comprenant :
Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

Les **CENT NEUF** / dix millièmes
des parties communes générales 109 / 10000

Lot Numéro 174.

Situé au 6ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 608 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le **STUDIO N°608**, comprenant :
Entrée avec coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC

Les **CENT TRENTE** / dix millièmes
des parties communes générales 130 / 10000

me

lot 175.

6ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 609
dégagement 2 commun, ce lot consiste en :

IO N°609, comprenant :
jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

UN / dix millièmes
communes générales 101 / 10000

lot 176.

6ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 611
dégagement 2 commun, ce lot consiste en :

IO N°611, comprenant :
jour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

SEIZE / dix millièmes
communes générales 116 / 10000

lot 177.

6ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte
dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

IO N°701, comprenant :
ec rangement, séjour avec coin-cuisine et salle d'eau avec WC

VINGT-SIX / dix millièmes
communes générales 126 / 10000

lot 178.

6ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte
dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

LEMENT N°702, comprenant :
jour avec coin cuisine et rangement, une chambre avec rangement et une
avec WC.

QUATRE-VINGT-TROIS / dix millièmes
communes générales 183 / 10000

NC

Lot Numéro 179.

Situé au 7ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 703 à gauche en sortant des ascenseurs, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°703, comprenant :

Entrée avec coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC.

Les **CENT DIX-NEUF** / dix millièmes
des parties communes générales

119 / 10000

Lot Numéro 180.

Situé au 7ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 704 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°704, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

Les **CENT SIX** / dix millièmes
des parties communes générales

106 / 10000

Lot Numéro 181.

Situé au 7ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 705 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°705, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

Les **CENT VINGT-SIX** / dix millièmes
des parties communes générales

126 / 10000

Lot Numéro 182.

Situé au 7ème étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 706 dans le dégagement 1 commun, ce lot consiste en :

Le STUDIO N°706, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

Les **CENT HUIT** / dix millièmes
des parties communes générales

108 / 10000

MC

no 183.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 707
agement 2 commun, ce lot consiste en :

O N°707, comprenant :
our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

UN DOUZE / dix millièmes
communes générales **112 / 10000**

no 184.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 708
agement 1 commun, ce lot consiste en :

O N°708, comprenant :
coin-cuisine, séjour avec rangement et salle d'eau avec WC

UN TRENTE-TROIS / dix millièmes
communes générales **133 / 10000**

no 185.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 709
agement 2 commun, ce lot consiste en :

O N°709, comprenant :
our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

UN TROIS / dix millièmes
communes générales **103 / 10000**

no 186.

me étage, accès par les escaliers 1 et 2 et les ascenseurs 1 et 2, porte 711
agement 2 commun, ce lot consiste en :

O N°711, comprenant :
our avec coin-cuisine et rangement et salle d'eau avec WC.

UN DIX-HUIT / dix millièmes
communes générales **118 / 10000**

NC

Lot Numéro 187.

Situé au rez-de-chaussée, accès par le hall commun, ce lot consiste en :

Un LOCAL.

Les **DEUX CENT DIX / dix millièmes**
des parties communes générales **210 / 10000**

Lot Numéro 188.

Situé au rez-de-chaussée, accès par le hall commun, ce lot consiste en :

Des LOCAUX DE SERVICE.

Les **CENT UN / dix millièmes**
des parties communes générales **101 / 10000**

TOTAL des parties communes générales
DIX MILLE / DIX MILLIEMES, et 10 000

NC

Article 10

TABLEAU RECAPITULATIF

Le descriptif de division qui précède est résumé en un tableau récapitulatif après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 mai 1955, modifié notamment par le décret numéro 79-405 du 21 mai 1979 et l'application du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la propriété foncière.

Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote-part de copropriété en 1000èmes
Unique	-	Rez-de-chaussée	Studio n°001	93
Unique	1 et 2	1er étage	Studio n°101	102
Unique	1 et 2	1er étage	Appartement n°102	176
Unique	1 et 2	1er étage	Studio n°103	84
Unique	1 et 2	1er étage	Studio n°104	88
Unique	1 et 2	1er étage	Studio n°105	90
Unique	1 et 2	1er étage	Studio n°106	100
Unique	1 et 2	1er étage	Studio n°107	111
Unique	1 et 2	1er étage	Studio n°108	95
Unique	1 et 2	1er étage	Studio n°109	98
Unique	1 et 2	1er étage	Studio n°110	85
Unique	1 et 2	1er étage	Studio n°111	91
Unique	1 et 2	1er étage	Studio n°112	104
Unique	1 et 2	1er étage	Studio n°115	105
Unique	1 et 2	2ème étage	Studio n°201	105
Unique	1 et 2	2ème étage	Appartement n°202	185
Unique	1 et 2	2ème étage	Studio n°203	86
Unique	1 et 2	2ème étage	Studio n°204	101

NC

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quota-part de copropriété en 1000èmes
119	Unique	1 et 2	2ème étage	Studio n°205	83
120	Unique	1 et 2	2ème étage	Studio n°206	104
121	Unique	1 et 2	2ème étage	Studio n°207	115
122	Unique	1 et 2	2ème étage	Studio n°208	98
123	Unique	1 et 2	2ème étage	Studio n°209	102
124	Unique	1 et 2	2ème étage	Studio n°210	98
125	Unique	1 et 2	2ème étage	Studio n°211	94
126	Unique	1 et 2	2ème étage	Studio n°212	107
127	Unique	1 et 2	2ème étage	Studio n°215	108
128	Unique	1 et 2	3ème étage	Studio n°301	103
129	Unique	1 et 2	3ème étage	Appartement n°302	189
130	Unique	1 et 2	3ème étage	Studio n°303	98
131	Unique	1 et 2	3ème étage	Studio n°304	103
132	Unique	1 et 2	3ème étage	Studio n°305	95
133	Unique	1 et 2	3ème étage	Studio n°306	106
134	Unique	1 et 2	3ème étage	Studio n°307	117
135	Unique	1 et 2	3ème étage	Studio n°308	100
136	Unique	1 et 2	3ème étage	Studio n°309	104
137	Unique	1 et 2	3ème étage	Studio n°310	100
138	Unique	1 et 2	3ème étage	Studio n°311	98
139	Unique	1 et 2	3ème étage	Studio n°312	109
140	Unique	1 et 2	3ème étage	Studio n°315	110
141	Unique	1 et 2	4ème étage	Studio n°401	110
142	Unique	1 et 2	4ème étage	Appartement n°402	194
143	Unique	1 et 2	4ème étage	Studio n°403	101
144	Unique	1 et 2	4ème étage	Studio n°404	105

NC

Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quota-part de copropriété en 1000èmes
Unique	1 et 2	4ème étage	Studio n°405	97
Unique	1 et 2	4ème étage	Studio n°406	103
Unique	1 et 2	4ème étage	Studio n°407	119
Unique	1 et 2	4ème étage	Studio n°408	102
Unique	1 et 2	4ème étage	Studio n°409	105
Unique	1 et 2	4ème étage	Studio n°410	102
Unique	1 et 2	4ème étage	Studio n°411	97
Unique	1 et 2	4ème étage	Studio n°412	112
Unique	1 et 2	4ème étage	Studio n°415	111
Unique	1 et 2	5ème étage	Studio n°501	111
Unique	1 et 2	5ème étage	Appartement n°502	197
Unique	1 et 2	5ème étage	Studio n°503	103
Unique	1 et 2	5ème étage	Studio n°504	107
Unique	1 et 2	5ème étage	Studio n°505	99
Unique	1 et 2	5ème étage	Studio n°506	110
Unique	1 et 2	5ème étage	Studio n°507	121
Unique	1 et 2	5ème étage	Studio n°508	104
Unique	1 et 2	5ème étage	Studio n°509	107
Unique	1 et 2	5ème étage	Studio n°510	104
Unique	1 et 2	5ème étage	Studio n°511	99
Unique	1 et 2	5ème étage	Studio n°512	114
Unique	1 et 2	5ème étage	Studio n°515	114
Unique	1 et 2	6ème étage	Studio n°601	123
Unique	1 et 2	6ème étage	Appartement n°602	190
Unique	1 et 2	6ème étage	Studio n°603	116
Unique	1 et 2	6ème étage	Studio n°604	104

MC

N° de LOT	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quota-part de copropriété en 1000èmes
171	Unique	1 et 2	6ème étage	Studio n°605	123
172	Unique	1 et 2	6ème étage	Studio n°606	106
173	Unique	1 et 2	6ème étage	Studio n°607	109
174	Unique	1 et 2	6ème étage	Studio n°608	136
175	Unique	1 et 2	6ème étage	Studio n°609	104
176	Unique	1 et 2	6ème étage	Studio n°611	116
177	Unique	1 et 2	7ème étage	Studio n°701	126
178	Unique	1 et 2	7ème étage	Appartement n°702	163
179	Unique	1 et 2	7ème étage	Studio n°703	119
180	Unique	1 et 2	7ème étage	Studio n°704	106
181	Unique	1 et 2	7ème étage	Studio n°705	126
182	Unique	1 et 2	7ème étage	Studio n°706	108
183	Unique	1 et 2	7ème étage	Studio n°707	112
184	Unique	1 et 2	7ème étage	Studio n°708	133
185	Unique	1 et 2	7ème étage	Studio n°709	163
186	Unique	1 et 2	7ème étage	Studio n°711	119
187	Unique	-	Raz-de-chaussée	Local	214
188	Unique	-	Raz-de-chaussée	Locaux de service	101
					16909

NR

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété, établi en conformité de la loi numéro 65-713 du 17 juillet 1965 et le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, modifiés par la loi numéro 85-1470 du 31 décembre 1985 et par le décret numéro 86-768 du 9 juin 1986, la loi 94-624 du 21 juillet 1994 et par le décret numéro 95-162 du 15 février 1995, par le décret numéro 97-532 du 23 Mai 1997, par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi "SRU", par le décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004, le décret n°2005-240 du 14 mars 2005 la loi du 13 juillet 2006 et par le décret n°2007-285 du 1er mars 2007 et les textes subséquents, a pour objet :

1. Définir la distinction des parties tant privatives que communes ainsi que les droits et obligations de leur jouissance,
 2. Définir les règles relatives à l'administration des parties communes,
 3. Définir les droits et obligations des copropriétaires.

4. Ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement de copropriété restera régi par le droit commun, à défaut de décision particulière prise par l'Assemblée Générale.

En vertu des dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, il est ici précisé que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues par les articles L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

1. la division par appartements d'immeuble qui sont frappés d'une interdiction de division d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ;

2. la division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie totale d'un volume habitables respectivement inférieurs à 14 m² et 33m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la Santé Publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même code ;

3. la division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la Direction Départementale de Sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou dont les prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

MC

Chapitre I - USAGE

Article 11

Destination

I /- L'immeuble, objet des présentes constituera une résidence de tourisme au sens de l'Arrêté Ministériel du 4 juin 2010, ou un hébergement de loisirs à gestion intégrée.

Nonobstant la destination spécifique ci-dessus déterminée, l'immeuble sera toujours affecté à destination d'immeuble d'habitation.

Le présent règlement prévoit en conséquence :

1° - Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privées que communes, conformes au mode d'utilisation défini pour ce type de logement et comportant une obligation durable de location qui ne saurait être inférieure à neuf (9) ans.

Ainsi, ces éléments, et nonobstant la qualification pour certains de parties communes générales, seront mis à la disposition gratuite de l'Exploitant de la Résidence de Tourisme. Ce dernier en aura la garde dans le cadre de l'exploitation de la Résidence de Tourisme. Il assurera ainsi, sous sa responsabilité et à ses risques et périls, le fonctionnement régulier des ouvrages, aménagements et installations composant ces éléments d'équipement collectif.

En outre, dans le cadre de l'exploitation en Résidence de Tourisme, l'Exploitant pourra installer à ses frais dans les parties communes liées à son exploitation, notamment les couloirs et dégagements, les aménagements nécessaires aux fins de sa gestion. Cette mise à disposition gratuite pourra être faite à ses frais et dans le respect des règles applicables à l'exploitation d'une Résidence de Tourisme. Ces dispositions s'imposeront à tous les copropriétaires, y compris ceux n'ayant pas remis leurs locaux en exploitation de la Résidence et ce, pendant toute la durée de l'exploitation en Résidence de l'immeuble.

Les mêmes dispositions seraient applicables pour le cas où les immeubles seraient exploités en tant qu'hébergement de loisirs à gestion intégrée.

2° - Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, appelée « l'exploitant » liée aux copropriétaires par contrat de louage ou mandat. La gestion des locaux et équipements sous-entendus

NZ

activité touristique, lesquels forment un tout homogène, sera confiée
entièrement à l'exploitant.

Pendant la période d'exploitation sous forme de résidence de tourisme ou
de résidence de loisirs à gestion intégrée, l'ensemble immobilier pourra être
le siège principal d'habitation.

à un mode d'habitat traditionnel sous réserve des autorisations
nécessaires éventuellement nécessaires, est subordonné à la décision des
actionnaires réunis en assemblée générale et statuant à la majorité de l'article 26

En l'absence de cette hypothèse, les modalités d'usage des parties privatives et des parties
publiques résulteront des articles 12 à 14 ci-après, lesquels, par voie de
conséquence, ne s'appliqueront pas pendant la période d'exploitation en tant que
résidence de tourisme et d'hébergement de loisirs à gestion intégrée, à l'exception
des dispositions d'intérêt général qui s'appliqueront de manière continue

Article 12

Usage des parties privatives

Les copropriétaires auront le droit de disposer comme bon leur semblera des
parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des
autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité des
parties communes, soit porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Précision

LOGEMENTS et STUDIOS :

En l'absence de toutes dispositions légales d'ordre public en vigueur, les logements
ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une
activité commerciale libérale s'ils ne sont pas exploités dans le cadre de la Résidence de
Tourisme ou de l'Hébergement de Loisirs.

En conséquence, toute utilisation autre que l'habitation devra s'effectuer dans le
respect de la réglementation administrative et sous la responsabilité personnelle du
propriétaire intéressé. Dans ce cas, l'activité exercée ne pourra pas nuire à la sécurité
ou à la tranquillité des occupants de la Résidence, notamment par le bruit qui serait
produit ou les odeurs dégagées.

Les propriétaires ou occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité
des personnes occupant l'immeuble ne soient compromises ou troublées à
aucun moment par leur fait, celui de leurs ayants droit, des personnes de leur famille,
amis, invités, de leurs clients, des gens à leur service ou de leurs animaux. Ils

MC

devront aussi tenir compte des contraintes et spécificités liées à l'exploitation en résidence de tourisme ou Hébergement de Loisirs.

