

# SAISIE IMMOBILIERE

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

---

CRÉANCIER POURSUIVANT :

SDC 59-61-63 rue Jean  
Jacques Rouveau - 94800 VILLEJUIF  
Me Olivier TOURNILLON

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

Mme Lea Maria  
LE LAY épouse DOTTI  
Me \_\_\_\_\_

Avocat

Adresse des biens vendus :

59/61/63 rue Jean Jacques  
Rouveau - 94800 VILLEJUIF

Dépôt au Greffe :

\_\_\_\_\_

Mise à Prix :

15.000 €

Audience d'orientation :

Mardi 4 septembre 2025

—  
—  
—  
—  
—  
—

Audience d'adjudication :

—  
—  
—  
—  
—  
—

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de CRETEIL siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT

**A VILLEJUIF (94800), 61 rue Jean-Jacques Rousseau :**

- **UN APPARTEMENT de 28,33m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage comprenant : une entrée, une salle d'eau avec WC, un couloir, une cuisine, un séjour avec mezzanine aménagée en chambre, et les quarante-quatre / millièmes (44/1000èmes) des parties communes.**

#### LES BIENS SONT INOCCUPES.

Aux requête, poursuites et diligences de :

**LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean Jacques Rousseau, représenté par son syndic, la société IMMOBILIER DU GRAND PARIS (I.G.P)**

Société par Actions Simplifiée à associé unique au capital de 160.000 €, immatriculée au RCS d'EVRY-COURCOURONNES sous le numéro 509 673 919, dont le siège social est sis 20 Avenue Saint-Hilaire – 91800 BRUNOY, représenté par son Président domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de la SELARL MODERE ET ASSOCIES, comparaissant par **Maître Olivier TOURNILLON**, Avocats au Barreau du Val de Marne, demeurant 40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE, Palais PC 43, lequel est constitué sur la présente procédure de saisie-immobilière et ses suites.

Et ayant pour Avocat plaidant **Maître Eric SIMONNET**, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 106 Rue de Richelieu – 75002 PARIS, Palais PARIS E 839.



## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de CRETEIL le 8 octobre 2024, statuant selon la procédure accélérée au fond, signifié le 12 décembre 2024 et devenu définitif, ayant condamné Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean Jacques Rousseau les sommes de :

- 6.662,37 € au titre des provisions et des cotisations du fonds travaux dues au 1<sup>er</sup> avril 2024 avec intérêts légaux à compter du 1<sup>er</sup> mars 2024,
- 293,72 € au titre des provisions sur charges et cotisations au fonds travaux devenues exigibles sur la base du budget prévisionnel approuvé par l'assemblée générale du 6 novembre 2023 pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 31 décembre 2024,
- 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- les entiers dépens.

Il est ici précisé que la société IMMOBILIER DU GRAND PARIS (I.G.P) agit en qualité de syndic de la copropriété de l'immeuble sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean-Jacques Rousseau, dûment habilité à poursuivre la procédure de saisie immobilière à l'encontre de Madame Maria Léa LE LAY épouse DOHO, en vertu du procès-verbal de l'assemblée générale en date du 27 novembre 2024, sur une mise à prix de 15.000 €.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice associés à YERRES (91330), 68 rue Pierre Brossolette en date du 14 mars 2025, fait signifier commandement valant saisie immobilière à :

**Madame Léa Maria LE LAY**

Née le 25 décembre 1985 à AIX EN PROVENCE (13080)

De nationalité française

Epouse de Monsieur Hermann Geoffroy DOHO

Demeurant 10 place de la Souche - 91310 MONTLHERY

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié, la somme de :

**1- SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-DEUX EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES (6.662,37 €)** au titre des provisions et des cotisations du fonds travaux dues au 1<sup>er</sup> avril 2024

..... 6.662,37 €

**2- les intérêts au taux légal courus sur la somme de 6.662,37 € du 1<sup>er</sup> mars 2024 au 12 février 2025**

..... 242,77 €

**3- la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES** au titre des provisions sur charges et cotisations au fonds travaux devenues exigibles sur la base du budget prévisionnel approuvé par l'assemblée générale du 6 novembre 2023 pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 31 décembre 2024

..... 293,72 €

**4- les frais irrépétibles**

..... 1.000,00 €

**5- les intérêts au taux légal sur la somme totale de 1.293,72 € courus à compter du 8 octobre 2024, date du jugement, jusqu'au 12 février 2025**

..... 20,47 €

**6- les intérêts au taux légal majoré de cinq points, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier, courus sur la somme de 7.956,09 € à compter du 13 janvier 2025 jusqu'au jour du parfait paiement**

..... POUR MEMOIRE

**7- les entiers dépens**

..... POUR MEMOIRE

**TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRE :** ..... 8.283,82 €

**(HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-DEUX CENTIMES)**

Sous réserves 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.



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 du VAL DE MARNE le 07 mai 2025, Volume 9404P02 2025 S numéro 75.

Ledit commandement a fait l'objet d'une attestation rectificative publiée au Service de la Publicité Foncière du VAL DE MARNE le 15 mai 2025, Volume 9404P02 2025 S numéro 86.

L'assignation à comparaître à la débitrice et au créancier inscrit a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 4 SEPTEMBRE 2025 à 9 HEURES 30.**

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus-énoncé.

**Dans un ensemble immobilier sis à VILLEJUIF (Val-de-Marne), 59, 61 et 63 rue Jean-Jacques Rousseau comprenant un ensemble de constructions consistant en :**

- un bâtiment partie à usage commercial et industriel et partie à usage d'habitation,
- Au rez-de-chaussée : bureau, WC, salle de bains, bureau, séjour, cuisine, entrée.
- Au premier étage : salle d'eau, chambres, couloir, grande pièce à usage de bureau.
- Un bâtiment à usage industriel
- Un magasin
- Un atelier
- Un garage
- Cours autour

**Cadastré :**

Section	N°	Lieudit	Surface
Q	126	61 IMP JEAN JACQUES ROUSSEAU	0 ha 10 a 64 ca
		TOTAL	0 ha 10 a 64 ca

**Désignation des biens :**

➤ **LOT NUMERO DEUX CENT UN (201) :**

**Dans le bâtiment DEUX, escalier 1, premier étage, Un appartement comprenant une entrée, une salle d'eau avec WC, un couloir, une cuisine et un séjour avec mezzanine aménagée en chambre, figurant sous teinte rose du plan du premier étage, ledit appartement alimenté par la chaufferie 1,**

**Et les QUARANTE-QUATRE / MILLIEMES (44/1000<sup>ème</sup>) des parties communes générales.**

**Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.**

**La description des biens a été reprise dans le titre de propriété sous réserve de leurs modifications ultérieures.**

Lesdits biens ont fait l'objet :

1. d'un procès-verbal descriptif des biens saisis dressé par Maître Eric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice à YERRES (91), en date du 15 avril 2025, joint en annexe, lequel comprend le dossier de diagnostics techniques immobiliers établi par la société SBV EXPERTISES à savoir :
  - le certificat de superficie de la partie privative : **28,33 m<sup>2</sup>** loi Carrez,
  - le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
  - le constat de risque d'exposition au plomb,
  - le diagnostic de performance énergétique,
  - l'état de l'installation intérieure d'électricité,
2. d'une demande de renseignements d'urbanisme par le Cabinet PAILLARD - HPUC, Géomètre-Expert, lesquels seront annexés ultérieurement au présent cahier des conditions de vente par voie de dire.



Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

Année de référence : 2024						Département : 94 0								Commune : 070 VILLEJUIF							TMS : 021						Numéro communal : L03915																																																																																																																																																								
																		Titulaire(s) de droits)																																																																																																																																																																	
Droit réel : Propriétaire Nom : LE LAY DOHO Prénom : LEA Adresse : PL DE LA SOUCHE 91310 MONTLHERY																		Numéro propriétaire : MCHNZP N(e) le 25/12/1985 À 13 AIX EN PROVENCE																																																																																																																																																																	
																		Propriété(s) bâtie(s)																																																																																																																																																																	
																		Désignation des propriétés																		Identification du local																		Évaluation du local																																																																																																																													
A0	Sac	N° Rien	C	N° Type	Vente	Adresse	Code Régional	Sac Ent	Niv On	N° Porte	N° fiscal au local 9401000000000000000	S Taxe	M Local	Af Hc	Nat Bec	CAR SMA	RC Com Imposition	Coef Cao	Nat Cao	AN MCT	AN DCO	Fraction RC Cao	MEXO ON	TX OH	Coef RC TROM	RC TROM 1 000																																																																																																																																																									
T0	U			R1		Bis 2 JAM JACQUES MONROSSEAU 901001000000000000000	4701	R	On	On	9401000000000000000	070A	T	H	AP	SMA	1 000								P		1 000																																																																																																																																																								
Total revenu imposable pour la part communale																		Total revenu exonéré pour la part communale																		Total revenu imposé pour la part communale																																																																																																																																															
1 808 euros(s)																																				0 euros(s)																		1 808 euros(s)																																																																																																																													
																		Propriété(s) non bâties)																																																																																																																																																																	
																		Désignation des propriétés																		Évaluation																		Ligne renvoi																																																																																																																													
A0	Sac	N° Rien	N° Vente	Adress	Code Régional	N° Fisc. PP	FP DP	S Tar	suf	OIR SSGR	CA	Nat caté	Contenance HA	A	CA	Revenu catégoriel	Coef	Nat Eco	AN Ref	AN RC Eco	Fractio RC Eco	%EXO	TC	Reduite	Majoration des terrains constructibles																																																																																																																																																										
																		Contenance totale																		Total de la part communale																		Total de la part départementale																		Majoration des terrains constructibles																																																																																																											
																		H/A																		A																		CA																		Revenu imposable																		Revenu exonéré																		Revenu imposé																		Revenu exonéré																		Revenu imposé																		I																	

## OBSERVATIONS

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître SADELER, notaire à VILLEJUIF, le 28 octobre 2002, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de CRETEIL, le 12 décembre 2002, volume 2002P, numéro 9769.
- d'un modificatif à l'état descriptif de division par un acte reçu par Maître DUMAS, notaire à PARIS, le 21 juillet 2010, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de CRETEIL le 9 septembre 2010, volume 2010P, numéro 6906.
- d'un modificatif à l'état descriptif de division-règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître MASSABIE, Notaire à BLAYE, le 26 juillet 2023 publié le 4 août 2023 Volume 9404P02 2023 P numéro 613 ;
- d'un modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître MASSABIE, Notaire à BLAYE, le 26 juillet 2023 publié le 18 septembre 2023 Volume 9404P02 2023 P numéro 23231 (attestation rectificative en date du 9 octobre 2023 publiée le 17 octobre 2023 Volume 9404P02 2023 P numéro 25871 et reprise pour ordre du 9 octobre 2023 publiée le 20 décembre 2023 Volume 9404P02 2023 D numéro 52018).