La location nue ou en meublé est autorisée. En revanche, la transformation des locaux en pièces autonomes destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

2- LOCAUX :

Les propriétaires des lots 187 et 188 pourront installer à l'intérieur de leurs lots les équipements nécessaires à l'exploitation en résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée (bureau, accueil, etc.). Les locaux destinés à l'exploitation de la résidence de tourisme ou en hébergement de loisirs à gestion intégrée devront être utilisés de manière à ce que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs dégagées.

b) Animaux

Les chiens, les chats et autres animaux familiers seront tolérés dans l'ensemble immobilier, mais à condition expresse de n'occasionner aucune gêne aux autres usagers par leur bruit, leur odeur, leurs excréments ou leur agressivité. Il est interdit de les laisser errer. Les dégradations et préjudices que pourraient causer ces animaux seront à la charge de leurs propriétaires ; ceux-ci seront tenus en outre de faire disparaître immédiatement les déjections de leurs animaux domestiques.

Ils seront obligatoirement tenus en laisse.

Les chiens de catégorie 1 et de catégorie 2 au sens de la Loi du 6 janvier 1999 sont interdits.

Il est interdit de donner de la nourriture aux animaux susceptibles de polluer ou dégrader l'ensemble immobilier.

c) Bruits - Troubles du voisinage

L'usage d'appareils électriques est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible en dehors des locaux privés.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité des constructions ou à gêner les voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

La diffusion de musique est strictement interdite y compris en balcon. Chaque copropriétaire est responsable de l'isolation phonique de son lot.

d) Utilisation des fenêtres

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

NC

copropriétaires devront se conformer aux règlements de police pour battre ou les tapis et chiffons de nettoyage.

Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et volets, les garde-corps, les rampes et barres d'appui des fenêtres même la peinture et, d'une façon tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés sans l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions de majorité prévues à l'article 38 § b) ci-après, quand bien même ces éléments constitueraient des éléments décoratifs.

En dehors de l'harmonie générale de l'immeuble, il est formellement interdit de modifier l'aspect extérieur. Tout copropriétaire désirant effectuer des travaux sur les parties extérieures de l'immeuble (et notamment la pose éventuelle de stores) devra préalablement obtenir l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues à l'article 38 § b).

Il ne pourra être procédé à la pose de tapis-brosses devant les portes d'entrée qu'avec l'autorisation du Syndic qui en vérifiera les caractéristiques décidées en assemblée générale.

Les travaux devront être entretenus en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic et exécutés aux frais de chacun des contrevenants.

Libre accès

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité toute opération de contrôle ou de maintenance, l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux parties communes, la réalisation de nouvelles installations, quelle qu'en soit la durée et, si nécessaire, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou exécuter ces travaux.

Le copropriétaire possédant un appartement, un studio, un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles, etc. devra, en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et professions spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des eaux usées ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

Les travaux de maintenance des toits-terrasses au-dessus du 5^e étage s'effectuant uniquement par les escaliers du 6^e étage (Lots 167, 168, 170, 172 et 174), les copropriétaires de ces lots devront également laisser libre accès aux entreprises et administrations compétentes pour l'entretien et la réparation de ces toits-terrasses, ainsi que pour les réparations et le remplacement des éventuels réseaux ou canalisations existants ou à trouver sur ces terrasses.

NC

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra prendre toutes dispositions pour laisser l'accès à ses parties privatives.

g) Modification

Les lots pourront être modifiés, subdivisés ou réunis. En conséquence, le propriétaire du lot concerné pourra, sous sa propre responsabilité, diviser librement son lot en autant de lots qu'il lui conviendra, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser. Il aura la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et de charges de toute nature afférentes à ces lots du fait de la modification, à condition bien entendu, que le total reste inchangé. Cependant, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 38 du présent règlement.

Le copropriétaire concerné devra toutefois en aviser le syndic qui pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera et dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des constructions et à l'isolation phonique; Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Lorsque plusieurs lots attenants appartiendront à un même propriétaire, ce dernier aura la faculté d'établir à ses frais, des portes de communication ou escaliers intérieurs entre les divers locaux, selon la disposition des lieux, sous réserve de respecter les mêmes prescriptions que ci-dessus.

Toute atteinte aux parties communes de l'immeuble devra préalablement être autorisée par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après définies sous l'article 38 § b).

Tous les travaux visés au présent paragraphe devront faire l'objet d'un contrat d'assurance spécial couvrant la responsabilité du propriétaire intéressé à l'égard du Syndicat des copropriétaires.

Tous les frais, honoraires et primes d'assurances afférents à ces travaux resteront, bien entendu, à la charge du propriétaire du lot concerné.

nc

publique

vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans le local, même après décès ou par autorité de justice.

des canalisations d'eau et robinetterie

pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et les joints de l'eau de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et supporter la dépense d'eau supplémentaire évaluée, le cas échéant, par le Syndic.

Article 13**Usage des parties communes**

Chaque copropriétaire usera librement des parties communes suivant leur propre intérêt, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires, sous réserve des dispositions ci-après:

Interdiction - Utilisation

Les copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra se livrer à une quelconque dans les parties communes et autres endroits communs, ni laisser quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les parties communes ne pourront en aucun cas servir d'aire de dépôt de quelques objets que ce soit (bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants, bois, meubles, etc.).

En cas de contravention, le syndic procédera immédiatement à l'enlèvement des objets déposés, aux seuls frais, risques et périls du copropriétaire intéressé.

Si une antenne collective (ou un réseau) est installée, l'installation d'antennes individuelles extérieures ou de dispositifs de radio-télécommunication est interdite, ainsi que les antennes paraboliques.

Plaque indicatrices

Les copropriétaires exerçant une profession dans l'immeuble pourront apposer à l'intérieur de leur local une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où ils exercent leur activité. Le modèle de cette plaque et son emplacement seront déterminés par décision ordinaire de l'assemblée générale statuant aux conditions de détail définies à l'article 38 § a) ci-après.

MC

d) Enseignes - Publicité

Il ne pourra être placé sur la façade aucune autre enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque,

La mise en vente ou la location de l'immeuble objet des présentes, par lots séparés, pourra donner lieu à publicité, au moyen de panneaux apposés sur la façade de l'immeuble, sous réserve du respect de la réglementation administrative et sans qu'il y ait lieu à autre autorisation ou indemnité, suivant modèle à faire agréer en Assemblée Générale.

Durant la période d'utilisation de l'immeuble en résidence de tourisme, visée à l'article 11, l'exploitant pourra apposer toute enseigne, affiches ou encore tous panneaux, sans aucune indemnité.

Durant la période de commercialisation, la personne morale ou physique vendeuse pourra apposer toute publicité de son choix, à tous endroits à sa convenance, sans aucune indemnité.

e) Surcharge des planchers

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

Aucun objet ou machine de plus de 200 kilogrammes reposant directement sur le plancher, ne pourra être installé sans l'avis favorable d'un architecte désigné par le Syndic, le tout aux frais exclusifs du propriétaire du lot considéré.

f) Prohibition

Aucune bouteille de gaz, butane, propane ou autre produit inflammable ne pourra être introduit dans l'immeuble.

Il ne pourra y être fait usage d'appareils de chauffage à combustion, autres que ceux compris dans les installations existantes ou prévues, même à titre d'appoint.

g) Modification

Toute atteinte aux parties communes de l'immeuble devra préalablement être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après définies sous l'article 38 § b).

Tous les travaux visés au présent paragraphe devront faire l'objet d'un contrat d'assurance spécial couvrant la responsabilité du propriétaire intéressé à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Tous les frais, honoraires et primes d'assurances afférents à ces travaux resteront, bien entendu, à la charge du propriétaire du lot concerné.

MC

ations

Installation nouvelle ne pourra être installée dans les parties communes.

ix lettres

Boîte aux lettres ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sans autorisation de l'Assemblée Générale statuant aux conditions de détail définies à l'article 38 § a) ci-après, si ce n'est une boîte aux lettres pour les locataires, à l'initiative du syndic.

ns

Qui a été rappelé ci-dessus, il est précisé que:

Les travaux de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le jour de dix heures, sauf disposition municipale contraire.

Il ne pourra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou inflammable.

ies

En matière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes de passage ou qui pourront grever l'ensemble immobilier.

Les concessionnaires bénéficient de toutes les servitudes de passage nécessaires pour l'alimentation et la desserte de l'ensemble immobilier et l'entretien des installations.

Les équipements de lutte contre l'incendie qui sont installés dans l'ensemble immobilier devront être maintenus en permanence en état de parfait fonctionnement, conformément aux dispositions des règlements de sécurité ou de lutte contre l'incendie.

abilité

Le copropriétaire sera personnellement responsable de dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son personnel, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui. Le copropriétaire concerné devra assurer la remise en état des parties communes.

Article 14

Règles générales

Le copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du Syndicat que de tout autre tiers, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement.

AC

règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable et à qui il devra donc imposer le respect desdites prescriptions sans que, pour autant, sa propre responsabilité soit dérogée.

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Le non-respect des prescriptions ci-dessus pourra être sanctionné par l'obligation de verser au Syndicat, à titre de clause pénale, une indemnité dont le montant et les modalités seront fixés par décision ordinaire de l'Assemblée Générale statuant aux conditions de majorité prévues à l'article 38 § a) ci après.

La responsabilité du Syndicat ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commis dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

Au cas où un copropriétaire aurait des observations, réclamations ou suggestions à formuler, il devra en faire part par écrit au Syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'Assemblée Générale.

Les observations, réclamations et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

Chapitre II - REPARTITION DES CHARGES

Article 15

Principes

Les dispositions du présent chapitre ont pour objet:

- de définir les différentes catégories de charges à répartir entre les lots,
- et pour chacune de ces catégories, de fixer :
 - . les lots entre lesquels elles doivent être réparties
 - . et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots

D'une façon générale, et sous réserve des règles expresses ci-après fixées, la ventilation des dépenses entre charges générales et charges spéciales et, à l'intérieur des charges spéciales, la ventilation des frais pour la détermination des comptes particuliers incombant aux diverses catégories de propriétaires, en application des règles ci-après stipulées, pourront être effectuées forfaitairement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien, sauf aux copropriétaires intéressés,

AC

par voie de décision collective, à décider si possible l'installation de tous les appareils en location et à leurs frais exclusifs.
si qu'en l'absence de compteurs divisionnaires, il sera procédé à la répartition des consommations d'électricité entre les différents appareils et circuits de l'installation, forfaitairement sur la base de l'évaluation des consommations établie par un technicien, en fonction de la puissance des installations et de la durée théorique du fonctionnement.

APPLICATION DE L'ARTICLE 76 DE LA LOI SRU DU 13 DECEMBRE 2000

L'application de l'article 76 de la loi SRU du 13 décembre 2000, tout règlement de répartition des charges a été publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges.

Les types de calculs retenus pour le présent immeuble ont été définis par la **EXPERTISE Conseil - Géomètres-Experts**

Les modalités de répartition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en vertu des dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part ; et les charges entraînées par les parties collectives et les éléments d'équipement communs d'autre part.

TYPES DE CHARGES PRISES EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL

METHODE PERMETTANT DE FIXER LES QUOTES -PARTS DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes dites **CHARGES DE TYPE I**, sont réparties conformément aux dispositions de l'article 10 - 2° alinéa et de l'article 5 de la Loi du 10 juillet 1965.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, telles que ces valeurs sont définies par les dispositions de l'article 5. ... »

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties telles que ces valeurs sont définies, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la situation et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. »

MC

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte, pour autant que les éléments visés existent :

1) DE LA CONSISTANCE

a) Coefficient de nature "physique" du lot :

- local, studio et appartement : 1,00

b) Hauteur sous plafond

Coefficient d'ajustement de la hauteur sous plafond selon la formule :

$$(1 + (A - B)) / 2B$$

A étant la hauteur du local

B étant la hauteur de référence

c) Coefficient de qualité de Bâtiment

Dans un groupe immobilier, il peut exister des bâtiments de qualités notablement différentes. Dans certains immeubles anciens en pierre de taille, le dernier étage se compose de murs plus légers, par exemple en briques, résultant d'une surélévation. Il convient alors d'établir un coefficient de qualité de bâtiment.

d) Coefficient de distribution

Dans certaines constructions, généralement édifiés avant 1948, il peut exister des locaux comprenant une proportion excessive de couloirs et dégagements (par exemple, dans les bâtiments avec retour en aile sur cours...)

2) DE LA SUPERFICIE

Ont été prises en compte pour le calcul les superficies suivantes :

Superficies "Carrez", conformément à la loi N° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite loi CARREZ visant à l'amélioration de la protection des acquéreurs de lots de copropriété. Superficies déterminées d'après les plans DCE établis par l'Agence Catherine DORMOY, Architectes.

Sont considérées comme annexes les surfaces exclues par le décret à savoir : Caves, garages, emplacements de stationnements, lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m².

3) DE LA SITUATION

a) Coefficient de situation du bâtiment

Dans le cas de plusieurs bâtiments, un bâtiment peut bénéficier d'une position favorisée par rapport à un autre bâtiment.

b) Coefficient d'étage :

MC

avec ascenseur :
servi : 0,90
desservi : 0,97
1^{er}ge desservi : 1,00
2^ege desservi : 1,02
3^ege desservi : 1,04
4^ege desservi : 1,06
5^ege desservi : 1,08
6^ege desservi : 1,10

Coefficient d'emplacement de l'appartement :
coefficient du local dans le bâtiment.

Coefficient E.S.V. :

*** sous coefficient Éclairément**

- pièce claire : 1,00
- pièce claire sur la moitié de sa surface : 0,80
- pièce sombre : 0,60 (éclairage nécessaire)

*** sous coefficient Ensoleillement**

- Nord : 0,80
- NE-NO : 0,85
- E-O : 0,90
- SE-SO : 0,92 à 0,95
- Sud : 1,00

*** sous coefficient de Vue**

- Vue exceptionnelle : 1,10 à 1,20
- Vue > 15m : 1,00
- Vue ordinaire 6 à 15 m : 0,90
- Vue bouchée 4 à 6m : 0,80
- Vue moindre ou sur des installations dépréciatives : 0,60 à 0,70

ÉTANT DE FIXER LA RÉPARTITION DES CHARGES

cas par types de charges :

relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de parties
dites CHARGES DE TYPE I

calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-
parties communes.

de la loi du 10 juillet 1965 : "Les copropriétaires (...) sont tenus de
aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à
l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives

NC

des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 (...)".

II. Charges d'équipements dites CHARGES DE TYPE II

Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs sont réparties conformément aux dispositions de l'article 10 - 1^{er} alinéa de la Loi du 10 juillet 1965.

Art 10 - §1 : « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. ... »

Les différentes catégories de charges de type II (charges relatives à l'eau froide, vide-ordure et ascenseurs) ont été calculées en considérant les locaux auxquelles elles s'appliquent en tant que locaux d'habitation.

Si l'usage d'un ou plusieurs lots venait à être modifié, l'assemblée générale appréciera le coefficient multiplicateur à appliquer, à la quote-part afférente à ce lot, en conformité des dispositions du 1^{er} Alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965.

Cette décision (concernant les dispositions de l'article 25f de la loi du 10 juillet 1965 devra être adaptée suivant les modalités prévues à l'article 25 de cette même loi).