Ledit règlement de copropriété et ses modificatifs sont annexés par voie de dire au présent cahier des conditions de vente.

La Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le chapitre 2 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

Les biens et droits présentement mis en vente appartiennent à Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO, pour les avoir acquis de :

- Monsieur Laurent COULBAULT, né le 15 octobre 1973 à CAEN (14000), de nationalité française et Madame Sandrine, Karine, Marcelle BARBIER née le 19 janvier 1973 à VIRE (14500) de nationalité française, mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple au terme de leur contrat de mariage reçu par Maître Franck BLAIZE, notaire à TESSY SUR VIRE (50420) le 1<sup>er</sup> septembre 2004, préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT VIGOR DES MONTS (50420) le 4 septembre 2004 et demeurant ensemble à SAINT LOUET SUR SEULLES (14310), « Le Haut »,
- suivant acte reçu par Maître Jean-Michel ROBIN, notaire associé de la société civile professionnelle « SCP FRANCOIS PETGES ET JEAN-MICHEL-ROBIN » titulaire d'un office notarial dont le siège est à CASTETS (40260), le 24 juin 2011 et publié au Service de la Publicité Foncière du VAL-DE-MARNE le 29 juillet 2011 Volume 2011 P numéro 6770.



# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

## **SUR SAISIE IMMOBILIÈRE**

**Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat**  
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,  
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012,  
Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par  
Décision du 13-02-2019 - JO 7 mars 2019.

### **CHAPITRE IER - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> - 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**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### **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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 judiciaire 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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **ARTICLE 9 - GARANTIE A 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, 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.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, 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 judiciaire 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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.



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, conformément aux dispositions de l'article L313-3 du code monétaire et financier.

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, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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 du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée 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 de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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 des articles 1347 et suivants du code civil.

## **ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente 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 vente, 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 service de la publicité foncière 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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**

Le séquestre ou 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 PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés 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 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 représentant légal 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 1er 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 charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

**15.000 €**

**(QUINZE MILLE EUROS)**

Fait à ALFORTVILLE,

Le

**Maître Olivier TOURNILLON**

**SELARL MODERE ET ASSOCIES**

Avocat au Barreau du Val de Marne



## **SAISIE-IMMOBILIERE**

**AFFAIRE** : SDC de l'immeuble sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue  
Jean-Jacques Rousseau  
c/ Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO

**IMMEUBLE** : 61 Rue Jean-Jacques Rousseau – 94800 VILLEJUIF  
Lot numéro 201

**AUDIENCE D'ORIENTATION** : Jeudi 4 septembre à 9 HEURES 30

## **DIRE**

**L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE**

Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL et  
par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL  
MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant  
40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE,  
Palais PC 43, poursuivant la présente vente ;

Lequel entend compléter le cahier des conditions de vente par la production du  
procès-verbal dressé par la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice associés  
à YERRES (91300), 68 rue Pierre Brossolette, en date du 15 avril 2025, lequel  
comprend le dossier de diagnostics techniques établi par la société SBV  
EXPERTISES, en date du 15 avril 2025, à savoir :

- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits  
contenant de l'amiante,
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- le certificat de superficie : **28,33 m<sup>2</sup> loi Carrez.**

Et **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE  
ET ASSOCIES**, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes  
réserves.



**Éric MARTINEZ**  
**Manon LONGUEVILLE**

*Commissaires de Justice Associés*

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**68 Rue Pierre Brossolette**  
**91330 YERRES**  
**Tél : 01.69.49.65.49**  
**constat@cd-justitia.fr**



**SAS CD JUSTITIA**

**EMARTINEZ  
M LONGUEVILLE**  
Commissaires de Justice Associés  
68 rue Pierre BROSSOLETTE  
91330 YERRES  
Tél : 01.69.49.85.49  
Fax : 01.69.49.85.40  
contact@cd-justitia.fr

www.cd-justitia.fr



Compte bancaire

IBAN : FR76 3000 4016 2100 0107 0713 072  
BIC ADRESSE SWIFT : BNPAP33XXX

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE  
EXPEDITION**

**COUT ACTE**

EMBOULEMENT R444-2	221,36
TRANSPORT	9,40
VAC A444-24	300,60
HT	531,36
TVA 20,00 %	106,27
TAXE FORFAITAIRE Art 302 bis Y CGI	
TTC	637,63



DOSSIER 0803214

**PROCES VERBAL DE CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ  
ET LE QUINZE AVRIL**

**A LA REQUETE DE :**

**LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean Jacques Rousseau, représenté par son syndic, la société IMMOBILIER DU GRAND PARIS (I.G.P)**

Société par actions simplifiées à associé unique au capital de 160 000,00 €, immatriculée au RCS d'EVRY-COURCOURONNES sous le numéro 509 673 919, dont le siège social est sis 20, avenue Saint Hilaire 91800 BRUNOY, représentée par son Président domicilié en cette qualité audit siège social.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet SELARL MODERE ET ASSOCIES, comparaissant Maître Olivier TOURNILLON, Avocat au Barreau de Val de Marne demeurant 40, avenue du Général Leclerc - 94140 ALFORTVILLE Palais PC 43, lequel est constitué sur la présente procédure de saisie immobilière et ses suites.

Ayant pour Avocat Plaidant, Me Éric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET Avocat, Avocat au Barreau de PARIS demeurant 106, rue de Richelieu 75002 PARIS.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

*J'ai, Éric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à YERRES (Essonne), 68 rue Pierre Brossolette, soussigné,*

**AGISSANT EN VERTU :**

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de CRETEIL le 08 octobre 2024, statuant selon procédure accélérée au fond, signifié le 12 décembre 2024 et devenu définitif.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte du Ministère de la SAS CD JUSTITIA en date du 14 mars 2025.

Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Me suis transporté ce jour sur la commune de VILLEJUIF (94800) 59/61/63 rue Jean Jacques Rousseau, à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif du dit bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :

**Madame Léa Maria LE LAY DOHO** née le 25 décembre 1985 à AIX EN PROVENCE (13080), actuellement domiciliée 10, Place de la Souche 91310 MONTHLERY, de nationalité française, mariée à **Monsieur Hermann Geoffroy DEHO** le 20 septembre 2014.

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, avec le concours de :

- La société SBV. EXPERTISES, représentée par Monsieur Bruno VERDIER dont le siège social est 10 Chemin de Tremainville 77760 LARCHANT

- Monsieur Rémy COMBROUSE, serrurier société OPBS

Et en présence de deux témoins majeurs conformément à l'article L142- 1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

J'ai frappé à plusieurs reprises, personne n'a répondu.

Le serrurier procède à l'ouverture forcée.

Les opérations de description ont débuté à 13 heures 45 pour se terminer à 16 heures 30.



## **I. DESIGNATION GENERALE :**

### **1. Présentation du bien :**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendent d'un ensemble immobilier sis à VILLEJUIF (Val de Marne), 59, 61, 63, rue Jean Jacques Rousseau comprenant un ensemble de constructions consistant à :

- un bâtiment partie à usage commerciale et industrielle et partie à usage d'habitation,
- au rez-de-chaussée : bureau, WC, salle de bain, bureau, séjour, cuisine, entrée,
- au premier étage : salle d'eau, chambre, couloir, grande pièce à usage de bureau,
- un bâtiment à usage industriel,
- un magasin,
- un atelier,
- un garage,
- cour autour,

Cadastrés section Q numéro 126 lieu-dit 61, impasse Jean Jacques Rousseau, surface 0 ha 10 a 64 ca.

#### **Lot numéro deux-cent-un (201) :**

Dans le bâtiment DEUX, escalier 1, premier étage, un appartement comprenant : une entrée, une salle d'eau avec WC, un couloir, une cuisine, un séjour avec mezzanine aménagé en chambre.

Et les quarante-quatre/ millièmes (44/1000èmes) des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent s'entendent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances qui pourront être faites sans aucune exception, ni réserve.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet de plusieurs règlements de copropriété avec états descriptifs de division dont la dernière date avec 2 modificatifs à l'état descriptif de division par acte reçu par Me MASSABIE, Notaire à BLAYE, le 26 juillet 2023, publié au 2ème bureau des hypothèques de CRETEIL respectivement le 04 aout 2023, volume 2023P 20613 et le 20 décembre 2023, volume 2023 P 23231.

## **2. Origine de Propriété :**

Ces biens appartiennent à Madame Léa Maria LE LAY DOHO pour les avoir acquis de Monsieur Laurent COULBAULT né le 15 octobre 1973 à CAEN (14000), de nationalité française et Madame Sandrine Karine Marcelle BARBIER, née le 19 janvier 1971 à VIRE (14500), de nationalité française, mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Franck BLAIZE, Notaire à TESSYS SUR VIRE (50420) le 1<sup>er</sup> septembre 2004 préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT VIGOR DES MONTS (50420) le 4 septembre 2004 et demeurant ensemble à SAINT LOUET SUR SEULLES (14310) suivant acte reçu par Me Jean Michel ROBIN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle SCP François PETGEES et Jean Michel ROBIN à CASTETS (40260) le 24 juin 2011 et publié au service de la publicité foncière du Val de Marne le 29 juillet 2011, volume 2011 P numéro 6770.

## **3. Conditions d'occupation :**

L'appartement est totalement vide et entièrement déménagé.

## **4. Situation géographique :**

La ville de VILLEJUIF dispose de toutes les commodités et se trouve à quelques kilomètres du boulevard Masséna situé dans le treizième arrondissement de PARIS et à 1,2 km de la porte d'Italie.

La ville de VILLEJUIF bénéficie du prolongement de la ligne 7 du métro (branche bleue) laquelle dessert du Nord au Sud les stations de VILLEJUIF, Léo Lagrange, VILLEJUIF Paul Vaillant Couturier et le terminus VILLEJUIF Louis Aragon.

Depuis le 18 janvier 2025, la ville est desservie également par la ligne 14 du métro à la station VILLEJUIF Gustave Rossy.

## **II- DESCRIPTION DETAILLEE :**





L'appartement dont s'agit comprend depuis la porte palière :

**Entrée :**

Le sol et les marches sont recouverts de carrelage.