Section 1

Article 16

CHARGES DE TYPE I

1) CHARGES GENERALES

a) Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des paragraphes ci-après.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative:

1° - Les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement ou de reconstruction relatifs :

NC

- 62 -

- aux gros murs et autres éléments de gros œuvre et plus généralement à des éléments verticaux et horizontaux de la structure du bâtiment, à savoir, aux diverses canalisations, à l'exception toutefois :
- des menues réparations à effectuer aux gros murs se trouvant à l'intérieur des appartements privés,

réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets de toilette, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée,

frais d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des installations, appareils de toute nature et de leurs accessoires propres aux parties communes,

dépenses afférentes aux parties communes de l'ensemble immobilier telles qu'énumérées à l'article 6 (définition des parties communes);

frais relatifs à la location, la pose et l'entretien des compteurs particuliers à l'usage des parties communes : immobilier, d'électricité, d'eau, etc.

frais d'entretien et d'éclairage des parties communes générales

dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en vue de l'usage des parties communes et des dépenses susvisées.

frais d'enlèvement des ordures ménagères.

primes d'assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires du fait de ses préposés ou des membres du conseil syndical et des parties communes générales.

impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, seront assujetties toutes les parties communes générales de l'ensemble immobilier, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services administratifs ne les auront pas répartis entre les copropriétaires.

frais et dépenses d'administration et de gestion commune:

- honoraires de l'Architecte de la copropriété, rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical
- salaires et honoraires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des parties privatives à usage commun général, ainsi que les charges sociales et fiscales, et les cotisations, avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et les frais en nature y afférents;

NC

12° - Les frais et dépenses liés au volume 1

Et d'une manière générale, toutes charges qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes du présent règlement

b) Répartition

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part de charges générales, conformément au tableau récapitulatif ci-après.

Section 2

Article 17

CHARGES DE TYPE II

1) CHARGES RELATIVES AUX ASCENSEURS 1 ET 2

Définition :

Elles comprennent, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement des ascenseurs, cabines, agrès, poulies, câbles, treuils, système de freinage, contrepoids, guidage et accessoires, y compris les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, s'il en existe un.
- Les frais d'entretien et de réparation des cages, des locaux des machineries (pour ceux de leurs éléments qui ne participent pas à la structure du bâtiment) et des machines.
- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par les ascenseurs.
- Le coût de la location des compteurs ou sous compteurs électriques.
- Les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par les ascenseurs, si toutefois les primes y afférentes peuvent être individualisées.

Mode de Répartition :

Les charges afférentes aux ascenseurs ont été déterminées proportionnellement à la superficie "Carrez" égalisée de chaque lot desservi, pondérée d'un coefficient d'étage, à savoir :

Pondération 1^{er} étage desservi = 1.00

MC

ation 2^e étage desservi = 1.17
ation 3^e étage desservi = 1.34
ation 4^e étage desservi = 1.51
ation 5^e étage desservi = 1.68
ation 6^e étage desservi = 1.85
ation 7^e étage desservi = 2.02

Les charges, telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les étages desservis, dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges spéciales ci-après, colonne 3 « Ascenseurs 1 et 2 ».

AFFÉRENTS A L'ELECTRICITE :

Les dépenses relatives à l'électricité comprennent tant les charges de consommation que les frais y attachés (abonnement, etc.).

Les dépenses afférentes aux consommations des lots 187 et 188, déterminées par comptage, seront à la seule charge des propriétaires de ces lots.

Les dépenses afférentes à la consommation des espaces extérieurs (jardin), des locaux communs et autres parties communes, déterminées par comptage, seront passées en charges générales de Type I.

Les dépenses afférentes à la consommation de l'installation de la CTA, déterminées par comptage, seront passées en charges générales de Type I.

Les dépenses afférentes à la consommation de l'installation de production d'eau sanitaire, déterminées par comptage, seront passées en charges spéciales relatives à l'eau chaude sanitaire.

Les dépenses afférentes à la consommation de l'installation de climatisation, déterminées par comptage, seront passées en charges spéciales relatives à la climatisation.

Les dépenses afférentes à la consommation de l'installation des ascenseurs, déterminées par comptage, seront passées en charges spéciales relatives aux ascenseurs.

En l'absence de compteurs divisionnaires, les dépenses afférentes à la

MC

consommation électrique totale des locaux d'habitation, déterminées par différence entre la consommation enregistrée au compteur général d'une part et la somme des consommations ci-dessus définies d'autre part, seront réparties entre les lots concernés, dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-après, colonne 4 « Charges Electricité ».

L'installation éventuelle de compteurs individuels relevant d'une opération d'ensemble pour la copropriété, les frais éventuels en résultant seront considérés comme des dépenses d'amélioration et comme des charges générales de type I. Les propriétaires de lots équipés de compteurs divisionnaires supporteront les dépenses correspondant à la consommation électrique indiquée par le compteur individuel installé dans leur lot, ainsi que la redevance pour l'abonnement, la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

3) CHARGES SPECIALES RELATIVES A L'EAU FROIDE

Il existe une arrivée d'eau froide avec un compteur général situé au sous-sol. Les lots 187 et 188 devront être équipés de compteurs individuels (s'ils sont raccordés à l'installation).

Définition :

Elles comprennent notamment sans que cette énonciation soit limitative:

- a - les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement du réseau commun général à l'immeuble avec le système de surpression (s'il en existe), du compteur général, les frais de location et de relevé du compteur.
- b - le prix de l'eau consommée

Mode de répartition :

Les charges relatives l'eau froide ont été déterminées proportionnellement à la superficie "Carrez" égalisée de chaque lot.

Répartition :

- Les dépenses relatives au paragraphe « a » seront passées en charges générales de type I.
- Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots de compteurs individuels, les dépenses relatives au paragraphe « b » seront réparties de la manière suivante :

* La consommation d'eau froide afférente aux espaces extérieurs communs (arrosage du jardin et des plantations en façade sur rue notamment), locaux communs et parties communes sera déterminée soit par évaluation, soit par comptage et sera passée en charges générales de type I ;

ac

La consommation d'eau froide afférente à l'installation d'eau chaude sera déterminée par comptage et sera passée en charges spéciales d'eau chaudes ;

Les dépenses afférentes aux consommations des lots 187 et 188, s'ils sont à l'installation, seront déterminées par comptage. Les dépenses afférentes à la consommation seront à la seule charge des propriétaires de ces lots ;

La consommation totale d'eau froide afférente aux locaux d'habitation sera déterminée par différence entre les indications données par le compteur général et la somme des consommations ci-dessus définies. Les dépenses afférentes à cette consommation seront réparties entre les lots desservis par proportion dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-jointe n° 5 « Charges eau froide ».

La répartition de compteurs divisionnaires est décidée par l'Assemblée Générale, les dépenses inhérentes à ces dépenses seront réparties entre les seuls lots concernés, conformément à leur quote-part de charges générales de type I.

Les dépenses afférentes au paragraphe « b » (Consommation) seraient alors réparties proportionnellement aux indications données par les compteurs individuels des locaux desservis.

Les dépenses relatives à la différence entre la consommation relevée au compteur et la somme des consommations ci-dessus définies seront à répartir entre tous les propriétaires au prorata des charges générales de type I.

CHARGES SPECIALES RELATIVES A L'EAU CHAUDE SANITAIRE

Il s'agit de l'installation de production d'eau chaude sanitaire desservant l'immeuble. Cette installation est de type Solerpac, comprenant notamment des pompes à chaleur sur terrasse ainsi qu'un système de récupération de la chaleur de la façade extérieure par circulation d'eau. L'installation comprend également des ballons d'eau chaude sanitaire situés dans le local prévu à cet effet au sous-sol.

Il comprend notamment sans que cette énonciation soit limitative :

- les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement des organes communes (ballons d'eau chaude sanitaire, pompes à chaleur, réseau de distribution d'eau chaude sanitaire, etc.)

- les dépenses relatives au réseau d'arrivée d'eau froide, avec les organes

et

- les dépenses relatives au traitement de l'eau, s'il y a lieu

NR

- d - les dépenses de personnel ou autres afférentes au fonctionnement de ces installations (réglages, fournitures, ingrédients; eau, etc.)
- e - les frais d'entretien du local affecté à la production d'eau chaude sanitaire
- f - les dépenses relatives à la consommation d'électricité
- g - le prix de l'eau consommée

Mode de répartition :

Les charges relatives l'eau chaude sanitaire ont été déterminées proportionnellement à la superficie "Carrez" de chaque lot desservi.

Répartition :

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lots de compteurs individuels, ces dépenses seront réparties de la façon suivante :

* La consommation d'eau chaude sanitaire afférente aux locaux communs et parties communes sera déterminée soit par évaluation, soit par comptage. Les dépenses relatives à la consommation d'eau chaude sanitaire des locaux communs et parties communes seront passées en charges générales de type I ;

* Les dépenses afférentes aux consommations d'eau chaude sanitaire des lots 187 et 188, s'ils sont raccordés à l'installation, seront déterminées par comptage. Les dépenses afférentes à leur consommation seront à la seule charge des propriétaires de ces lots ;

* Les dépenses afférentes à l'installation de production d'eau chaude sanitaire, seront réparties par différence entre les indications données par le compteur général d'une part, et la somme des consommations ci-dessus définies. Ces dépenses seront réparties dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-après, colonne 6 « Charges eau chaude ».

Si l'installation de compteurs divisionnaires est décidée par l'Assemblée Générale, les charges inhérentes à ces dépenses (qui constituent une dépense d'amélioration devant être préalablement autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 26 de la Loi) seront réparties entre les seuls lots concernés, proportionnellement à leur quote-part de charges générales de type I. Les dépenses afférentes à l'eau chaude sanitaire seraient alors réparties selon les indications données par les compteurs individuels des locaux desservis.

5) CHARGES RELATIVES A LA CLIMATISATION

L'immeuble est équipé d'une installation de climatisation chaud/froid, DRV (Débit Réfrigérant Variable) à condensation d'air, dont les éléments sont installés en toiture-

MC

Chaque lot bénéficiant de l'installation est équipé d'un caisson distribuant l'air chaud et l'air froid.

Les charges relatives à l'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement de tout ou partie de l'installation du système de climatisation, à l'exception des caissons distribuant l'air refroidi ou de l'air chaud à l'intérieur des locaux qui sont destinés à des usages privés, des locaux de personnel et autres afférentes au fonctionnement et à l'entretien de ces installations (réglages, fournitures, etc.) d'énergie.

Répartition :

Les charges relatives à la climatisation ont été déterminées proportionnellement au volume frigorifique de chaque lot desservi.

11 :

Les charges d'appareils permettant de déterminer les quantités de frigorie, lesdites charges telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties entre les seuls lots desservis dans les proportions indiquées au tableau récapitulatif des charges ci-après, colonne 7 « Climatisation ».

CHARGES RELATIVES A LA VENTILATION MECANIQUE CONTROLÉE (VMC) ET A LA RECEPTION TV :

12 :

Les charges relatives à l'entretien, aux réparations et même au remplacement de tout ou partie des gaines avec leurs accessoires et installations, sauf en ce qui concerne les installations se trouvant à l'intérieur d'un lot et ne desservant que celui-ci. Les charges de fonctionnement de ces appareils et installations, consommation d'énergie, révisions périodiques, etc. et s'il y a lieu, location de compteurs. Les charges afférentes à l'installation de réception TV, comprenant notamment : l'entretien, de réparation ou de remplacement de cette installation et de ses accessoires, sauf en ce qui concerne les installations se trouvant à l'intérieur d'un lot avant que celui-ci.

13 :

Les charges seront réparties, pour chacune de ces catégories de charges, entre les lots bénéficiant du service collectif concerné ou desservis par l'installation au prorata de leur quote-part de charges générales de type II.

MC

Tableau récapitulatif des charges

Les différentes catégories de charges générales ou spéciales déterminées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires des différents lots, de la manière indiquée au tableau ci-après.

N° de LOT	CHARGES DE TYPE I		CHARGES DE TYPE II				
	Charges Générales	Charges Générales	Ascenseurs 1 et 2	Electricité	Eau Froide	Eau Chaude	Climatisation
	1	2	3	4	5	6	7
101	93	110		114	114	114	114
102	102	105	74	109	109	109	109
103	176	186	132	194	194	194	194
104	94	105	74	109	109	109	109
105	96	105	74	109	109	109	109
106	90	96	88	99	99	99	99
107	100	105	74	109	109	109	109
108	111	120	85	125	125	125	125
109	95	100	71	104	104	104	104
110	99	105	74	109	109	109	109
111	95	100	71	104	104	104	104
112	91	96	88	99	99	99	99
113	104	110	78	114	114	114	114
114	105	110	78	114	114	114	114
115	105	105	87	109	109	109	109
116	185	186	154	194	194	194	194
117	96	105	87	109	109	109	109
118	101	105	87	109	109	109	109
119	93	96	79	99	99	99	99
120	104	105	87	109	109	109	109
121	115	120	99	125	125	125	125
122	96	100	83	104	104	104	104
123	102	105	87	109	109	109	109
124	96	100	83	104	104	104	104

MC

CHARGES DE TYPE I	CHARGES DE TYPE II					
	Charges Générales	Charges Générales	Ascenseurs 1 et 2	Electricité	Eau Froide	Eau Chaude
1	2	3	4	5	6	7
94	96	79	99	99	99	99
107	110	91	114	114	114	114
108	110	91	114	114	114	114
108	105	100	109	109	109	109
189	186	177	194	194	194	194
98	105	100	109	109	109	109
103	105	100	109	109	109	109
95	96	91	99	99	99	99
106	105	100	109	109	109	109
117	120	113	125	125	125	125
100	100	96	104	104	104	104
104	105	100	109	109	109	109
100	100	95	104	104	104	104
96	96	91	99	99	99	99
109	110	104	114	114	114	114
110	110	104	114	114	114	114
110	105	112	109	109	109	109
194	186	200	194	194	194	194
101	105	112	109	109	109	109
105	105	112	109	109	109	109
97	96	102	99	99	99	99
106	105	112	109	109	109	109
119	120	128	125	125	125	125
102	100	107	104	104	104	104
105	105	112	109	109	109	109
102	100	107	104	104	104	104
97	96	102	99	99	99	99
112	110	117	114	114	114	114
111	110	117	114	114	114	114
111	105	125	109	109	109	109

NR

N° de LOT	CHARGES DE TYPE I		CHARGES DE TYPE II				
	Charges Générales	Charges Générales	Ascenseurs 1 et 2	Electricité	Eau Froide	Eau Chaudes	Climatisation
	1	2	3	4	5	6	7
155	197	186	223	194	194	194	184
156	103	105	125	109	109	109	109
157	107	105	125	109	109	109	109
158	99	96	114	99	99	99	99
159	110	105	125	109	109	109	109
160	121	120	142	125	125	125	125
161	104	100	119	104	104	104	104
162	107	105	125	109	109	109	109
163	104	100	119	104	104	104	104
164	99	96	114	99	99	99	99
165	114	110	131	114	114	114	114
166	114	110	131	114	114	114	114
167	123	120	156	125	125	125	125
168	180	187	220	174	174	174	174
169	118	110	144	114	114	114	114
170	104	100	131	104	104	104	104
171	123	120	156	125	125	125	125
172	106	100	131	104	104	104	104
173	109	105	138	109	109	109	109
174	130	124	183	130	130	130	130
175	101	96	125	99	99	99	99
176	116	110	144	114	114	114	114
177	126	120	171	125	125	125	125
178	183	187	240	174	174	174	174
179	119	110	167	114	114	114	114
180	108	100	144	104	104	104	104
181	126	120	171	125	125	125	125
182	108	100	144	104	104	104	104
183	112	105	150	109	109	109	109
184	133	124	178	130	130	130	130

MC

CHARGES DE TYPE I	CHARGES DE TYPE II					
Charges Générales	Charges Générales	Ascenseurs 1 et 2	Electricité	Eau Froide	Eau Chaude	Climatisation
1	2	3	4	5	6	7
100	96	137	99	99	99	99
110	110	157	114	114	114	114
210	264					
101	120					
1000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

NC

Section 3

Article 19

Disposition particulière

L'acquéreur d'un lot devra supporter sa quote-part dans les charges de la copropriété, à compter de la date à laquelle le vendeur lui aura notifié que le local vendu est mis à sa disposition, à moins que l'acquéreur ne prenne possession des lieux sans attendre cette notification, auquel cas il devra supporter sa part dans les charges de la copropriété à compter de son entrée dans les lieux ou de la remise des clés.

Chapitre III

MUTATIONS - DROITS REELS

Article 20

Opposabilité

a) Documents publiés

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du présent règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965. Ces mêmes dispositions s'appliquent également à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

b) Documents non encore publiés

Les prescriptions qui figurent au paragraphe précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis à vis du syndicat.

NC

Article 21

Mutations de propriété

Entre vifs

En mutation entre vifs, l'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du Syndicat de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation et ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées au Syndicat à titre d'avance ou de provisions.

Le copropriétaire est tenu vis-à-vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

Il est également tenu, dans la proportion des droits cédés, des engagements pris vis-à-vis des tiers, au nom des copropriétaires et payables à terme.

Pour satisfaire aux conditions et formalités ci-après énoncées au e), le copropriétaire est solidairement et indivisiblement responsable avec le Syndicat vis-à-vis du syndicat des copropriétaires sans bénéfice de discussion de toutes les sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit, au jour de ladite mutation.

En cas de décès

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

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, le syndicat pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou ayants droit. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou attribution entre héritiers, le syndicat doit en être informé dans le mois de cet événement conformément aux conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

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

Information des parties

Avant que le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le soit devenu, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet de renseignements de l'ensemble immobilier ainsi que le diagnostic technique.

NC

d) Mutation à titre onéreux

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds.

Suivant les dispositions du décret 2004-479 du 27 mai 2004, modifiant le décret n°67-223 du 17 mars 1967 et notamment l'article 5, le syndic, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et ce d'une manière même approximative ;

AC

visions non encore exigibles du budget prévisionnel ;

visions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme due par le propriétaire, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours auxquelles le syndicat est partie.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas remis au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant l'absence de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être remis au notaire au syndic de l'ensemble immobilier, par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au paiement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes dues par l'ancien propriétaire.

L'opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'ensemble immobilier et, à peine de nullité, énonce les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en vertu des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndic mise en œuvre du droit mentionné à l'article 19-1 de la loi.

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1°) - Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de la loi de 1965 pendant la durée de la garantie et des deux dernières années échues ;

MC

2°) - Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3°) - Le montant et les causes des créances de toutes natures du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4°) - Le montant et les causes des créances de toutes natures du syndicat non comprises dans les créances visées au 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

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

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

Toute convention contraire aux dispositions des trois paragraphes ci-dessus n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

e) Notification des mutations

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'identification des nom, prénoms, domicile réel ou élu de

ME

, de l'accédant ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire évu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au alinéa de l'article 5-1 du décret du 15 février 1995, informe les créanciers l'opposition formée par le syndic et sur leur demande, leur en adresse

Tout pacte tontinier, tout acte prononçant le divorce ou la séparation toute modification du régime matrimonial affectant la propriété du bien, ifiés sans délai au syndic.

Article 22

Indivision - Démembrement de propriété

ndivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les es indivis sont solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du es copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

aires doivent se faire représenter auprès du Syndic et aux Assemblées de aires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du n cas de démembrement de propriété d'un lot, les nus-proprétaires et les s sont solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du syndicat ut des charges afférentes audit lot.

essés doivent se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des aires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera omme il est dit ci-dessus.

ate désignation, l'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire, sauf concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, elles- oncées à l'article 38 § c) du présent règlement.

Article 23

Modification de lots

ropriétaire pourra, sous sa propre responsabilité, diviser librement son lot de lots qu'il lui conviendra et par la suite réunir ou encore diviser lesdits : réserve de toutes interdictions de droit privé ou public qui pourraient lui ables.

mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

NC

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder les éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et de charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Cependant, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 38 du présent règlement.

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

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1 - au syndic de la copropriété alors en fonction,

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

Le coût de ces copies authentiques et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

Article 24

Location

Tout copropriétaire qui consent une location doit préalablement remettre à son locataire un extrait du présent règlement, le cas échéant mis à jour, comportant les articles 12 à 14 inclus, et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Le copropriétaire devra prévenir le syndic, avant l'entrée dans les lieux du locataire, de la location consentie en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeure seul redevable de la quote-part afférente

dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait
lement les lieux loués.

sitions de l'alinéa qui précède sont applicables aux autorisations d'occuper
stituerait pas des locations.

**Communication du règlement de copropriété
et de l'état descriptif de division**

ation de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte
nel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou
tion de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu
ment connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par
i de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des
ont modifié.

o même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont
rsqu'ils existent et ont été publiés.

Chapitre IV - ADMINISTRATION

Section 1

SYNDICAT

Article 25

Constitution

ité des copropriétaires est de plein droit constituée en un syndicat doté de
alité civile.

peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration
communes.

é pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du
gèment de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10
5, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous textes
s ou complémentaires subséquents.

at doit comprendre au moins deux copropriétaires Il prend naissance dès
ituation est réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

NC

Article 26

Dénomination

La dénomination du Syndicat est :

« SYNDICAT DE LA COPROPRIETE « RESIDENCE PARIS REUILLY » ».

Article 27

Siège

Le siège du Syndicat est à l'adresse de l'ensemble immobilier objet des présentes.

Section 2

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Article 28

Réunion

L'auteur de la convocation fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'ensemble immobilier, dans une commune limitrophe.

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un an après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Aux termes de cette première réunion l'assemblée nomme le syndic, fixe le montant de sa rémunération et arrête le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le juge utile.

Article 29

Convocation

L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Toutefois, un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des

MC

aires. Ils en formulent par écrit la demande au syndic en précisant les points dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée, laquelle est mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de 8 jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne s'est pas prononcé à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer la convocation de l'assemblée dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, le Président du Tribunal de Grande Instance charge ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au

Article 30

Modalités

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

Les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les documents sont remis au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1° La validité de la décision :

Le bilan financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le budget du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

3° La consultation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modalités établies par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et

NC

- 3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;
- 4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;
- 5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;
- 6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;
- 7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;
- 9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;
- 10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;
- 11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;
- 12° Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article ;
- 13° La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965.

NC

information des copropriétaires :

comptes au budget prévisionnel ;

montant des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

rapport rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en vertu du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

rapport rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au premier alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

rapport de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état des lieux et de répartition des comptes de chaque copropriétaire.

Le vote de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Délai

Les convocations aux Assemblées sont notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, quinze jours et un jour avant la réunion, par lettres recommandées avec demande de réception adressées à leur domicile réel ou élu, le délai étant compté à partir de l'envoi.

Les convocations peuvent également, et dans les mêmes délais, être remises aux copropriétaires par télécopie avec récépissé ou contre récépissé ou émargement d'un registre, formalités valant envoi de lettres recommandées.

Article 31

Ordre du jour complémentaire

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

Le copropriétaire ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de

NC

résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 30. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

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

Article 32

Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale. Les mutations n'étant opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic, la convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la notification de la mutation survenue n'a pas à être recommencé et vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que les documents annexes ci-dessus visés.

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

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

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Les représentants statutaires des associations représentant les locataires peuvent assister aux délibérations et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Conformément aux dispositions de la loi précitée du 12 juillet 1984, les convocations sont également adressées aux bénéficiaires des contrats de location-accession.

Article 33

MC

Bureau

de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1er) du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, un ou plusieurs scrutateurs, et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le bureau assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Dans aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée générale, même s'ils sont copropriétaires.

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

Article 34

Feuille de présence

Il est établie une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique le domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son conjoint, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3) et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juin 1965.

Elle est émanée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son conjoint. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est

conservée et peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 16-1 et suivants du code civil.

Article 35

Mandat

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, muni du pouvoir joint à la convocation.

Le mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix.

AC

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participent aux assemblées en leurs lieux et place.

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées à l'article 22 s'appliquent.

Article 36

Délibérations

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 30 et 31 du présent règlement.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme

nc

ue dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code

Article 37

Voix

es copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de

es associés des sociétés propriétaires de lots, dispose d'un nombre de voix
quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la

lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de
mmunes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il
réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

x termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par
i de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des
aires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et ce, avec un nombre
oportionnel à leur participation aux frais.

Article 38

Décisions - Majorité

Des ordinaires

oie de décisions ordinaires, les copropriétaires statuent sur toutes les
relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points
ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la
commune, l'administration et la gestion des parties communes, le
ment des services collectifs et des éléments d'équipement communs et
ent sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il
révu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

isions visées ci-dessus sont prises à la majorité des voix exprimées des
aires présents ou représentés.

galité des suffrages, il est procédé à un second vote.

NC

b) Décisions requérant des conditions particulières de majorité

I - Par voie de décisions prises dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires statuent sur les décisions concernant:

a - toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au § a) ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967,

b - l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement,

c - la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical,

d - les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté,

e - les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires,

f - la modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives, telle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel,

g - à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue au § a) ci-dessus, les travaux relatifs aux économies d'énergie portant sur l'isolation technique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à 10 ans.

h - la pose dans les parties communes de canalisations, de gaines et la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi numéro 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat,

i - La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène

NR

ation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à
e raccordé à un réseau câblé établi ou autorisé en application de l'article 34
n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication
elle porte sur des parties communes.

risation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de
ans les parties communes.

allation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public
alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des
notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules
3.

allation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

-voux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes
mes et aux biens.

écisions précédentes ne peuvent valablement être votées qu'à la majorité
ont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'Assemblée.

assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue
mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les
aires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité
§ a) ci-dessus en procédant immédiatement à un second vote, à moins que
ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée

assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché
concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à
de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune
atures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les
aires et qu'une nouvelle assemblée générale, doit être réunie pour statuer à
prévue au § a) :

de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à
du décret n°67-223 du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre
cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre
la précédente assemblée ;

ovocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le
val de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au
quelle la décision n'a pas été adoptée.

me

c) Décisions extraordinaires

I - Par voie de décisions prises dans les conditions de majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires statuent sur les décisions concernant

a - les actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au § b) ci-dessus,

b - la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c - les travaux comportant transformation, addition amélioration, à l'exception de ceux visés au § b) ci-dessus.

d - la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

e - les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante.

II - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du « c) Décisions extraordinaires », les travaux d'amélioration mentionnés au 3) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité

d) Dispositions diverses

I - Le Syndicat ne peut, à quelque majorité que ce soit, si ce n'est à l'unanimité, décider:

NC

modification des droits des copropriétaires dans les parties privées et communes y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence de mesures visées par la loi du 10 juillet 1965,

de ces parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de l'unité de l'ensemble immobilier. Toutefois, l'assemblée générale décide, à la majorité qualifiée prévue au § c) ci-dessus, les aliénations des parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de copropriété de la ville.

L'assemblée générale, le Syndicat ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux conditions de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la jouissance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut constituer un obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale en vertu de l'article 25 et de l'article 30 de la loi.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, soit d'une diminution définitive de la valeur de leurs lots, soit d'un trouble de jouissance grave même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

L'indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, pour les travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h et i et par l'article 30 de la loi en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Les modifications concernant la répartition des charges ne peuvent être décidées que par l'assemblée générale des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au Syndicat par la loi du 10 juillet 1965.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les absents et ceux qui n'auront pas été représentés aux Assemblées.

AC

Elles sont notifiées aux opposants ou aux défaillants, conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967. La notification est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle mentionne les résultats du vote et reproduit le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 .

Si une société est propriétaire de plusieurs lots, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

En outre, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai de deux mois, prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de leur notification.

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 Euros à 3000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision de l'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés en application des paragraphes b et c de l'article 38 du présent règlement est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

Votes particuliers - Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

Section 3

SYNDIC

Article 39

Nomination

a) Modalités

I - Le Syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité fixées à l'article 38 b) ci-dessus.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat

MC

la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci.

L'Assemblée fixe, en outre, la rémunération du syndic et détermine la durée de son mandat.

Le mandat ne peut excéder trois ans. Les fonctions de syndic sont renouvelables. L'Assemblée réserve des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967. Les fonctions peuvent être exercées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les membres du conseil ou en dehors d'eux.

Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise de fonction et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. L'Assemblée détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en liaison avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965. L'Assemblée qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'Assemblée Générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de démission, le Syndic doit aviser les copropriétaires ou le conseil syndical au moins trois mois à l'avance.

La démission abusive ouvre droit à indemnisation.

Le suppléant peut aussi être nommé dans les mêmes conditions à l'effet de remplacer le titulaire dans les rôles et fonctions du Syndic titulaire en cas de vacance de la fonction ou d'empêchement ou de carence.

En l'absence de ces mêmes fonctions sont provisoirement exercées par le président du conseil syndical.

Procédure judiciaire

L'Assemblée Générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le cas échéant, désigné par le président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est en liquidation judiciaire, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues à l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'Assemblée Générale en vue de la nomination du syndic.

Administrateur provisoire

En l'absence de nomination du syndic, la « SOCIETE S.O.G.I.R.E. » située à L'ARTOIS - 11 rue de Flandre - 11 rue de Cambrai - 75947 PARIS Cedex 19, exercera les

MC

fonctions de syndic à titre provisoire.

Le syndic provisoire sus-désigné aura droit à une rémunération dès sa prise en fonction, celle-ci étant votée lors de la première Assemblée Générale.