Les plinthes sont faïencées.

Les parois murales : toile tendue.



Le plafond : plâtre peint.

Ce hall est équipé de :

Une porte palière pourvue d'une serrure de sécurité.

2 interrupteurs.

En haut des marches : une rangée de 3 spots.

Un interphone.

Un tableau de fusibles et disjoncteurs.

Une prise de téléphone.





**Salle d'eau (à droite en entrant) :**

Sol : lattes PVC et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en aluminium.

Une grille d'aération de type VMC.

Un espace en partie haute faisant office de rangement.

Un radiateur.

Un pavé de verre composé d'une rangée de 4 en largeur par 5 en hauteur dont la dernière rangée débord sur le couloir.

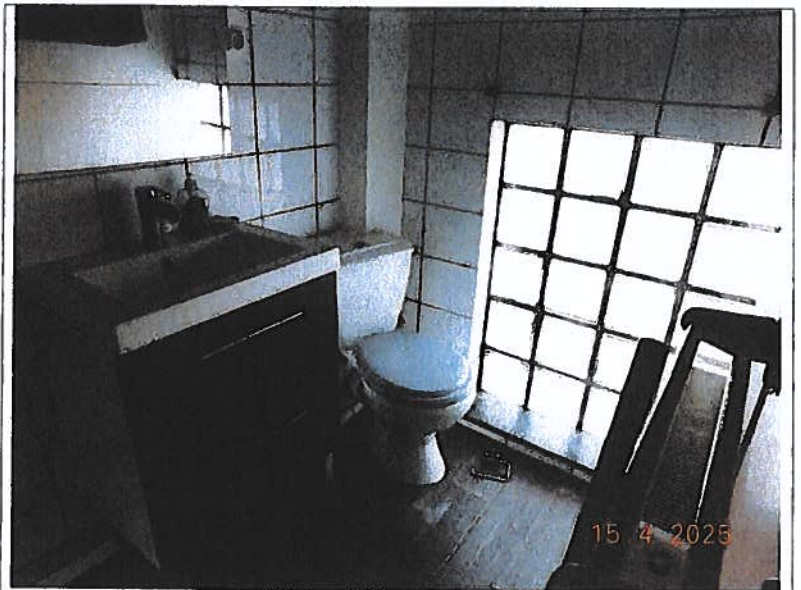
Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Un meuble recevant une vasque et un mitigeur ainsi que 2 tiroirs.

Un miroir. Un spot. Un point lumineux en plafond.

Un bac de douche émaillé alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie + pommeau + flexible.

Un rideau.





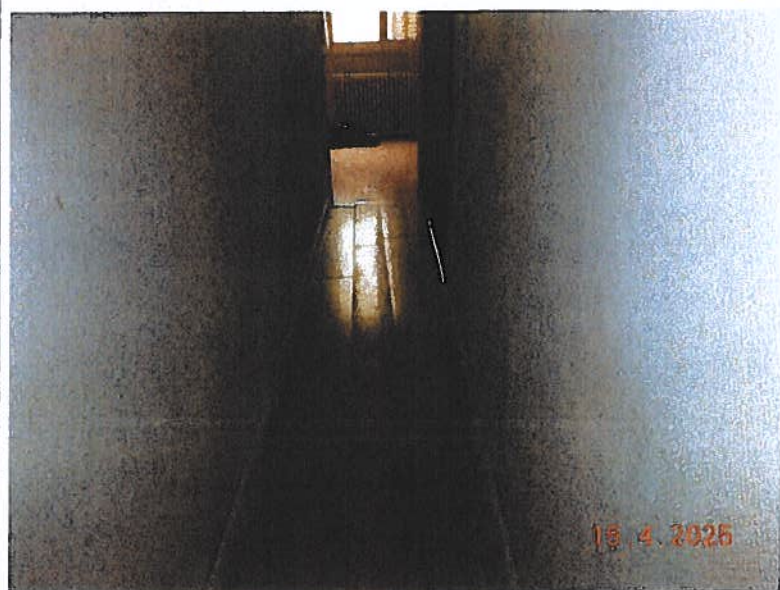


**Couloir (en haut des escaliers) :**

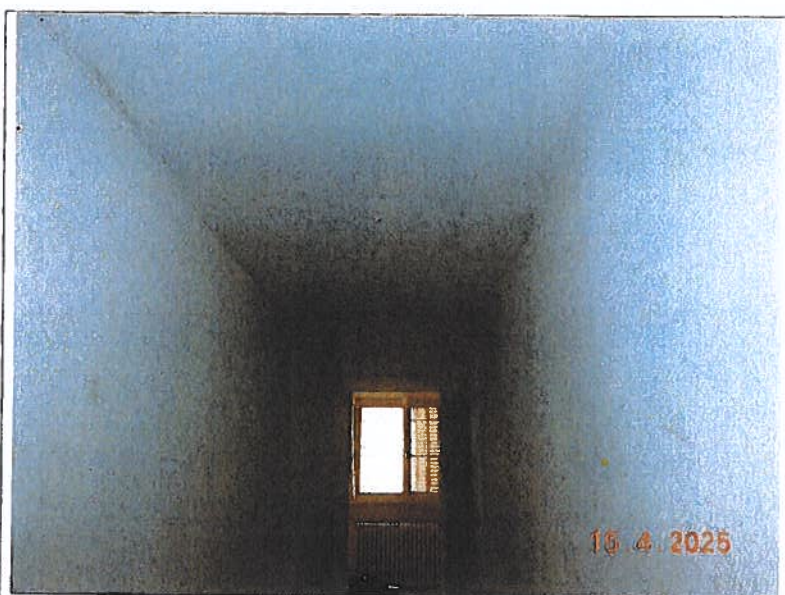
Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales : toile peinte.

Plafond : plâtre peint.







**Cuisine (à droite) :**

Sol : dalles de plastique.

Parois murales : plâtre peint ou carrelées.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

En entrant immédiatement à droite en partie basse, un d'espace suffisant permettant de recevoir : four plaque et réfrigérateur.

En partie haute dans l'angle, un meuble.

Dans la continuité sur le mur de façade : une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Un renforcement pourvu d'une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

Un placard.

Un plan de travail dans la continuité.

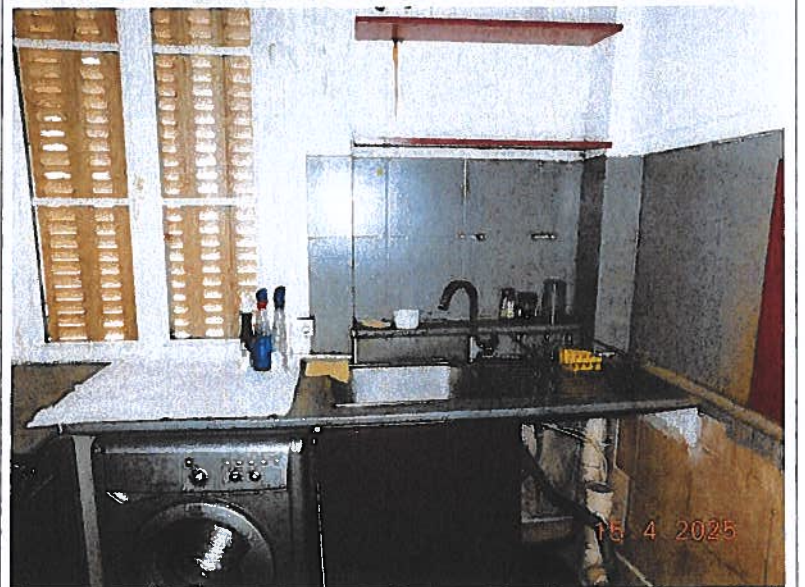
Sous le plan de travail : un espace recevant un lave-linge.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage fermant par un volet à l'extérieur.

Dans le sens du retour du côté de la pièce à vivre : un plan de travail sous lequel se trouvent des tiroirs et des étagères.

Au-dessus : 3 placards.

Au centre de la cuisine : un point lumineux (un plafonnier).





**Pièce principale :**

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint ou tapissées.

Plafond : dessous du plancher de la mezzanine en bois.

Cette pièce est équipée de :

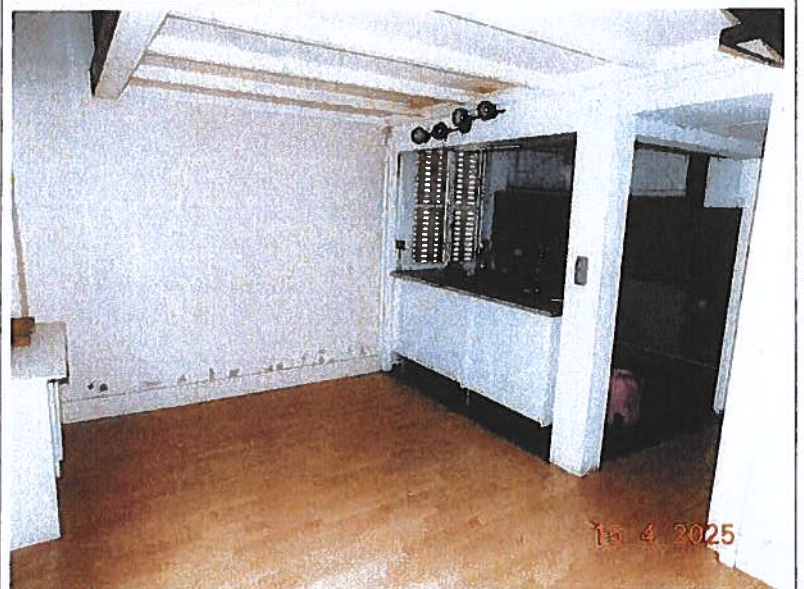
Une rangée de 4 spots.

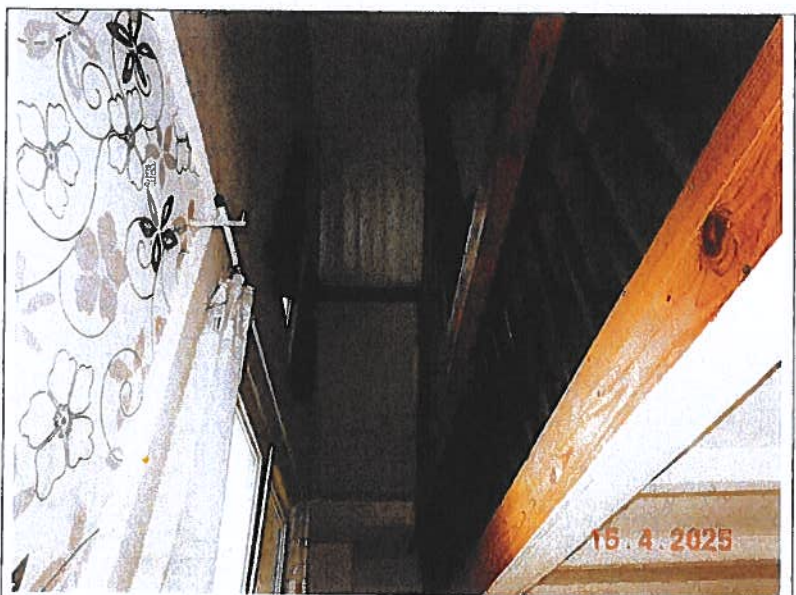
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage fermant par un volet à l'extérieur en métal.

Un radiateur.







**Un escalier structure métal pourvu de marches en bois permet d'accéder dans une mezzanine :**

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales : tapissées ou lames de PVC.

Plafond : lames de PVC

Cette pièce est équipée de :

Sur toute la partie droite en entrant d'un espace faisant office de rangement pourvu d'étagères.

A gauche : une rampe protégeant de la pièce située à l'étage inférieur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage.

2 prises électriques + 1 prise de téléphone.





### **III- RAPPORTS D'EXPERTISES :**

Les rapports sont annexés au présent procès-verbal de description.

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS.**  
**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT**  
**POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 17 pages.

**Éric MARTINEZ**  
*Commissaire de justice*





CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE  
77760 LARCHANT  
Tél : 01 60 55 09 39  
cabinet.verdier@orange.fr

Mme LEA LE LAY DOHO

Dossier N° 2025-04-033

## Dossier de Diagnostic Technique Vente



AMIANTE



PLOMB



ÉLECTRICITÉ



DPE



SURFACE CARREZ



Adresse de l'immeuble

59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU  
94800 VILLEJUIF

Date d'édition du dossier

28/04/2025

Donneur d'ordre

C.D JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET  
LONGUEVILLE



[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.  
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B





## RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 45 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

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 l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante <sup>(1)(2)(3)(4)</sup>
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique <sup>(5)</sup>
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment <sup>(6)</sup>
- Information sur la présence d'un risque de mэрule <sup>(6)</sup>
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées <sup>(7)</sup>
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet <sup>(8)</sup>

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) <sup>(9)</sup>
- État de l'installation intérieure d'électricité <sup>(10)</sup>
- État de l'installation intérieure de gaz <sup>(10)</sup>
- État de l'installation d'assainissement non collectif <sup>(11)</sup>
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) <sup>(12)</sup>

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

<sup>(1)</sup> Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

<sup>(2)</sup> À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

<sup>(3)</sup> Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amunte (DTA)

<sup>(4)</sup> Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

<sup>(5)</sup> Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

<sup>(6)</sup> Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

<sup>(7)</sup> Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

<sup>(8)</sup> Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

<sup>(9)</sup> Si immeuble construit avant le 01/01/1949

<sup>(10)</sup> Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

<sup>(11)</sup> Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

<sup>(12)</sup> Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports

Retrouvez toute la réglementation sur notre site Internet : [www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)



### Nos services de confiance

#### DIAG MAG

Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic



#### DIAG PAY

Paiement direct en ligne



#### DIAG ZEN

Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner



#### DIAG ASSIST

Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !



N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports





CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE  
77760 LARCHANT

Mme LEA LE LAY DOHO  
Dossier N° 2025-04-033

## Note de synthèse



Adresse de l'immeuble

59 RUE JEAN JACQUES  
ROUSSEAU  
94800 VILLEJUIF

Date d'édition du dossier

28/04/2025

Donneur d'ordre  
C.D.JUSTITIA MAITRES  
MARTINEZ ET LONGUEVILLE

Réf. cadastrale

Q / 126

N° lot  
201

Les renseignements ci-dessus utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports



### AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

Limite de validité :  
Aucune (obligations  
réglementaires à vérifier)



### PLOMB

Présence de risque immédiat d'exposition au plomb

Unité(s) de diagnostic de classe 3 : en application de l'article L1334-9 du Code de la Santé Publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Présence de situation(s) de risque de saturnisme infantile et/ou de dégradation du bâti : étant donnée l'existence d'au moins une situation de risque de saturnisme infantile et/ou de dégradation du bâti, une copie du présent constat est transmise au directeur général de l'agence régionale de santé dans un délai de cinq jours ouvrables.

Limite de validité :  
(En cas de présence de plomb)  
Vente : 27/04/2026  
Location : 27/04/2031



### ÉLECTRICITÉ

Présence d'une ou plusieurs anomalies

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécifiées non couvertes

Limite de validité :  
Vente : 27/04/2028  
Location : 27/04/2031



### DPE

983 kWh<sub>EP</sub>/m²/an



983 kWh/m²/an



312 kg CO<sub>2</sub>/m²/an

Limite de validité :  
27/04/2035

Consommation en énergie finale : 972 kWh/m²/an



### SURFACE PRIVATIVE

28,33 m²

Limite de validité :  
À refaire à chaque transaction



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.  
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APC : 71208







CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE  
77760 LARCHANT  
Tél : 01 60 55 09 39  
cabinet.verdier@orange.fr

Mme LEA LE LAY DOHO  
Dossier N° 2025-04-033 #A

## Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

### DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU  
94800 VILLEJUIF  
Référence cadastrale : Q / 126  
Lot(s) de copropriété : 201 N° étage : 1  
Nature de l'immeuble : Immeuble collectif  
Étendue de la prestation : Parties Privatives  
Destination des locaux : Habitation  
Date permis de construire : Avant 1948



### DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : Mme LEA LE LAY DOHO - 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : Commissaire de Justice

Identification : C.D JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE - 68 RUE PIERRE BROSSOLLETTE 91330 YERRES

### DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : Bruno VERDIER  
Certification n°C0095 délivrée le 25/02/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention  
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES  
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE - 77760 LARCHANT  
N° SIRET : 498 803 923 00032

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2025 au 31/12/2025

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.



[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.  
SARL au capital de 5 000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 71208





## RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2025-04-033 #A  
Ordre de mission du : 15/04/2025  
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.  
Accompagnateur(s) : C.D.JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE (Commissaire de Justice)  
Document(s) fourni(s) : Aucun  
Moyens mis à disposition : Aucun  
Laboratoire(s) d'analyses : ITGA Paris – 15, route des Gardes – 92197 MEUDON CEDEX – Accréditation n°1-5969K3171K  
Commentaires : Néant

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoissièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

## CONCLUSION

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,  
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,  
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.

## Locaux ou parties de locaux non visités

Néant



### Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

### Dates de visite et d'établissement du rapport

Visite effectuée le 15/04/2025

Rapport rédigé à LARCHANT, le 28/04/2025

Opérateur de repérage : Bruno VERDIER

Durée de validité : Non définie par la réglementation

<p>Signature de l'opérateur de repérage</p> 	<p>Cachet de l'entreprise</p>  <p>CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES 10 CHEMIN DE TREMAINVILLE 77760 LARCHANT Tél : 01 60 55 09 39 SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B</p>
---	---

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.  
Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.

## CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

### Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

#### ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

#### ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

Composant de la construction	Partie du composant
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide ordures	Conduits



AMIANTE



#### 4. Éléments extérieurs

Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

### Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

### Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

### Constatations diverses

Neant

## RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « Locaux visités & matériaux et produits repérés » :
  - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
  - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « Matériaux et produits contenant de l'amiante » et « Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante » :
  - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
  - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
  - ▶ Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
    - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
    - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.






Enfin, la légende ci-dessous permet d'expliquer la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

### Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

	Identifiant	Commentaire
Élément de construction	N°	Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire
	Désignation	Description courante de l'élément de construction
	Composant / Partie du composant	Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage')
Sondages et prélèvements	Px	Référence du prélèvement






Légende		Identifiant	Commentaire		
Préconisation		Dx	Référence de la décision opérateur (DO)  Référence de la zone présentant des similitudes d'ouvrage (ZPSO) Une ZPSO est la partie d'un immeuble bâti dont les ouvrages ou parties d'ouvrage sont semblables. Chaque ZPSO comporte un ou plusieurs prélèvement(s) ou décision(s) de l'opérateur. Le récapitulatif des ZPSO figure au tout début des Annexes.		
		Zx			
			Prélèvement : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amiante		
			Prélèvement négatif, en contradiction avec la ZPSO à laquelle il est rattaché, qui est amiantée		
			Sondage : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amiante Le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif		
			Présence d'amiante		
			Susceptible de contenir de l'amiante, en attente de résultat d'analyse		
		Paroi	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce. Les autres murs sont affectés aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre	
			SO	Sol	
			PL	Plafond	
		État de conservation (EC)		1, 2 ou 3	Classification des floorings, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012). Le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation
		Justification			Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante
		Recommandations de gestion	E <sup>3</sup>	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)	
AC 1			Action corrective de 1 <sup>er</sup> niveau (arrêté du 12/12/2012)		
AC 2			Action corrective de 2 <sup>nd</sup> niveau (arrêté du 12/12/2012)		
Obligations réglementaires		VP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334 27 du Code de la Santé Publique)		
		SVC	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334 27 du Code de la Santé Publique)		
	TCR	Travaux de curiérage ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334 27 du Code de la Santé Publique)			

### Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogramme 'a' souligné en rouge et prélèvement ou sondage en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante ou en attente de résultats d'analyse, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'étant pas dans le cadre de cette mission.