Article 40

Attributions

a) Règle générale

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 ou par délibération spéciale de l'assemblée générale, le Syndic est chargé notamment:

- d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement et des délibérations de l'Assemblée Générale,

- d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier conformément à un contenu défini par décret. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot. Ce carnet d'entretien mentionne :

- l'adresse de l'ensemble immobilier pour lequel il est établi
- l'identité du syndic en exercice
- et les références des contrats d'assurance de l'ensemble immobilier souscrits par le syndicat des copropriétaires ainsi que la date d'échéance de ces contrats

Il mentionne également s'il y a lieu

- l'année de réalisation des travaux importants et l'identité des entreprises
- les références des contrats d'assurance dommages-ouvrages souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires dont la garantie est en cours
- les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs et leurs dates d'échéance
- et s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le carnet peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'ensemble immobilier.

- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi du 10 juillet 1965, sous réserve pour les actions en

WC

se faire autoriser préalablement, s'il y a lieu, par l'Assemblée Générale à la majorité simple prévue à l'article 38 § a) du présent règlement et, dans tous les cas, de rendre compte à la prochaine Assemblée Générale des actions

présenter également le Syndicat pour la publication de l'état descriptif de l'état du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, et, soit que nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la date de publication.

Responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.

L'Assemblée Générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 38 § b), la délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En l'absence de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un des membres désignés.

Attributions de gestion

En l'exercice de ses fonctions, le Syndic dispose des pouvoirs ci-après :

Engager et congédier le personnel employé par le Syndicat et fixer les conditions de travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur; toutefois, l'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des

tenir à jour et tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des biens qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droits réels; il mentionne l'adresse civile ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement et régulièrement.

Le syndic remet le 1er janvier de chaque année au président du conseil d'administration un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

Pendant le cours de l'année, le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil d'administration, les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

L'année, au sens de l'article 2103-1° bis du code civil, s'entend de l'année civile (c'est-à-dire l'année comprise du 1er janvier au 31 décembre).

Lorsqu'un copropriétaire fait l'objet d'une mesure de protection en application des articles 447, 437, 477 ou 485 du code civil, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend fin, le mandataire ad hoc notifie son mandat au syndic qui porte cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en est de même de l'administrateur légal d'un copropriétaire, du mandataire commun désigné en application de l'article 23

MC

de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et du mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du code civil.

III - Il détient les archives du Syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes le concernant, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'ensemble immobilier et au Syndicat.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'ensemble immobilier et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

IV - Il tient la comptabilité de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat, ainsi que la situation de trésorerie de ce dernier.

V - Il établit le budget prévisionnel du Syndicat et soumet au vote de l'Assemblée Générale.

VI - Il ouvre un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeur reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider autrement à la majorité prévue au § b) de l'article 38 du présent règlement et le cas échéant de l'article 25-1 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965 lorsque l'ensemble immobilier est administré par un syndic soumis aux dispositions de la Loi 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

ac

1, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10
5, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation
compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour
dispense est donnée.

1. La mande est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation
syndic.

1. Mandats urgents

1. En cas d'urgence, le Syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de
opérations nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier, il en informe les
propriétaires et convoque immédiatement une Assemblée générale.

1. Dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier
travaux, le syndic doit, avant tout, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale,
et après avoir pris l'avis du Conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une
caution qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

1. Hypothèque

1. Le syndic a la qualité pour faire inscrire l'hypothèque légale du syndicat prévue à
l'article 2161 de la loi du 10 juillet 1965 ; il peut valablement en consentir la mainlevée
ou la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de
l'assemblée générale.

1. Autorisation spéciale

1. Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés
au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité
ou le conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une
décision de l'assemblée générale.

1. De même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les
membres mentionnés à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une
participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de
direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

1. Lorsque'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement
autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du
syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une
participation dans son capital.

MC

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

f) Dépôt de fonds

Dans le cas où l'ensemble immobilier est administré par un syndic non soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat excédant 100 Euros, doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal au nom du syndicat.

g) Action en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale,

Une telle autorisation n'est pas nécessaire lorsqu'il s'agit :

- d'une action en recouvrement de créance,
- de la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot,
- des mesures conservatoires et des demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés,
- ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Tout intéressé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'ensemble immobilier, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

Section 4

NE

CONSEIL SYNDICAL

Article 41

Constitution

Le Conseil Syndical est institué, en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion. Il est composé de trois membres au moins, et toujours en nombre impair, désignés et élus par l'Assemblée Générale à la majorité prévue à l'article 38 § b). La durée de mandat des membres du Conseil Syndical ne peut excéder trois années renouvelables. En cas de désignation dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, le Conseil Syndical est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi n° 100 du 10 août 1965.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par l'Assemblée Générale de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'absence de celui-ci.

Le syndic et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'Assemblée Générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour exercer le contrôle des comptes du syndicat.

Article 42

Attributions

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les décisions prises pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même et en particulier sur les décisions en cas de travaux urgents visés à l'article 40 § c).

L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue au § b) de l'article 38 du présent règlement, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

À la majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le mandat du syndic, prévue ci-dessus, lorsque l'Assemblée Générale n'en a pas fixé les conditions.

NC

conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

Chaque membre du conseil peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir donné avis au Syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 du présent décret.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

Le conseil syndical élit parmi ses membres un président.

Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

NC

syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa

Article 43

Délibérations

Communications aux délibérations sont adressées par lettre missive ordinaire ou par copie d'un état; elles contiennent l'ordre du jour sommaire de la réunion. Une copie en est adressée au Syndic dans les mêmes formes. Le syndic peut, s'il le désire, assister aux réunions du Conseil avec voix consultative. Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante. A défaut et sous réserve que deux au moins de ses membres soient présents, les décisions doivent être prises d'un commun

Section 5

COPROPRIETE EN DIFFICULTES

Article 44

Désignation d'un mandataire ad hoc

Procédure de nomination du mandataire ad hoc

Quand à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes en vertu des articles 14-1 et 14-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

Les sommes qui ne sont pas considérées comme impayées les sommes devenues exigibles au cours de l'exercice et non payées avant la date de clôture de l'exercice.

Le syndic agit en justice dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes. Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé d'une demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des copropriétaires du syndicat.

En cas de désignation du conseil syndical, le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice.

NC

2 - Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayés depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

3 - Dans les cas visés ci-dessus, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.

4 - La demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

5 - La requête ou l'assignation qui tend à la désignation d'un mandataire ad hoc est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.

b) Nomination du mandataire ad hoc

Le président du tribunal de grande instance, saisi dans ces conditions et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission.

Avant de statuer, le président du tribunal de grande instance peut entendre tout membre du conseil syndical.

Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés au a) 1 de l'Ordonnance ci-dessus. Dans le cas visé au a) 2 du même article, les frais sont supportés par les créanciers.

Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire ad hoc, à la demande de celui-ci et à ses frais, à se faire assister de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière.

L'ordonnance est portée sans délai, par le mandataire ad hoc qu'elle désigne, à la connaissance des copropriétaires par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

c) Rapport du mandataire ad hoc

MC

délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du Tribunal de Grande Instance, le mandataire ad hoc adresse au président du Tribunal de Grande Instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

Le rapport du mandataire ad hoc est adressé au président du Tribunal de Grande Instance, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le rapport informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport au Tribunal de Grande Instance ad hoc dans les conditions de l'article 62-12. Une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndicat aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers.

Le rapport est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires et les projets de résolutions nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

Article 45

Désignation d'un administrateur provisoire

Si la situation financière du syndicat des copropriétaires est gravement compromise ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référé ou de réquisitoire, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du Tribunal de Grande Instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, par le syndicat ou par le Procureur de la République.

Le Tribunal de Grande Instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs du syndicat dont le président dispose de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs du conseil syndical de l'Assemblée Générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 25 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'Assemblée Générale convoqués et présidés par l'administrateur

RE

provisoire continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire.

L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Président du Tribunal de Grande Instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

Le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues ci-dessus, sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965 et consignant l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

NC

ent du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé pour chaque syndicat de copropriétaires né de la division, la personne convoquer l'Assemblée Générale en vue de la désignation d'un syndic.

ance de nomination d'un administrateur provisoire ainsi que le rapport celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de que.

teur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la du lieu de situation des immeubles concernés. A leur demande, il leur les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

ositions de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier tive au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ne sont pas es aux syndicats de copropriétaires.

mise en œuvre de ces dispositions, on s'en référera à l'article 62-1 et suivants : n° 67-223 du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 95-162 du 15 février er le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

Chapitre V - PAIEMENT DES CHARGES

Article 46

Avances et provisions

tités

ropriétaires sont tenus de verser au Syndic :

faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et stration des parties communes et équipements communs de l'ensemble er, le syndicat des copropriétaires vote chaque année, un budget nel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget nel est réuni dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice e précédent.

ropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget tefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

ion est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la xée par l'assemblée générale.

NE

2 - Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret 2004-479 du 27 mai 2004, savoir :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'ensemble immobilier, autres que ceux de maintenance ;

- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

Et, d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'ensemble immobilier.

3 - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

4 - Des provisions spéciales éventuellement décidées par l'assemblée générale en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés (loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 ; décret n° 95-162 du 15 février 1995 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic peut demander une provision, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, dans les conditions prévues à l'article 40 § c).

Les provisions sont constituées, compte tenu, s'il y a lieu de la spécialisation des charges.

AC

En cas de mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision pour faire face aux dépenses de maintenance, de réparation et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Si cette provision est consommée, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses effectivement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

En outre,

les versements en application des dispositions ci-dessus doivent être effectués dans le délai demandé par la demande qui en sera faite par le Syndic.

En cas de retard, les sommes dues portent de plein droit intérêt au taux légal.

Les copropriétaires sont tenus, en tant que de besoin, de faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de toute défaillance.

En application des dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont à la charge de ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa demande déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la somme des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le syndic peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

Article 10 - Obligation absolue

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat. En conséquence, le syndicat peut exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses membres ou ayants droit.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires et les nus-propriétaires et les usufruitiers d'autre part, sont tenus ensemble de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Le copropriétaire ne peut se décharger de sa contribution aux charges communes, notamment par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses parts et indivis. La présente disposition s'applique à toutes les charges générales et y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments communs.

En application des dispositions de la loi précitée, du 12 juillet 1984 et plus particulièrement de son article 32.

AC

Section 6

ASSURANCES

Article 45

Risques incombant au Syndicat

I - Le Syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants:

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le tout avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un local ;

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires ;

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier, tels les défauts de réparations, vices de construction ou de réparation et autres, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le Syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

II - En application des stipulations ci-dessus, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Dans toute la mesure du possible, l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement et parties de l'ensemble immobilier en fonction de la spécialisation des charges. A défaut, l'ensemble de la prime sera porté en charges générales et supporté à ce titre par tous les copropriétaires.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires intéressés.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires par décision ordinaire.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le Syndic.

En outre ce dernier est habilité à signer les avenants de transfert au nom du Syndicat, des polices d'assurances souscrites par le constructeur au cours de la période de construction, en ce compris celles " Dommages Ouvrages " au titre de la loi du 4 janvier 1978.

Pour assurer la permanence des garanties attachées à cette dernière police jusqu'à son expiration, le Syndic pourra également procéder à toute reconstitution du capital garanti en fonction de l'évolution des coûts de construction et procéder au recouvrement de toutes primes complémentaires en résultant.

NC

Article 46

Versement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices contractées au nom du Syndic seront encaissées par le Syndic. Toutefois, l'assemblée des copropriétaires pourra limiter le montant maximum que le syndic pourra ainsi encaisser, au-delà de ce montant les fonds devront être déposés en banque à un compte ouvert au nom du Syndic dans les conditions fixées par l'assemblée.

Article 47

Risques non couverts par le syndicat

Risques obligatoirement couverts par les prestataires de services
Il est précisé clairement dans chacun des contrats de prestation de services que les risques ne seront pas obligatoirement couverts par chacun des prestataires de services. Le Syndic communiquera à tout copropriétaire qui lui en fera la demande les conditions correspondantes.

Risques facultativement ou obligatoirement couverts par les copropriétaires individuellement

Les copropriétaires qui estimeront insuffisantes les assurances collectives pourront souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire. Ils en supporteront seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle donnera lieu.

Le copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne ses ou son propre lot :
- son ou ses lots privatifs, et tout ce qui y est contenu,

- les pertes d'exploitation

- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par le lot et les dégâts des eaux, et d'une façon générale, sa responsabilité civile personnelle, en tant qu'occupant.

Toutes ces assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le Syndic pourra demander justification tant de l'existence de la police que du paiement de la prime à tout moment.

NC

Section 7

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 48

Litiges

Conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 et sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de ladite loi entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le Syndicat, 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 le même délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, selon les modalités prévues à l'article 18 du décret du 17 mars 1967.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les limites de sa compétence, 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.

Article 49

Renvoi aux textes

Les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 et de tous textes subséquents suppléeront, le cas échéant, à celles du présent règlement pour tout ce qui concerne l'administration de l'ensemble immobilier en faisant l'objet, les droits et obligations des copropriétaires, ainsi que les dispositions relatives aux améliorations, additions et surélévations.

Article 50

Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques compétent conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

NE

de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au
glement.

Article 51

Frais

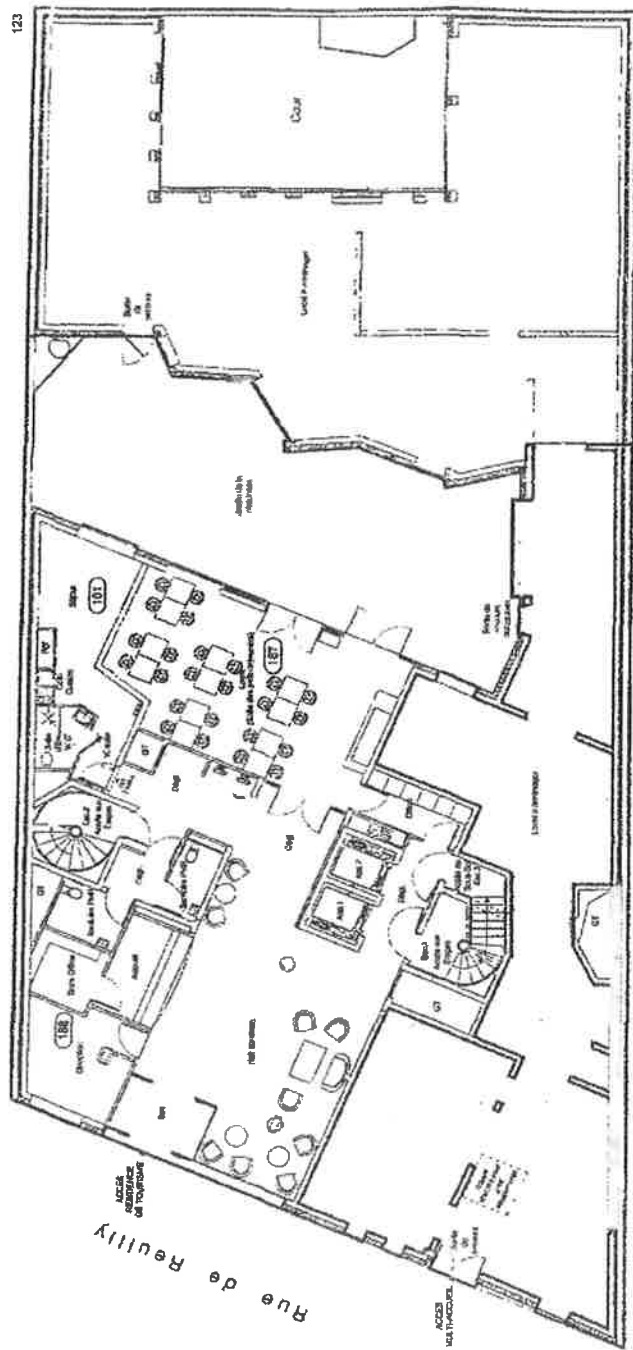
Frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris ceux
plans et copies seront supportés par les acquéreurs, indépendamment de
l'acquisition.

un exemplaire unique destiné à être déposé au rang des minutes de l'Office
« Yves MAHOT de la QUERANTONNAIS, Louis GOURRET, Xavier
Philippe MAHOT de la QUERANTONNAIS, Laurent FRANCHI,
JOUVION, Vincent LELONG, notaires », dont le siège social est à PARIS
ue des Pyramides,

L'AN DEUX MILLE DIX
Le VINGT ET UN DECEMBRE

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized monogram followed by a long horizontal line that extends to the right and then curves slightly upwards at the end.

- ANNEXE PLANS



N

□ Section du Volume 2

Notes
 Plan établi à partir des plans de l'Etat et des documents de l'Etat.
 Le plan est établi à partir des plans de l'Etat et des documents de l'Etat.
 A titre de référence, les plans de l'Etat et des documents de l'Etat.



RECHERCHES ARCHITECTURALES
 10 rue de Reully - 92000 Nanterre - France
 Tél. 01 47 38 11 11



VILLE DE PARIS
 (12^e arrondissement)
 13, rue de Reully
VOLUME 1

COPROPRIETE

REZ-DE-CHAUSSEE

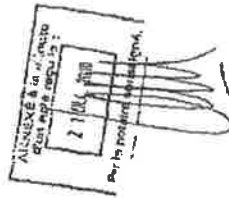
Échelle 1:100
 Plan de situation

A23

VOLUME 1

COPROPRIETE

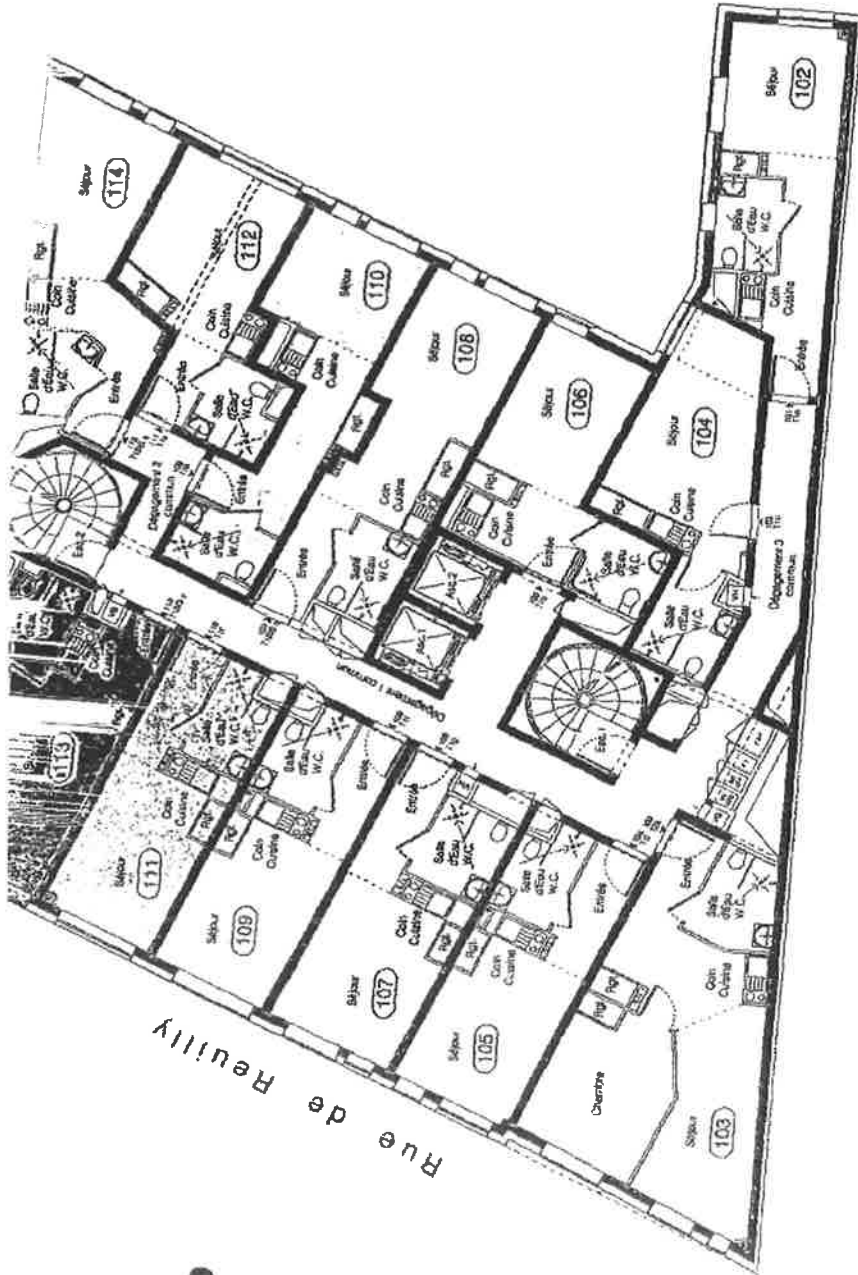
PREMIER ETAGE



Date: 10/07/99 - Adresse: 10, 2779 - Ludeac - A
Dm - Décembre 2010 - Resp: JA



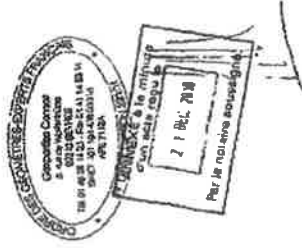
NOTE:
Plan établi à partir des plans Permis de Construire déposés en novembre 2010 au Cadastre DOMPOTY, Architecte & Part, et annexé par Bâtiments Conseil, Géométrie Experts & Service, afin d'être annexé à l'alignement des copropriétaires.



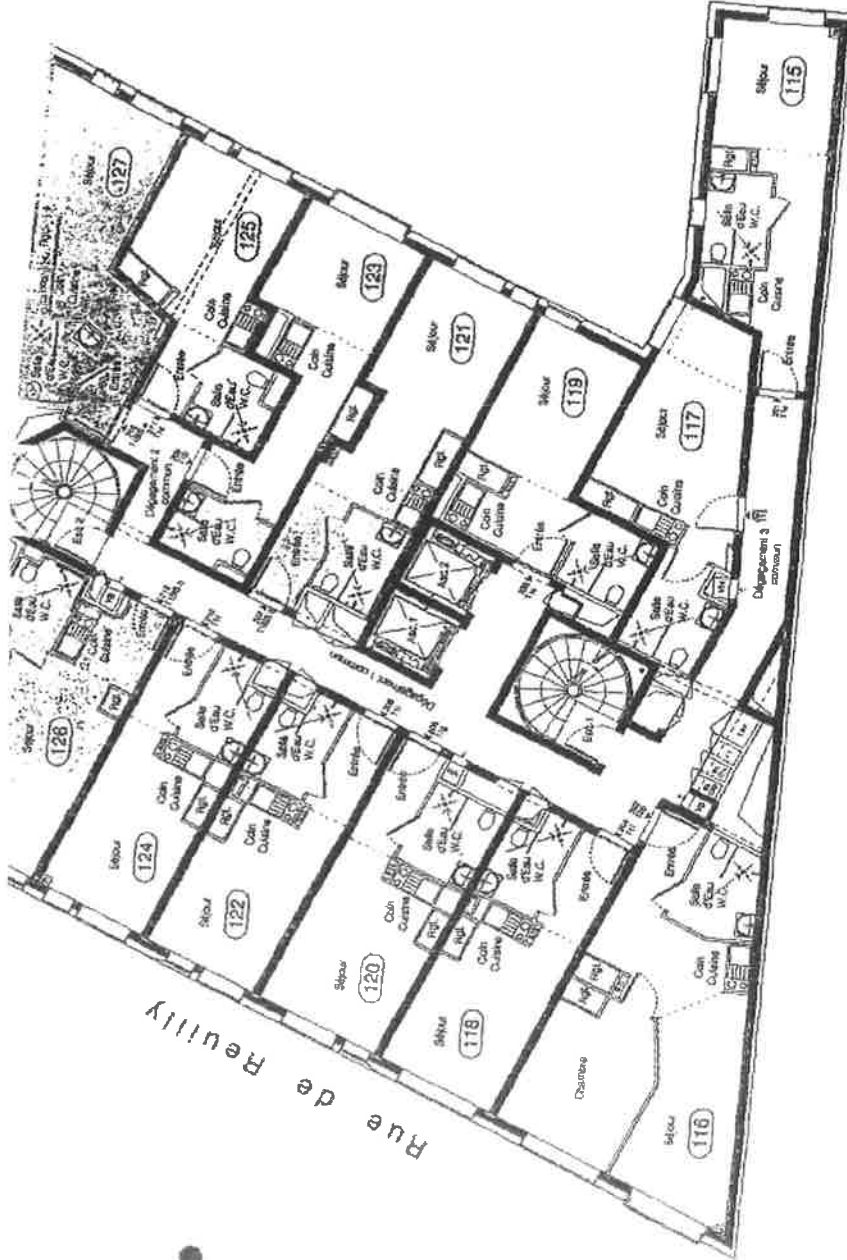
VOLUME 1

COPROPRIETE

DEUXIEME ETAGE



MC



Dossier : 10379 - Adresse : 10,379 - cadastre : A
 Date : novembre 2010 - Resp. : JH

GEOMETRISE
 Les Géomètres de France
 10, rue de Valenciennes - 59500 BRILLONVILLE
 Tél : 03 20 24 34 34 - Fax : 03 20 24 34 35
 www.geometrise.fr

Note :
 Plan établi à partir des plans de Copropriété établis
 en novembre 2010 par les services DDM/DTU, Architectes &
 P.S.T. et annexé par l'Assemblée Générale. Copropriétaires
 à l'échelle, sans être annexé au règlement de copropriété.

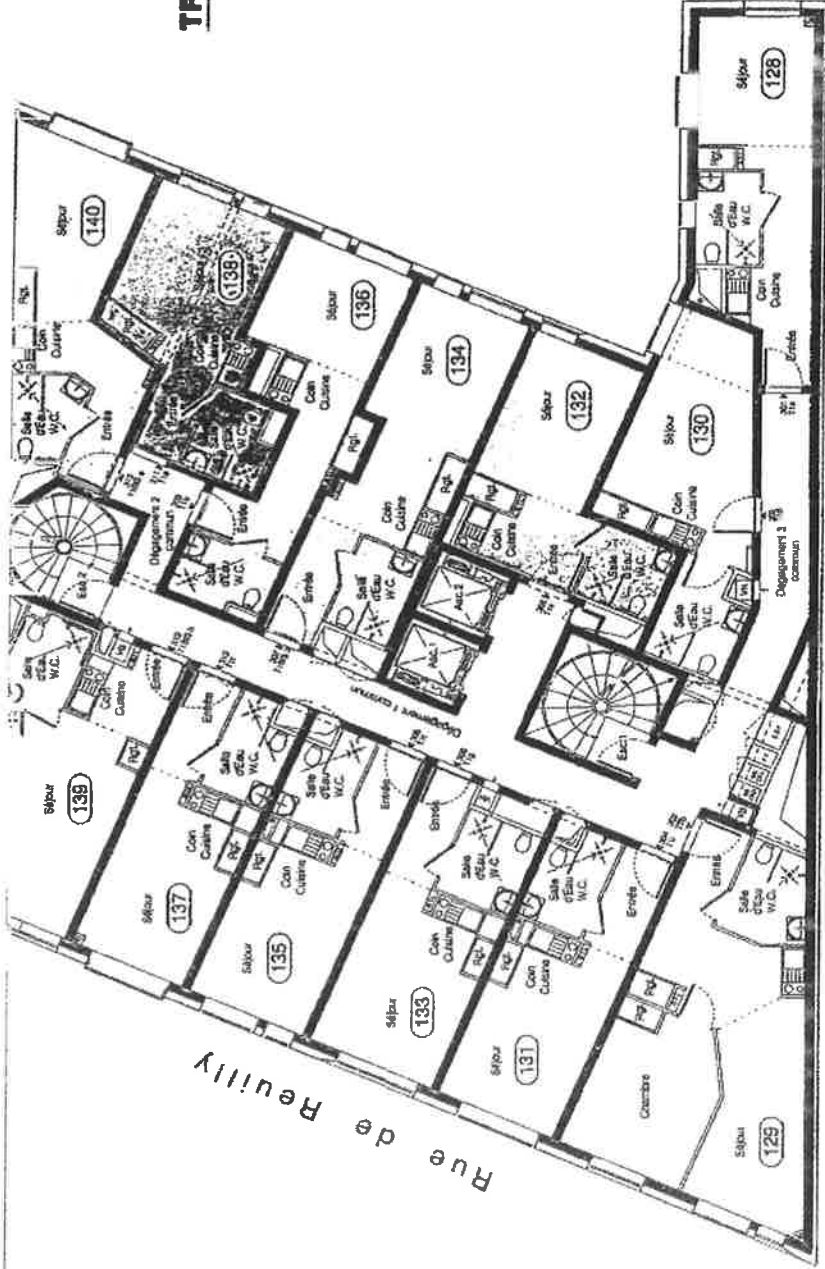


126

VOLUME 1

COPROPRIETE

TROISIEME ETAGE



PROFESSEUR D'ARCHITECTURE
GUY-ROBERT GUYOT
12, rue de Valenciennes - 75013 PARIS
Téléphone : 33 1 47 70 00 00
Fax : 33 1 47 70 00 01
E-mail : guyot@guyot.com
www.guyot.com

Compte rendu ANNEXE à la minute
à valoir pour les lots n° :
129 à 140 (sur un total de 140 lots)
pour la partie n° 129
du plan n° 1117
du D.D.L. 2018

Per le ripartizione sottoscritta.

MC

Dossier : 102779 - Année : 10, 3779 - Volume 1 A
Date : Novembre 2010 - Rép. : J.J.



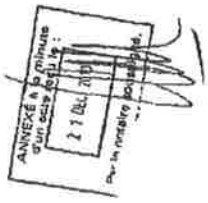
NOTE
Plan établi à partir des plans Permis de Construire réalisés
en novembre 2010 par Cabinet DORVILLE, Architecte à
Paris, et arrêté par l'inspecteur Général, Orléans-Epône
& Blois, afin d'être annexé au règlement de copropriété.