	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Appartement 1er étage Entrée	2	Mur Plâtre Peinture (A)		
	3	Mur Plâtre Peinture (C)		
	4	Mur Plâtre Peinture (D)		
	5	Plafond Plâtre Peinture		
	9	Sol Béton Carrelage		
Appartement 1er étage Salle de douche	12	Mur Plâtre Faïence (B)		
	13	Mur Plâtre Faïence (C)		
	14	Mur Plâtre Faïence/Peinture (D)		
	15	Mur Plâtre Peinture (A)		
	16	Plafond Plâtre Peinture		
Appartement 1er étage Couloir	19	Sol Béton Bois		
	20	Mur Plâtre Peinture (A)		
	21	Mur Plâtre Peinture (B)		
	22	Mur Plâtre Peinture (D)		



	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Appartement 1er étage Cuisine	23	Plafond Plâtre Peinture		
	25	Sol Béton Bois		
	27	Mur Plâtre Faïence/Peinture (A)		
	28	Mur Plâtre Faïence/Peinture (C)		
	29	Mur Plâtre Faïence/Peinture (D)		
	30	Mur Plâtre Peinture (B)		
	31	Plafond Plâtre Peinture		
Appartement 1er étage Séjour	32	Sol Béton Dalles de sol		P1 / Z1 ⊗
	36	Mur Plâtre Papier Peint (C)		
	37	Mur Plâtre Peinture (A)		
	38	Mur Plâtre Peinture (B)		
	39	Mur Plâtre Peinture (D)		
	40	Plafond Plâtre Peinture		
	42	Sol Béton Bois		
Appartement 2ème étage Chambre	44	Mur Plâtre Peinture (A)		
	45	Mur Plâtre Peinture (B)		
	46	Mur Plâtre Peinture (C)		
	47	Mur Plâtre Peinture (D)		
	48	Plafond Pvc O		
	50	Sol Béton Bois		

### Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

#### SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

#### APRÈS ANALYSE

Néant

### Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante


Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

#### SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant



#### APRÈS ANALYSE

		Localisation		ZPSO	Privt	EC	Préco	Photo
		Local	Paroi					
32	Planchers / Dalles de sol	Appartement 1er étage Cuisine	SO	Z1	P1			

#### ANNEXES

##### Notice d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épandements 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 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](http://www.sinoe.org).

##### Zones présentant des similitudes d'ouvrage (ZPSO)

Une ZPSO est la partie d'un immeuble bâti dont les ouvrages ou parties d'ouvrage sont semblables. La notion de ZPSO permet à l'opérateur de repérage d'optimiser ses investigations en réduisant le nombre de prélèvements devant être réalisés pour analyse. C'est grâce à des sondages sur les composants de la construction concernés que l'opérateur de repérage détermine les ZPSO.

		Localisation		P/D	Commentaire
		Local	Paroi		
Z1 : Sol Béton Dalles de sol					
32	Sol Béton Dalles de sol	Appartement 1er étage Cuisine	SO	P1	





P/D : Prélèvement / Décision opérateur

##### Rapports précédemment réalisés

Neant

##### Plans et croquis

- Planche 1/2 : Appartement - 1er étage
- Planche 2/2 : Appartement - 2ème étage

Légende				
	Zone amiantée		Zone non amiantée	Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse
	Local non visité		Investigation approfondie à réaliser	P1 → Empilement ou prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO)



AMIANTE



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble :	59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF
N° dossier :	2025-04-033 #A			
N° planche :	1/2	Version : 1 Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostic		Bâtiment – Niveau :	Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif

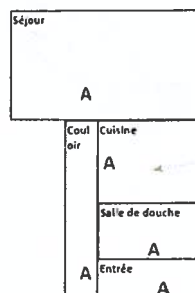
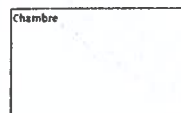






PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF	
N° dossier : 2025-04-033 #A					
N° planche : 2/2		Version : 1		Type : Croquis	
Origine du plan : Cabinet de diagnostic				Bâtiment – Niveau : Appartement - 2ème étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif







## Rapports d'essais de laboratoire

### FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION DES PRÉLÈVEMENTS

Cette fiche récapitule les caractéristiques des prélèvements effectués.

	Date	Localisation	Élément de construction		Amianté	Photo
			N°	Désignation		
P1 Z1	15/04/2025	Appartement 1er étage Cuisine	32	Sol Béton Dalles de sol		
	Commentaires :					

Réf. :

Px : N° du prélèvement

Zx : N° de la zone de similitude d'ouvrage (ZPSO) à laquelle le prélèvement est rattaché

Amianté :

 Oui

 En attente de résultats d'analyse



## PRÉLEVEMENT(S) N°1



3 rue Armand Hupin Lezoux  
59000 RUMES  
Tél : 02 99 35 41 41  
Fax : 02 99 35 41 42  
www.itga.fr



Accréditation n° 1-5967

Portée d'application  
sur tous les essais



Création sur le 22/04/2025 et sur le 22/04/2025 de la norme AFNOR NF X 43-050 pour l'analyse des échantillons de matériaux

### RAPPORT D'ESSAI N° IT152504-6677 EN DATE DU 28/04/2025 RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRÉLEVEMENT DE MATÉRIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire

#### Cliant :

S B V EXPERTISES  
M. Bruno VERDIER  
10 Chemin de la Breuille  
77760 LARCHANT

#### Prélèvement :

Commande ITGA : IT0625-6559  
Echantillon ITGA : IT152504-6677  
Reçu au laboratoire le : 22/04/2025

Réf. Client : Le laboratoire n'est pas responsable des données faussées par le client qui sont immédiatement rejets et non analysées

Commande	Mme LEA LE LAY DOHO Dossier N°2025-04-033 #A
Dossier client	MME LEA LE LAY DOHO - 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF
Echantillon	P1 - Sol Béton Dalles de sol - Appartement - 1er étage - Cuisine
Description ITGA	Revêtement cassant gris hétérogène / Colle polymère jaune

**Préparation** Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon conformément à l'arrêté du 1er octobre 2019

- Pour une analyse au Microscopie Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
- (A) - Traitement mécanique mi niveau à l'eau
- (B) - Traitement chimique et mécanique au chloreforme

#### Technique Analytique

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDS et diffraction électronique
- La détection de fibres d'amiante est qualitative et la sensibilité est supérieure ou égale à 0,1 % en masse

#### Résultat :

Fraction Analytique	Technique analytique (Méthode de préparation) et date d'analyse	Résultat	Variété d'amiante	Éléments analytiques
Prélèvement cassant gris hétérogène + Colle polymère jaune non séparables	META (A) le 28/04/2025 Nombre de préparations : 2 Nombre de supports d'analyse : 4	Amiante non détecté (1)		Analyse HEC (2)

- (1) Aucune fibre d'amiante n'a été détectée. À l'issue de l'essai, nous vous recommandons de ne pas éliminer les fibres d'amiante présentes à la suite de l'essai.
- (2) Pour les couches non séparables et des fibres comme celles-ci, la fibre de détection est garantie sur la prise d'essai. La fibre de détection est garantie sur la prise d'essai.
- Les couches formées en 2 ans dans le laboratoire ITGA ont été identifiées par le laboratoire et celles-ci n'ont pas été analysées par le client. Si les couches  
sont susceptibles de contenir de l'amiante par nature elles ont fait l'objet d'une analyse.
- Dans le cas d'une demande d'analyse de couches (1) spécifiques, seules les couches non distinguées à l'œil nu par le client ont été analysées.

Validé par : M. HENRI COCHET Analyste



## Certifications

[illegible]

» le soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70 9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;

## SBV EXPERTISES

8





CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE  
77760 LARCHANT  
Tél : 01 60 55 09 39  
cabinet.verdier@orange.fr

Mme LEA LE LAY DOHO  
Dossier N° 2025-04-033 #P

## Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

### DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

Adresse : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU  
94800 VILLEJUIF  
Référence cadastrale : Q / 126  
Lot(s) de copropriété : 201 N° étage : 1  
Nature du bâtiment : Immeuble collectif  
Etendue de la prestation : Parties Privatives  
Contexte de la mission : ☒ Avant vente ☐ Avant mise en location  
☐ Avant travaux dans les parties communes



### IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET DU COMMANDITAIRE DU CONSTAT

Propriétaire : Mme LEA LE LAY DOHO - 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF  
Donneur d'ordre : MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE / C.D.JUSTITIA - 68 RUE PIERRE BROSSETTE 91330 YERRES

### OPÉRATEUR DU CONSTAT

Rapport édité le : 28/04/2025  
Mission réalisée le : 15/04/2025  
Auteur du constat : Sophie VERDIER  
Contrat d'assurance : AXA N° : 10755853504  
Validité : 01/01/2025 au 31/12/2025

### APPAREIL À FLUORESCENCE X

Modèle : FONDIS ELECTRONIC Xlp 300  
N° de série : 24638  
Date chargement source : 05/06/2024  
Nature du radionucléide : 109 Cd  
Activité : 370

### ÉTAT D'OCCUPATION DU BIEN

Si parties privatives, occupées : ☐ Oui ☒ Non  
Par des enfants mineurs : ☐ Oui ☐ Non  
Dont enfants de moins de 6 ans : ☐ Oui ☐ Non

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	44	17	25	0	0	2
Pourcentage	100,00 %	38,63 %	56,82 %	0 %	0 %	4,55 %

Unité(s) de diagnostic de classe 3 : En application de l'article L1334-9 du Code de la Santé Publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.  
SARL au capital de 5 000 € - SIRET : 496 803 923 00032 - APE : 7120B





## RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2025-04-033 #P  
Ordre de mission du : 15/04/2025  
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.  
Opérateur de diagnostic : Sophie VERDIER  
Certification n°C0094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par ICC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES)  
Année de construction du bien : Avant 1948  
Occupant des parties privatives : ☐ Propriétaire ☐ Locataire :  
Accompagnateur(s) : C.D JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE (Commissaire de Justi)  
Document(s) fourni(s) : Aucun  
Moyens mis à disposition : Aucun  
Laboratoire(s) d'analyses : Sans objet  
Commentaires : Néant

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-5 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence de plomb
- Articles R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique : Constat de risque d'exposition au plomb
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Arrêté du 19/08/2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

**Nota :** Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU CONSTAT

Cette mission consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Le constat porte sur les revêtements accessibles depuis le logement ou le cas échéant depuis les parties communes (voir « Étendue de la prestation » en première page), y compris les revêtements extérieurs (volets, portail, grille, etc.). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que les buanderies, caves, garages, etc.

## SYNTHÈSE DU CONSTAT

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,  
il a été constaté l'existence de risque immédiat d'exposition au plomb.

Présence de situation(s) de dégradation du bâti.

Validité du présent constat : 1 an (27/04/2026) si utilisé avant vente, 6 ans (27/04/2031) si utilisé avant mise en location

À défaut d'un CREP des parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote part des parties communes.

Le présent constat ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

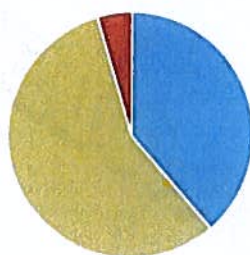


PLOMB



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.  
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :  
<https://www.agendadiagnostics.fr/plomb-guide-des-pathologies.html>

### Répartition des unités de diagnostic



- Non mesurées
- Classe 0
- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3

Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Le classement des unités de diagnostic est lié à la concentration en plomb et à la nature de la dégradation (voir ci-après § « Méthodologie employée ») :

- ▶ Non mesurées : Mesure impossible (ex : Hauteur > 3 m) ou Mesure inutile (ex : Matériau récent)
- ▶ Classe 0 : < 1 mg/cm<sup>2</sup>
- ▶ Classe 1 : ≥ 1 mg/cm<sup>2</sup> + Non dégradé (ND) ou non visible (NV)
- ▶ Classe 2 : ≥ 1 mg/cm<sup>2</sup> + État d'usage (EU)
- ▶ Classe 3 : ≥ 1 mg/cm<sup>2</sup> + Dégradé (D)

### Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

	Oui	Non
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3		X
L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3		X
	Oui	Non
Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré		X
Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce		X
Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité	X	

### TRANSMISSION DU CONSTAT AU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ

Étant donnée l'existence d'au moins une situation de risque de saturnisme infantile et/ou de dégradation du bâti, une copie du présent constat est transmise au directeur général de l'agence régionale de santé dans un délai de cinq jours ouvrables.

En application de l'Article L1334-10 du Code de la Santé Publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement.

### Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

### Constatations diverses

Bon état général

### MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements sont réalisées selon le cadre réglementaire défini précédemment.

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm<sup>2</sup>.



PLOMB



Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, etc. (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minimum de plomb).

En cas d'unité de diagnostic (UD) située à une hauteur supérieure à 3 mètres, il appartient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires, en accord avec la réglementation du travail, pour permettre au diagnostiqueur de réaliser les mesures de concentration en plomb sur ce le-ci, faute de quoi le constat n'aurait de valeur que pour les unités diagnostiquées.

### Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm<sup>2</sup>

### Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

### Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le(s) croquis et dans le(s) tableau(x) des mesures est la suivante :

- La zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le(s) croquis, les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone « plafond » est nommée « Pl » ;
- La zone « sol » est nommée « S0 ».

Les unités de diagnostic (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le(s) tableau(x) des mesures selon les indications suivantes, en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

*Nota : Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.*

	Nature de la dégradation	État de conservation	Classement
< seuil		Non dégradé (ND) ou non visible (NV)	0
			1
≥ seuil	Usure par friction, traces de chocs, microfissures...	État d'usage (EU)	2
	Pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, raieçage, traces de grattage, lézards...	Dégradé (D)	3

### LOCAUX VISITÉS & RÉSULTATS DES MESURES

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm <sup>2</sup> )	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
1					Mesure test	1.0			
54					Mesure test	1.0			





PLOMB



## Appartement 1er étage Entrée

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
2	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,7		0	
3					> 1 m	0,4			
4	C	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,4		0	
5					> 1 m	0,3			
6	D	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,2		0	
7					> 1 m	0,3			
8		Plafond	Plâtre	Peinture	Sud	0,4		0	
9					Nord	0,3			
-		Plinthe		Carrelage	Mesure inutile				Non concerné
-	A	Porte	Bois	Peinture	Mesure inutile				Non concerné
-	C	Porte	Métal	0	Mesure inutile				Non concerné
-		Fenêtre	Briques de verre	0	Mesure inutile				Non concerné

Nombre d'unités de diagnostic : 8

Nombre de mesures : 8

Nombre d'unités de classe 3 : 0

% d'unités de classe 3 : 0 %

Risque de saturnisme infantile : Non

Dégradation du bâti :

Plusieurs unités de diagnostic recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité

## Appartement 1er étage Salle de douche

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
10	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,4		0	
11					> 1 m	0,6			
12	D	Mur	Plâtre	Faïence/Peinture	< 1 m	0,6		0	
13					> 1 m	0,3			
14		Plafond	Plâtre	Peinture	Sud	0,3		0	
15					Nord	0,2			
-	B	Mur	Plâtre	Faïence	Mesure inutile				Non concerné
-	C	Mur	Plâtre	Faïence	Mesure inutile				Non concerné
-		Plinthe		Carrelage	Mesure inutile				Non concerné
-	A	Porte	Métal	0	Mesure inutile				Non concerné
-		Fenêtre	Briques de verre	0	Mesure inutile				Non concerné
-		Enlrasure Fenêtre	Plâtre	Faïence	Mesure inutile				Non concerné

Nombre d'unités de diagnostic : 9

Nombre de mesures : 6

Nombre d'unités de classe 3 : 0

% d'unités de classe 3 : 0 %

Risque de saturnisme infantile : Non

Dégradation du bâti :

Non

## Appartement 1er étage Couloir

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
16	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,5		0	
17					> 1 m	0,1			
18	B	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,1		0	
19					> 1 m	0,4			
20	D	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,3		0	
21					> 1 m	0,6			
22		Plafond	Plâtre	Peinture	Sud	0,5		0	
23					Nord	0,3			

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classe-ment	Observations / Nature dégradation		
-		Plinthe	Bois	Peinture	Mesure inutile				Non concerné		
Nombre d'unités de diagnostic :		5					8				
Nombre d'unités de classe 3 :		0					0 %				
Risque de saturnisme infantile :		Non									
Dégradation du bâti :		Non									

### Appartement 1er étage Cuisine

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classe-ment	Observations / Nature dégradation
24	A	Mur	Plâtre	Faïence/Peinture	< 1 m	0,1		0	
25					> 1 m	0,3			
26	B	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,2		0	
27					> 1 m	0,2			
28	C	Mur	Plâtre	Faïence/Peinture	< 1 m	0,5		0	
29					> 1 m	0,1			
30	D	Mur	Plâtre	Faïence/Peinture	< 1 m	0,6		0	
31					> 1 m	0,4			
32		Plafond	Plâtre	Peinture	Sud	0,6		0	
33					Nord	0,3			
34		Volet	Méta	Peinture		2,5	D	3	Écaillage
-		Fenêtre	Pvc	0	Mesure inutile				Non concerné
Nombre d'unités de diagnostic :		7	Nombre de mesures :				11		
Nombre d'unités de classe 3 :		1	% d'unités de classe 3 :				14 %		
Risque de saturnisme infantile :		Non							
Dégradation du bâti :		Plusieurs unités de diagnostic recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité							

### Appartement 1er étage Séjour

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser	Classe-ment	Observations / Nature dégradation	
35	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,5		0		
36					> 1 m	0,2				
37	B	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,5		0		
38					> 1 m	0,4				
39	C	Mur	Plâtre	Papier-Peint	< 1 m	0,2		0		
40					> 1 m	0,5				
41	D	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,5		0		
42					> 1 m	0,4				
43		Plafond	Plâtre	Peinture	Sud	0,6		0		
44					Nord	0,4				
45		Volet	Métal	Peinture		2,3	D	3	Écaillage	
-	A	Plinthe	Bois	Peinture	Mesure inutile				Non concerné	
-		Fenêtre	Pvc	Peinture	Mesure inutile				Non concerné	
-		Escalier	Bois-Métal	Peinture	Mesure inutile				Non concerné	
Nombre d'unités de diagnostic :		9	Nombre de mesures :				11			
Nombre d'unités de classe 3 :		1	%				d'unités de classe 3 :	11 %		
Risque de saturnisme infantile :		Non								
Dégradation du bâti :		Non								



PLOMB



### Appartement 2ème étage Chambre

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
46	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,3		0	
47					> 1 m	0,1			
48	B	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,4		0	
49					> 1 m	0,1			
50	C	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,6		0	
51					> 1 m	0,3			
52	D	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,2		0	
53					> 1 m	0,6			
	Pl	Plafond	Pvc	0	Mesure inutile				Non concerné
	A	Plinthe	Bois	Peinture	Mesure inutile				Non concerné

Nombre d'unités de diagnostic : 6  
Nombre d'unités de classe 3 : 0  
Risque de saturnisme infantile : Non  
Dégradation du bâti : Non

Nombre de mesures : 8  
% d'unités de classe 3 : 0 %

### ANNEXES

#### Plans et croquis

- Planche 1/2 : Appartement - 1er étage
- Planche 2/2 : Appartement - 2ème étage

Légende			
	Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2		Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 3
	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer		Couloirs ou ruissellement
	Moussures ou taches d'humidité		

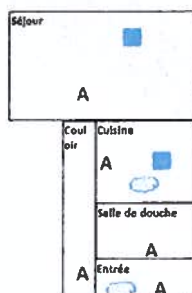


PLOMB



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble: 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF	
N° dossier: 2025-04-033					
N° planche: 1/2		Version: 1	Type: Croquis		
Origine du plan: Cabinet de diagnostic				Bâtiment – Niveau:	Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





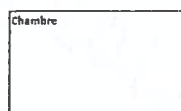


PLOMB



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble: 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF		
N° dossier: 2025-04-033						
N° planche: 2/2		Version: 1				Type: Croquis
Origine du plan: Cabinet de diagnostic						
				Bâtiment – Niveau: Appartement - 2ème étage		

Document sans échelle remis à titre indicatif





## Notice d'information

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

Deux documents vous informent :

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

### LES EFFETS DU PLOMB SUR LA SANTÉ

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

### LES MESURES DE PRÉVENTION EN PRÉSENCE DE REVÊTEMENTS CONTENANT DU PLOMB

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

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessible. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

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

### Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

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

### Si vous êtes enceinte :

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

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



## Certifications

[illegible]

Je soussigné **Bruc VERDIER**, **Gérant** du Cabinet **AGENDA**, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-3 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien et de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;

**SBV EXPERTISES**  
18 Rue de la Chapelle  
77600 ACTIERES LA FORÊT  
Tél. 01 60 29 09 39



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE  
77760 LARCHANT  
Tél : 01 60 55 09 39  
cabinet.verdier@orange.fr

Mme LEA LE LAY DOHO

Dossier N° 2025-04-033 #E1

## État de l'installation intérieure d'électricité

### DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU  
94800 VILLEJUIF  
Référence cadastrale : Q / 126  
Lot(s) de copropriété : 201  
Type d'immeuble : Appartement  
Année de construction : Avant 1948  
Année de l'installation : > 15 ans  
Distributeur d'électricité : Enedis



Étage : 1 Palier : Sans objet N° de porte : Sans objet Identifiant fiscal (si connu) : Non communiqué  
Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : Néant

### IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE / C.D.JUSTITIA - 68 RUE PIERRE BROSSOLLETTE 91330 YERRES / 01.69.49.65.49  
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaire de Justice  
Propriétaire : Mme LEA LE LAY DOHO - 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF

### IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : Sophie VERDIER  
Certification n°C0094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES)  
Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES  
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE - 77760 LARCHANT  
N° SIRET : 498 803 923 00032  
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2025 au 31/12/2025

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

### RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2025-04-033 #E1  
Ordre de mission du : 15/04/2025  
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant  
SARL au capital de 5 000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B







Accompagnateur(s) : C.D JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE (Commissaire de Justice)  
Document(s) fourni(s) : Aucun  
Moyens mis à disposition : Aucun  
Commentaires : Néant

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation  
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

**Nota :** Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- Les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- Les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- Inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

**Nota :** Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

## CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,  
l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes.

### Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.