Echelle : 1/100
0 1m 2m 3m

VOLUME 1

COPROPRIETE

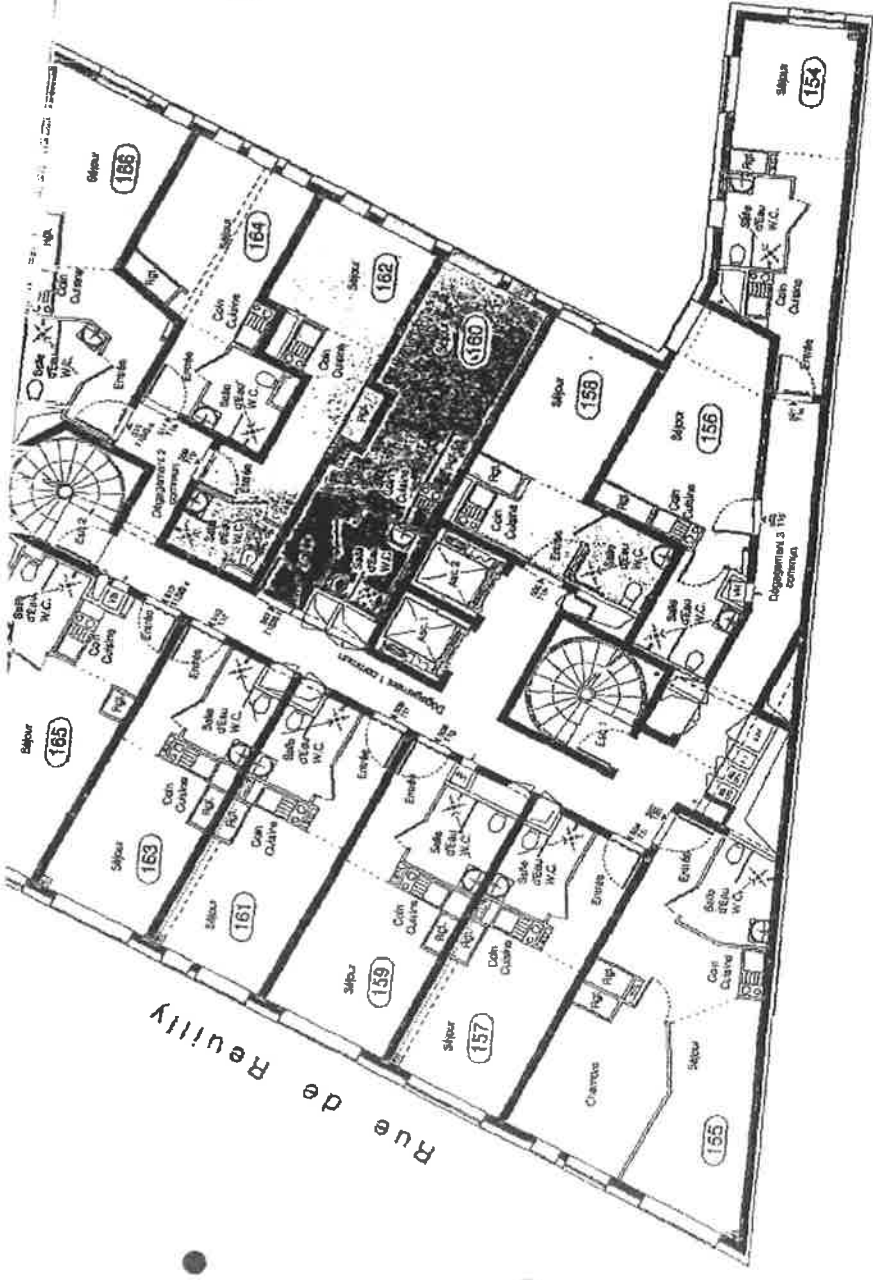
CINQUIEME ETAGE



MC

Dossier : 10076 - Année : 10 3790 - Feuille : A
 Date : Novembre 2010 - Page : 14

GÉOMÉTRIS
 Ingénierie & Dessin Assisté
 1, rue de Valenciennes - 92000 Nanterre
 Tél. 01 47 48 21 00 - Fax 01 47 48 21 01



Note:
 Plan établi à partir des plans de construction établis
 en novembre 2010 par Cabinet DORLAND, Architectes à
 Paris et annotés par Département Expert, Géomètres Experts
 à Paris, afin d'être autorisé au dépôt au cadastre.

Echelle 1/200
 0 5 10 15 20 25 30

VOLUME 1

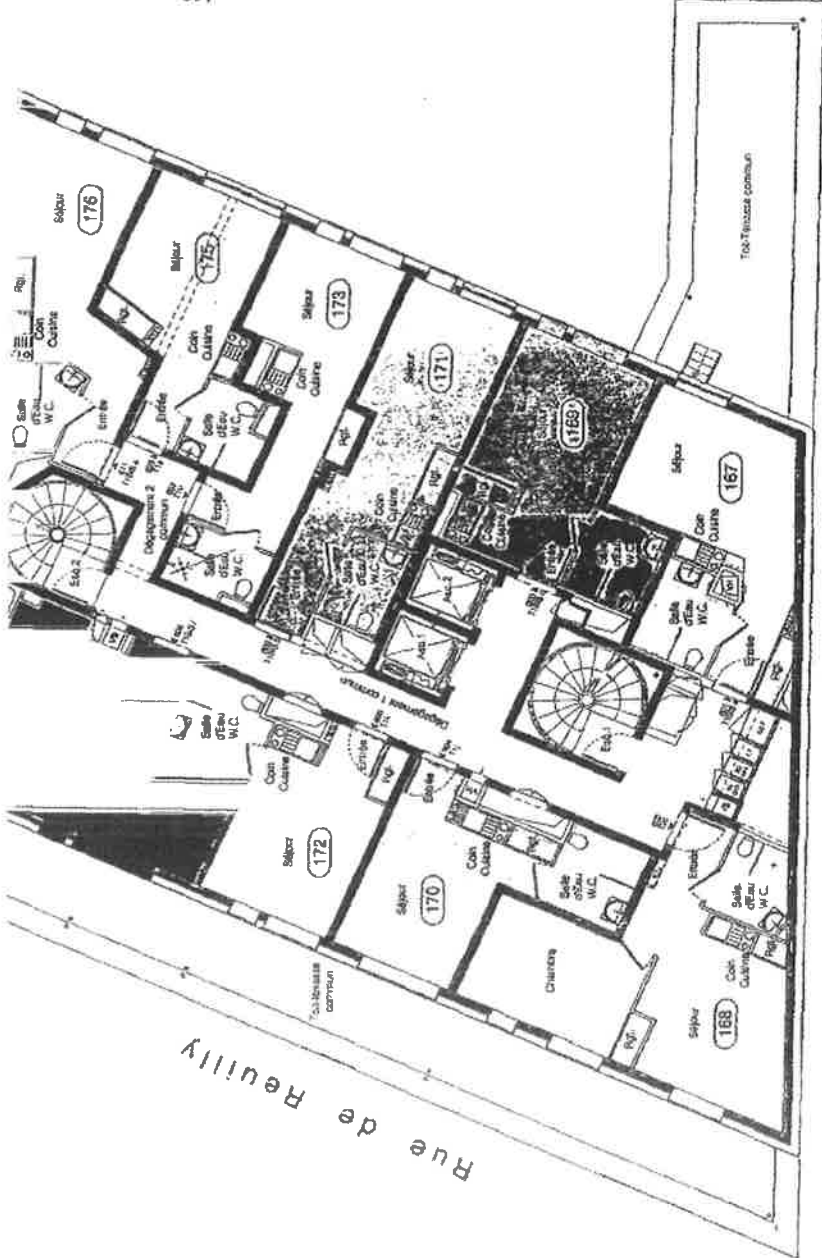
COPROPRIETE

SIXIEME ETAGE



ANNEXE à la minute
du 21.12.2010
Par la note
numérotée

NR

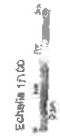


Dossier : 102779 - Acte de : 10.07.09 - Notice : A
Date : Novembre 2010 - Paris - JA

Geopartite
Service
des successions & héritages

11, rue de Valenciennes - 75116 PARIS
Tél : 01 47 33 12 34 - Fax : 01 47 33 12 35
www.geopartite.com

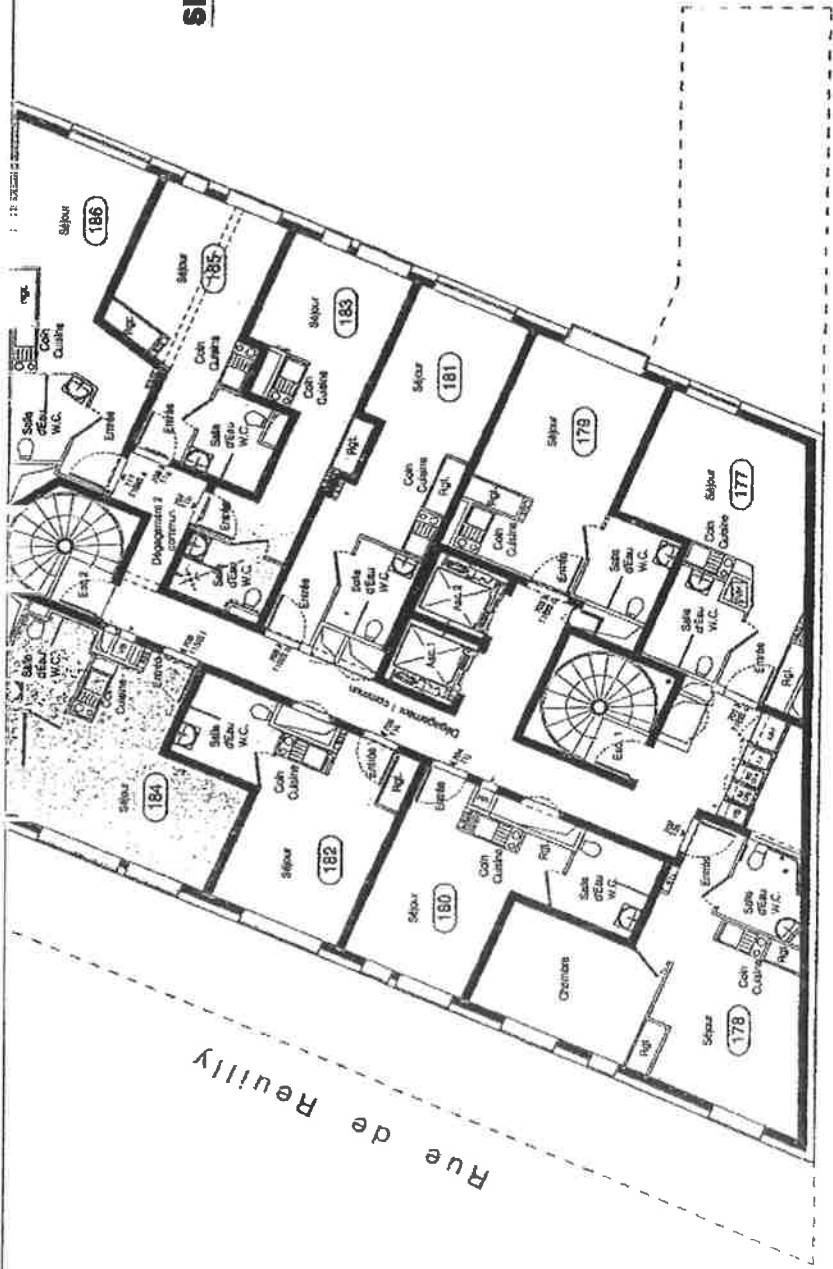
Plan établi à partir des plans Permis de Construire établis en novembre 2010 par Catherine DORIMON, Architecte à Paris, et amendé par Geopartite Conseil, Géomètres-Experts à Suresnes, afin d'être annexé au règlement de copropriété.



VOLUME 1

COPROPRIETE

SEPTIEME ETAGE



ANNEXE à la minute
Plan cadastral n° :
2 1 bis, 2010
Par la notaire spécialiste.

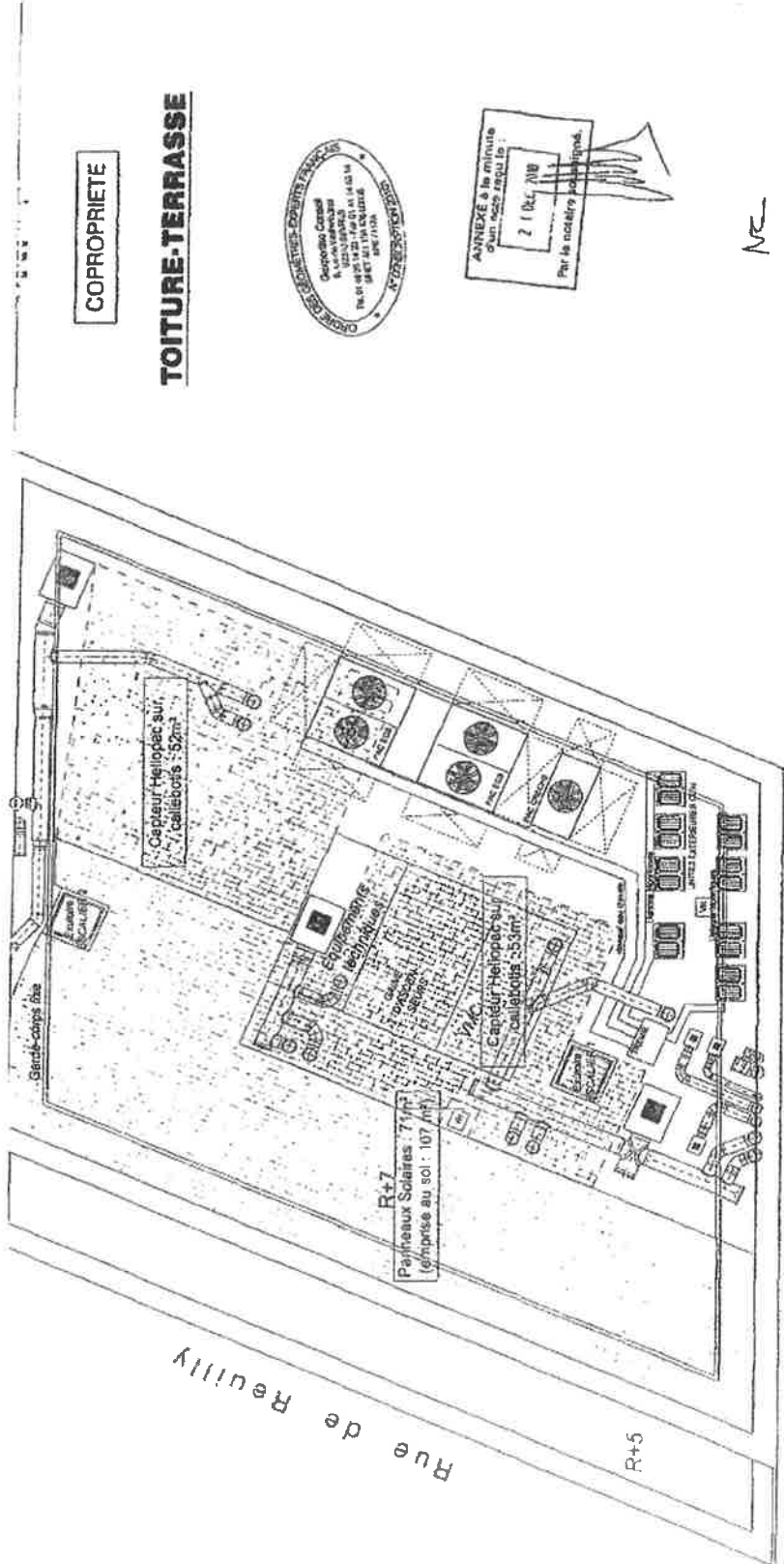
NC

Dossier : 100778 - Archive : 10_3770 - Index : A
Date : Novembre 2010 - Resp : JA



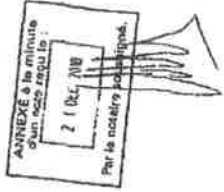
Notar :
Plan établi à partir des plans Permis de Construire validés en novembre 2010 par Catherine DORNICQ, Architecte à Paris, et annotés par Géoprise Couvel, Géomètre-Expert à Garges, été été annexé au règlement de copropriété.





COPROPRIETE

TOITURE-TERRASSE



NE

Dossier : 103778 - Année : 10 2010 - page : 4
Date : Mercredi 20/01/2010



132

Plan établi à partir des plans permis de construire déposés en novembre 2010 par Catherine DOHÉTY, Architecte à Paris, et annexé par Géoprotect Conseil, Géotechnique-Espace & Service, afin d'être annexé au règlement de copropriété.

Echelle 1/100

133

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée au vu de son extrait kbis.

Certifie la présente copie contenue en 133 pages, exactement conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

A PARIS, Le 15 Février 2011.



BP AURA / THURAM-ULIEN

RG : 19/00005

DIRE

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

ENCHERE : BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES

CONTRE : Monsieur THURAM-ULIEN Yohann

IMMEUBLE : 12 rue de Reuilly, 75012 PARIS Tribunal de Grande Instance
de PARIS

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE

Le

29 NOV. 2019

*juge de l'exécution
saisies immobilières*

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS a comparu **Maître Jérôme HOCQUARD**, Avocat au Barreau de PARIS, membre de la SCP HOCQUARD ET ASSOCIES, demeurant à PARIS 6^{ème} arrondissement, 128 boulevard Saint Germain, Avocat du BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit.

LEQUEL A DIT :

Qu'il entendait compléter le présent cahier des charges par la copie du bail commercial.

Et ledit Avocat sus-nommé, a signé avec nous Greffier sous toutes réserves.

3.2 Statut des baux commerciaux – soumission volontaire

Le Preneur, dans le cadre de l'exploitation locative de la résidence auprès de sa clientèle touristique, a besoin de conserver la jouissance de la totalité des biens composant celle-ci, dans la mesure où ces biens sont destinés à être exploités directement ou indirectement par le Preneur pour l'exercice d'activités indispensables à la résidence, que ces activités présentent ou non un caractère commercial. Chaque lot géré représente ainsi la part nécessaire d'un ensemble homogène indissociable.

Le Bailleur en donne acte au Preneur, considérant qu'il trouve lui-même intérêt au maintien de la résidence sous la forme d'un ensemble homogène géré par un seul opérateur pour la bonne valorisation de son bien.

En conséquence, les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion du présent bail, de se soumettre volontairement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux tel que régi par les articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce et les textes subséquents.

Le Preneur bénéficiera ainsi, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, de la protection instituée par ce statut, et ce alors même que toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies.

Le Bailleur renonce ainsi par avance à se prévaloir notamment des faits suivants :

- Que le Preneur n'occuperait pas lui-même tout ou partie des biens loués ;
- Que le Preneur n'exercerait pas d'activité commerciale ou n'exploiterait pas un véritable fonds de commerce au sens du Nouveau Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou que ceux-ci constitueraient seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploiterait son fonds de commerce ;
- Que les lieux loués ne seraient pas Immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;
- Que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;
- Que tout ou partie des biens loués seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, il est convenu qu'en cas de refus de renouvellement du bail par le Bailleur, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur en vertu du statut des baux commerciaux susvisé, dont il est fait application volontaire, sera due sans considération des objections qui précèdent et de toutes autres qui tendraient à l'absence d'application dudit statut.

Article 4 - C Article L145-14 du Code de Commerce : « Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre ».

Article 4 - CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

- 1 - à prendre les lieux et le mobilier dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail ;
- 2 - à faire assurer et maintenir assuré pendant toute la durée du bail, l'immeuble et le mobilier le garnissant, contre l'incendie et le dégât des eaux par une compagnie notoirement solvable, ainsi que contre les risques locatifs et le recours des voisins, à payer ponctuellement les primes et à justifier du tout à première réquisition du Bailleur ; ce faisant, le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées ;
- 3- à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété ;
- 4 - à entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant la durée du bail et les rendre tels à son expiration sauf l'effet de l'usure normale, avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur ;
- 5 - à souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours, et ce, sous réserve que ceux-ci soient effectués –sauf cas de force majeure ou cas d'urgence- de manière ininterrompue pendant les périodes intermédiaires ou d'intersaisons d'exploitation du Preneur et en dehors des vacances scolaires Européennes ;

JA

D

6 - à ne pouvoir faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur ;

7 - à acquitter l'ensemble des charges de copropriété, les cotisations d'associations urbaines ou syndicales, si elles existent, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses liées à son exploitation. Il est néanmoins précisé que le Preneur ne saurait assumer le paiement des dépenses et charges de copropriété résultant de travaux, fonds de travaux, provisions, et/ou de dépenses votées incombant au Bailleur ainsi que stipulé à l'article 8 ci-après..

A cet égard le Bailleur déclare avoir mandaté expressément le syndic de l'immeuble tel que désigné par les organes compétents de la copropriété (et en outre le syndic d'associations urbaines ou syndicales si elles existent) dont dépendent les biens loués, la Société SOGIRE SA afin que ce dernier gère en son nom et pour son compte directement auprès du Preneur le remboursement par ce dernier des charges de copropriété lui incombant en vertu du paragraphe qui précède. Ce mandat conféré au syndic, en dehors de toute mission de gestion locative, inclut l'établissement de tous documents nécessaires à l'accomplissement de la mission de syndic dont les documents comptables et décomptes de charges usuels en la matière, la faculté d'appeler directement auprès du Preneur les montants correspondant aux charges de copropriété opérées par le syndic et la délivrance de quittance. A cet effet, le Preneur est lui-même habilité par le Bailleur à procéder à tout règlement de quote-part de charges de copropriété attachée aux biens loués lui incombant et à toute notification utile auprès du syndic de copropriété.

Le présent mandat est consenti et accepté pendant toute la durée du bail sous réserve que le Syndicat des copropriétaires demeure pendant toute ladite durée représenté par son syndic la Société SOGIRE S.A. ou toute autre filiale du Groupe PIERRE & VACANCES CENTER PARCS s'y substituant. En conséquence, le présent mandat prendra fin de plein droit dans l'hypothèse où la Société SOGIRE S.A. viendrait à être remplacée par un autre syndic extérieur au Groupe PIERRE & VACANCES CENTER PARCS en cours de bail.

Pendant la période d'application de cette disposition, la répartition des charges sera réalisée chaque année entre le Bailleur et le Preneur, après la reddition des comptes suivant l'assemblée générale de la copropriété.

De son côté, le Bailleur :

8 - conserve à sa charge d'une part les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs et d'autre part les dépenses et la quote-part des charges de copropriété y afférentes normalement à la charge des propriétaires-loueurs et relatives aux grosses réparations et travaux ne relevant pas des charges récupérables prévues par l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 et des annexes du Décret n°87-713 du 26 août 1987.

9 - autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci avant à l'Article 3 et à céder son bail librement, restant garant de son cessionnaire pour l'exécution du bail jusqu'à son terme contractuel. En cas de cession, le Preneur veillera à en informer en temps utiles le Bailleur et à en assurer l'opposabilité au moyen d'un écrit précisant l'identité du cessionnaire par dérogation à l'article 1690 du code civil ;

Le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués à toute Société du Groupe dont il fait partie et à tout autre exploitant exerçant les mêmes activités que lui telles que définies à l'article 3 des présentes. Le Preneur pourra procéder librement à la mise en gestion totale ou partielle des locaux loués au moyen d'un mandat confié à toute société spécialisée, il devra toutefois en tenir informer le Bailleur. Le Preneur pourra mettre les biens loués à disposition temporaire du personnel d'exploitation de la résidence dont dépendent lesdits biens.

Il est précisé que l'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article, le Preneur ne conférant aux occupants et vacanciers aucun droit qui serait opposable au Bailleur.

En cas de sous-location régulièrement consentie dans les conditions des présentes, le Bailleur renonce expressément à se prévaloir des dispositions prévues par l'article L.145-31 du Code de commerce. Le Bailleur renonce en conséquence à être appelé par le Preneur à concourir aux actes consentis à ce titre.

10 - autorise le Preneur et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur ou contre la ou (les) entreprise(s) chargée(s) des travaux, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennale et décennale auxquelles ces derniers sont tenus et à mettre en jeu également l'assurance "Dommmages Ouvrages" ; dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

11 - En ce qui concerne le fonctionnement du syndicat de copropriété, il est rappelé que conformément à sa destination, l'immeuble doit être exploité selon des normes de qualité conformes à celles de la chaîne locative du Preneur.

Y A

Article 5 - PRIX DU LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur, par l'option du Bailleur en conformité de l'article 293 F du C.G.I.

5.1. PERIODE 1 : ENTRE LA PRISE D'EFFET DU BAIL ET LE 30 SEPTEMBRE 2014

Loyer de cette période dont le montant est indiqué à l'Article 12.1. et payable trimestriellement à terme échu dans le mois suivant le 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre, sous réserve du retour du « Bon à payer » signé par le Bailleur.

5.2. PERIODE 2 : LES NEUF ANNEES SUIVANTES

Loyer annuel dont le montant est indiqué à l'Article 12.2 et payable trimestriellement à terme échu dans le mois suivant les 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre de chaque année, sous réserve du retour du « Bon à payer » signé par le Bailleur.

De convention expresse entre les parties et à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes, le loyer est révisable annuellement, pendant les 9 années de la période 2. La 1^{ère} indexation interviendra à l'issue de la 1^{ère} année de la période 2 et s'appliquera sur le loyer de la 2^{ème} année de cette période 2.

Les indices à utiliser sont ceux publiés trimestriellement par l'I.N.S.E.E sous la dénomination « Indice de Référence des Loyers IRL » ou tout autre indice qui s'y substituerait. La révision annuelle appliquée automatiquement et conventionnellement ne pourra être supérieure à 2 % par exclusion à toute autre forme excédant le plafond ci-dessus défini.

L'indice de base sera le dernier indice publié officiellement le premier jour de la période 2. Il sera comparé à celui du même trimestre publié à chaque date anniversaire de la période 2 (indice de référence).

5.3. MODALITES DE PAIEMENT

Au plus tard les 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre de chaque année, le Preneur fera parvenir au Bailleur un avis d'échéance, établi pour son compte par le Preneur, comportant le décompte du loyer, que le Bailleur devra retourner au Preneur daté, signé et revêtu de la mention "BON POUR ACCORD", cet avis tiendra alors lieu de facture. Le paiement ne pourra être effectué qu'à la réception par le Preneur de cet avis d'échéance.

Article 6 - CONDITIONS PREFERENTIELLES

Indépendamment des stipulations du bail, le Propriétaire pourra bénéficier pendant la durée du bail, et en tant que client, de conditions préférentielles consistant en une réduction sur le tarif public de location (hors prestations annexes) définis chaque année dans le calendrier des réductions propriétaires, et cela, dans la résidence concernée ou dans l'une des résidences du Groupe PIERRE & VACANCES CENTER PARCS définies chaque année dans ses brochures France Métropolitaine, Italie et Espagne relatives à l'occupation des propriétaires. Ces conditions préférentielles ne seront pas cumulables avec d'autres conditions tarifaires préférentielles éventuellement proposées.

Article 7 - FRAIS

L'ensemble des frais, honoraires et éventuellement droits de timbre et d'enregistrement inhérents à la conclusion du présent bail seront à la charge du Bailleur.

Article 8 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile en son siège social.

Y.T.

o

TITRE II - SPECIFICATIONS

Article 9 - DESIGNATION DES PARTIES

LE BAILLEUR

Monsieur Yohann THURAM ULIEN, footballeur professionnel, demeurant à SAINT-ANDRE-LES-VERGERS (10120)
10 rue du Lavoir
Né à COURCOURONNES (91080) le 31 octobre 1988,
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

LE PRENEUR

La Société dénommée **PV-CP Résidences Exploitation**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 36679060 EUR, dont le siège social est à PARIS 19EME ARRONDISSEMENT (75019), L'Artois-Espace Pont de Flandre, 11 rue de Cambrai, identifiée au SIREN sous le numéro 508321155 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS ou toute société du Groupe Pierre et Vacances Center Parcs qui s'y substituerait.

Article 10 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Dans la résidence dénommée « **PARIS REUILLY** », commune de PARIS (12^{ème}) 13 rue de Reully

Le lot appartement n° : 154 de l'état descriptif de division de l'immeuble annexé au règlement de copropriété, à savoir :
Appartement(s) n° : 501

Article 11 - DUREE DU BAIL

Le bail est consenti pour les deux périodes consécutives ci-après :

- PERIODE 1 : du jour de la date de prise d'effet du bail jusqu'au 30 SEPTEMBRE 2014
- PERIODE 2 : les 9 années entières et consécutives suivantes.

Le bail s'achèvera en conséquence le 30 SEPTEMBRE de la neuvième année entière et consécutive faisant suite à celle au cours de laquelle le bail a pris effet.

Article 12 - LOYER

- 12.1. PERIODE 1 : loyer annuel H.T Indiqué à l'article 12.2 ci-dessous, augmenté de la TVA au taux en vigueur, et calculé prorata temporis depuis la date de prise d'effet du bail jusqu'au 30 septembre 2014
Ce loyer est payable trimestriellement à terme échu dans le mois suivant les 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre, sous réserve du retour du « Bon à payer » signé par le Bailleur.
- 12.2. PERIODE 2 : pour les 9 années suivantes, loyer annuel H.T. de **HUIT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT DIX SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT TROIS CENTIMES (8.597,83 EUR)**, augmenté de la TVA au taux en vigueur, et payable trimestriellement à terme échu dans le mois suivant les 31 décembre, 31 mars, 30 juin et 30 septembre de chaque année, sous les conditions indiquées à l'Article 5.3.

Fait à
Le
(en quatre exemplaires)

Le BAILLEUR

Le PRENEUR