- ☐ 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☐ 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- ☒ 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- ☐ 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- ☒ 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
- ☐ 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage




### Installations particulières

- ☐ P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- ☐ P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine



### Informations complémentaires

- ☒ IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

### ANOMALIES IDENTIFIÉES

	Libelle et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires <sup>(3)</sup>	Photo
2 / B.3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Mesure compensatoire (pour B.3.3.6 a2) : Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1, a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en oeuvre : Protection du (des) circuit (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30$ mA.	
2 / B.3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Mesure compensatoire (pour B.3.3.6 a3) : Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1, a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en oeuvre : Protection du (des) circuit (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30$ mA.	
3 / B.4.3 f1	La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement. <u>Localisation</u> : Tableau de répartition principal n°1	
3 / B.4.3 i	Le courant assigné de l'interrupteur assurant la coupure de l'ensemble de l'installation n'est pas adapté. <u>Localisation</u> : Appareil général de commande et de protection	
3 / B.4.3 j1	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. <u>Localisation</u> : Protection différentielle	
5 / B.7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. <u>Localisation</u> : Tableau de répartition principal n°1 <u>Précision</u> : Il manque un (des) obturateur(s)	



	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires <sup>(1)</sup>	Photo
5 / 8.7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.	
5 / 8.8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.	

#### ■ Légende des renvois

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C 15-600 – Annexe B
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 15-600 – Annexe B
- (3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués au-dessous de l'anomalie concernée.
- (\*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.  
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :  
<https://www.agendadiagnostics.fr/electricite-guide-des-pathologies.html>

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

	Libellé des informations	Photo
IC / 8.11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq 30$ mA.	
IC / 8.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / 8.11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 15-600 – Annexe B

## AVERTISSEMENT PARTICULIER

### Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Néant.

### Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
  - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
  - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
  - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées



ÉLECTRICITÉ



### Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

### Autres types de constatation

Néant

### CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comportant une ou des anomalies, il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

### DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le 15/04/2025

Opérateur de diagnostic : Sophie VERDIER

État rédigé à LARCHANT, le 28/04/2025

Durée de validité :

Vente : Trois ans, jusqu'au 27/04/2028

Location : Six ans, jusqu'au 27/04/2031

Signature de l'opérateur de diagnostic

*Verdier*

Cochet de l'entreprise



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE

77760 LARCHANT

Tél : 01 60 55 09 39

SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B

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

### EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

#### Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

##### APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

##### DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

##### PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

##### DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.



### LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

### PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## **Informations complémentaires**

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À OBTURATEURS

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUIXS (15 MM MINIMUM)

La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.





## ANNEXES

### Caractéristiques de l'installation

#### INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	Enedis
L'installation est sous tension	Oui
Type d'installation	Monophasé
Année de l'installation	> 15 ans

#### DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

Caractéristique	Valeur
Localisation	Appartement 1er étage Couloir
Calibre	60 A
Intensité de réglage	60 A
Différentiel	500 mA

#### AUTRE DISPOSITIF DE COUPURE D'URGENCE

Il s'agit d'un dispositif autre que le disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, le disjoncteur général

Caractéristique	Valeur
Localisation	Tableau de répartition
Type d'appareil	Interrupteur
Calibre	40 A

#### INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	2 $\Omega$
Section de la dérivation individuelle de terre	$\geq 6 \text{ mm}^2$

#### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général

Quantité	Type d'appareil	Calibre de l'appareil	Sensibilité du différentiel
1	Interrupteur	40 A	30 mA

#### TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique	Valeur
Localisation	Appartement 1er étage Couloir
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation	Cuivre 6 mm <sup>2</sup> ou 5.5 mm <sup>2</sup>

## Certifications

	<p>Cartolina N° 00054</p> <p>Vittorio Sogher (VENEZIA)</p>	
<p>Espresso di Repubblica Italiana (Espresso)</p> <p>Cartolina di Repubblica Italiana (Espresso)</p>	<p>Cartolina di Repubblica Italiana (Espresso)</p> <p>Cartolina di Repubblica Italiana (Espresso)</p>	<p>Cartolina di Repubblica Italiana (Espresso)</p> <p>Cartolina di Repubblica Italiana (Espresso)</p>

Le soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGFVDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations :
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission.
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :

N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;

- Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements, sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

## SBV EXPERTISES

19-00000

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2594E1439707D  
Etabli le : 28/04/2025  
Valable jusqu'au : 27/04/2035

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

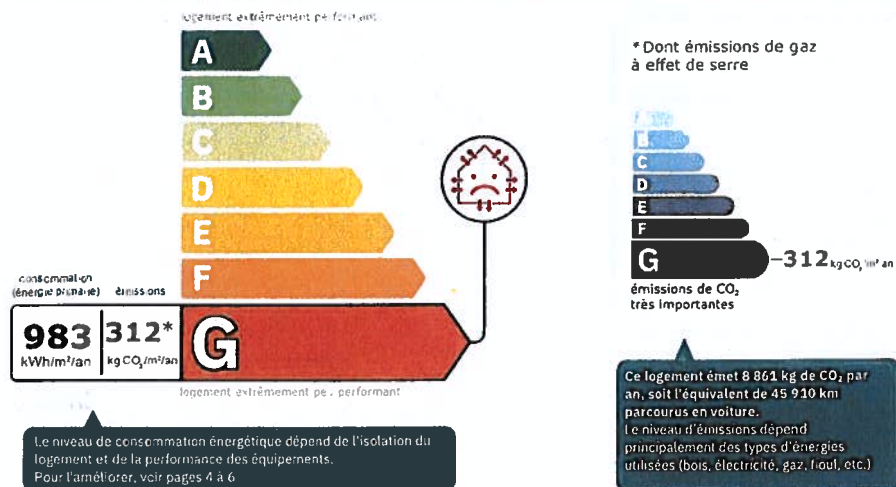


Adresse : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU  
94800 VILLEJUIF  
Etage : 1, N° de lot: 201

Type de bien : Appartement  
Année de construction : Avant 1948  
Surface habitable : 28.33 m²

Propriétaire : MME LE LAY DOHO LEA  
Adresse : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF

## Performance énergétique et climatique



## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement



entre 3 470 € et 4 760 € par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

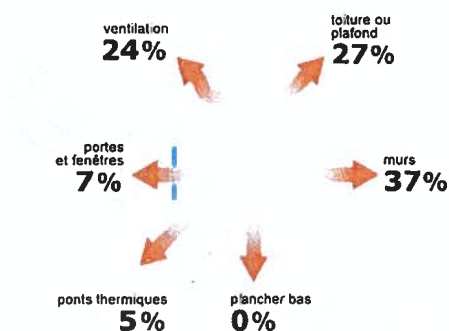
### Informations diagnostiqueur

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES  
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE  
77760 LARCHANT  
tel : 01 60 55 09 39

Le diagnostiqueur : BRUNO VERDIER  
Email : [cabinet.verdier@orange.fr](mailto:cabinet.verdier@orange.fr)  
N° de certification : C0095  
Organisme de certification : LCC Qualixpert



### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation



INSUFFISANTE

### Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

### Confort d'été (hors climatisation)\*



INSUFFISANT

Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



bonne inertie du logement



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.



Faites isoler la toiture de votre logement.

### Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie
















réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

\*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

## Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Fioul	18 660 (18 660 €)	entre 2 350 € et 3 190 €	 67 %
 eau chaude	 Fioul	8 638 (8 638 €)	entre 1 080 € et 1 480 €	 31 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	123 (123 €)	entre 10 € et 30 €	 1 %
 auxiliaires	 Electrique	446 (446 €)	entre 30 € et 60 €	 1 %
énergie totale pour les usages recensés :		27 867 kWh (27 867 kWh)	entre 3 470 € et 4 760 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 75l par jour.

é.f. → énergie finale  
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnement compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



## Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -17% sur votre facture

## Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



## Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

## Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



## Consommation recommandée → 75l/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40l

31l consommés en moins par jour, c'est -15% sur votre facture

## Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :  
[france-renov.gouv.fr](https://france-renov.gouv.fr)







## DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)






p.4

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

### Vue d'ensemble du logement





	description	isolation
 Murs	Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
 Plancher bas	Plancher avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés)	insuffisante
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 15 mm et vénitiens extérieurs tout métal / Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 15 mm / Paroi en brique de verre pleine, / Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

### Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière collective floué classique installée avant 1970. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres Ventilation mécanique ponctuelle dans la salle de bain.
 Pilotage	Sans système d'intermittence

### Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.







Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.



## Les travaux essentiels



Montant estimé : 6500 à 9700€

Lot	Description	Performance recommandée
 Ventilation	Installer une VMC hygroréglable type B et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété	$R > 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}, S_w = 0,42$



## Les travaux à envisager

Montant estimé : 10600 à 15800€

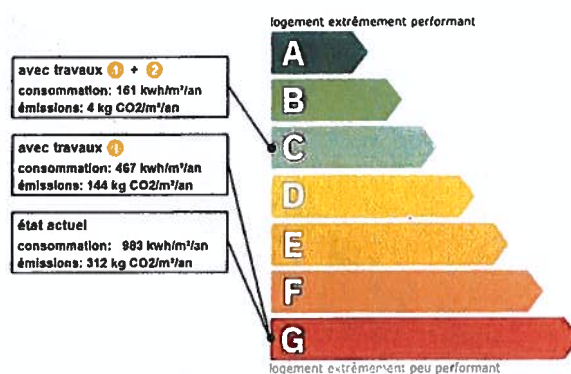
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	$SCOP = 4$
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	$COP = 4$

## Commentaires :

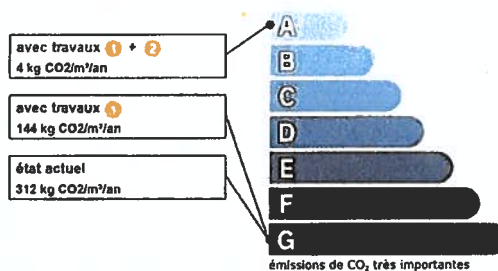
Néant

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

## Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



**France Rénov'**

**Préparez votre projet !**

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

<https://france-renov.gouv.fr/espace-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de la Transition Écologique



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.

### Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr)

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :  
ICC Qualixpert 17 Rue des Capucins 81100 CASTRFS (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

Référence du log diagnostiqué : <b>LICIEL Diagnostics v4 (Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0)</b>	Justificatifs fournis pour établir le DPE
Référence du DPE : <b>2025-04-033</b>	<b>Néant</b>
Date de visite du bien : <b>15/04/2025</b>	
Immeuble fiscal du logement : <b>Non communiqué</b>	
Référence de la parcelle cadastrale : <b>Section cadastrale Q, Parcelle(s) n° 126</b>	
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : <b>3CL-DPE 2021</b>	
Niveau d'insulation de la copropriété : <b>Sans objet</b>	

**La surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres.

#### Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Des écarts peuvent apparaître entre les consommations réelles fournies par le propriétaire et les consommations théoriques. Ces écarts sont dus à l'utilisation du bien (température de chauffe définie par l'utilisateur, nombre de semaines d'absence durant la période de chauffe, nombre de pièces chauffées du bien, utilisation de l'eau chaude sanitaire et éventuellement de la climatisation), à l'évolution du climat (température extérieure) et aux caractéristiques du bien et de ses équipements de production d'énergie (qualité et mise en œuvre du bâtiment, rendements, dimensionnement et entretien des systèmes de production de chaleur et/ou de refroidissement, renouvellement d'air dû à la ventilation, valeurs prises par défaut en l'absence de justificatifs, etc.).

Le calcul de la consommation conventionnelle fixe une température intérieure uniforme dans l'ensemble du bien de 19°C, une semaine d'occupation par an pendant la période de chauffe ainsi qu'un réduit des températures à 16°C pendant la journée en semaine. Le calcul ne tient pas compte d'une mauvaise mise en œuvre du bâtiment, des défauts d'entretien ou de dimensionnement des systèmes de production de chaleur et/ou de refroidissement. Les taux de renouvellement d'air sont fixes réglementairement.

#### Liste des documents demandés et non remis :

- Plans du logement
- Plan de masse
- Diag Carrez/Boutin
- Taxe d'habitation
- Relevé de propriété
- Règlement de copropriété
- Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
- Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
- Contrat entretien des équipements
- Notices techniques des équipements
- Permis de construire
- Etude thermique réglementaire
- Infiltrométrie
- Rapport mentionnant la composition des parois
- Factures de travaux
- Photographies des travaux
- Justificatifs Crédit d'impôt
- Déclaration préalable des travaux de rénovation
- Cahier des charges / Programme de travaux

### Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	🔗 Observé / mesure	94 Val de Marne
Altitude	📍 Donnée en ligne	-
Type de bien	🔗 Observé / mesure	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement	🔗 Observé / mesure	28.33 m²
Surface de référence de l'immeuble	🔗 Observé / mesure	614 m²
Nombre de niveaux du logement	🔗 Observé / mesure	2
Hauteur moyenne sous plafond	🔗 Observé / mesure	2.5 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud, Ouest	Surface du mur	🔗 Observé / mesure 31.1 m²
	Type d'adjacence	🔗 Observé / mesure l'extérieur
	Matériau mur	🔗 Observé / mesure Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	🔗 Observé / mesure inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut Avant 1948
	Doublage rapporté avec lame d'air	🔗 Observé / mesure moins de 15 mm ou inconnu
	Umur0 (paroi inconnue)	❌ Valeur par défaut 2.5 W/m².K
Mur 2 Nord	Surface du mur	🔗 Observé / mesure 6.5 m²
	Type d'adjacence	🔗 Observé / mesure des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔗 Observé / mesure 33 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔗 Observé / mesure non isolé
	Surface Aie	🔗 Observé / mesure 39 m²
	Etat isolation des parois Aie	🔗 Observé / mesure non isolé
	Matériau mur	🔗 Observé / mesure Inconnu (à structure lourde)
Mur 3 Ouest	Isolation	🔗 Observé / mesure inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut Avant 1948
	Umur0 (paroi inconnue)	❌ Valeur par défaut 2.5 W/m².K
	Surface du mur	🔗 Observé / mesure 3.7 m²
	Type d'adjacence	🔗 Observé / mesure l'extérieur
	Matériau mur	🔗 Observé / mesure Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	🔗 Observé / mesure non
Plancher	Umur0 (paroi inconnue)	❌ Valeur par défaut 2.5 W/m².K
	Surface de plancher bas	🔗 Observé / mesure 23 m²
	Type d'adjacence	🔗 Observé / mesure un local chauffé
	Type de pb	🔗 Observé / mesure Plancher avec ou sans remplissage
	Isolation oui / non / inconnue	🔗 Observé / mesure inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut Avant 1948
	Surface de plancher haut	🔗 Observé / mesure 24 m²
Plafond	Type d'adjacence	🔗 Observé / mesure l'extérieur (combles aménagés)
	Type de pb	🔗 Observé / mesure Combles aménagés sous rampants
	Isolation	🔗 Observé / mesure inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut Avant 1948
	Surface de baies	🔗 Observé / mesure 1.65 m²
	Placement	🔗 Observé / mesure Mur 1 Sud, Ouest
	Orientation des baies	🔗 Observé / mesure Ouest



Fenêtre 1 Sud	Inclinaison vitrage	⌚	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⌚	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	⌚	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	⌚	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	⌚	Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive	⌚	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	⌚	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⌚	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	⌚	Observé / mesuré	Vénitiens extérieurs tout métal
	Type de masques proches	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	⌚	Observé / mesuré	2,05 m²
	Placement	⌚	Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Ouest
	Orientation des baies	⌚	Observé / mesuré	Sud
Fenêtre 2 Sud	Inclinaison vitrage	⌚	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⌚	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	⌚	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	⌚	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	⌚	Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive	⌚	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	⌚	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⌚	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	⌚	Observé / mesuré	Vénitiens extérieurs tout métal
	Type de masques proches	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	⌚	Observé / mesuré	0,2 m²
	Placement	⌚	Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Ouest
	Orientation des baies	⌚	Observé / mesuré	Sud
Fenêtre 3 Sud	Inclinaison vitrage	⌚	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⌚	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	⌚	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	⌚	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	⌚	Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive	⌚	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	⌚	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⌚	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	⌚	Observé / mesuré	1,1 m²
	Placement	⌚	Observé / mesuré	Mur 3 Ouest
	Orientation des baies	⌚	Observé / mesuré	Ouest
Fenêtre 4 Ouest	Inclinaison vitrage	⌚	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⌚	Observé / mesuré	Paroi en brique de verre pleine
	Positionnement de la menuiserie	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur

Porte	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de porte		Observé / mesuré	1.5 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Nord
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu		Observé / mesuré	31 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	39 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Ouest / Fenêtre 1 Ouest
Pont Thermique 1	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 2	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Ouest / Fenêtre 2 Sud
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 3	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Ouest / Fenêtre 3 Sud
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	1,9 m
Pont Thermique 4	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Ouest / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue / non isolé
Pont Thermique 5	Longueur du PT		Observé / mesuré	6 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 3 Ouest / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	1 m

## Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées	 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	2
	Type générateur	 Observé / mesuré	Fioil - Chaudière fioil classique installée avant 1970
	Année installation générateur	 Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Fioil

# Eau chaude sanitaire

Coper (présence d'une ventouse)	🔍	Observé / mesuré	non
Présence d'une veilleuse	🔍	Observé / mesuré	non
Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
Présence d'une régulation/Ajust. T° Fonctionnement	🔍	Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔍	Observé / mesuré	non
Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	Radiateur bitube sans robinet thermostatique
Température de distribution	🔍	Observé / mesuré	supérieur à 65°C
Année installation émetteur	🔍	Observé / mesuré	Inconnue
Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	central
Équipement d'intermittence	🔍	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Présence comptage	🔍	Observé / mesuré	0
Commentaires	🔍	Observé / mesuré	chaudière fioul par défaut, absence d'information sur le système de chauffage collectif
Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	2
Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Fioul - Chaudière fioul classique installée avant 1970
Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Énergie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Fioul
Type production ECS	🔍	Observé / mesuré	Chauffage et ECS
Présence d'une veilleuse	🔍	Observé / mesuré	non
Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
Présence d'une régulation/Ajust. T° Fonctionnement	🔍	Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔍	Observé / mesuré	non
Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	Réseau collectif non isolé, majorité des logements avec pièces alimentées non contiguës
Bouclage pour ECS	🔍	Observé / mesuré	non
Type de production	🔍	Observé / mesuré	instantané

#### Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 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.

#### Constatations diverses :

Pour ce type d'immeuble, la réglementation impose que le propriétaire fournisse la date de construction du bien grâce à un permis de construire ou un relevé de propriété. Cette information ne nous ayant pas été transmise, nous avons donc estimé la période de construction en fonction du mode constructif utilisé sur votre bien.

Une installation de production collective de chauffage et/ou d'ECS est présente dans votre immeuble. Aucune information ne nous a été communiquée sur ces équipements, un calcul par défaut a donc été réalisé avec une chaudière atmosphérique mixte standard datant de la construction du bâtiment avec une énergie fioul. Un ballon de stockage de 50 L par logement a été pris en compte par défaut.

**Informations société :** CABINET AGENDA SBV EXPERTISES 10 CHEMIN DE TREMAINVILLE 77760 LARCHANT  
Tél. : 01 60 55 09 39 - N°SIREN : 498803923 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

#### À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

2594E1439707D



#### À propos des recommandations d'amélioration de la performance

Ces recommandations sont des conseils et il n'y a pas d'obligation réglementaire à les mettre en œuvre. Par ailleurs, elles doivent être modulées par d'éventuelles contraintes réglementaires locales.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.

Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant : <https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html>



## Certifications

[illegible]

SBV EXPERTISES  
15 01 40 39 39





CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE  
77760 LARCHANT  
Tél : 01 60 55 09 39  
cabinet.verdier@orange.fr

Mme LEA LE LAY DOHO

Dossier N° 2025-04-033 #SC

## Attestation de surface privative (Carrez)

### Désignation de l'immeuble

Adresse : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU  
94800 VILLEJUIF  
Référence cadastrale : Q / 126  
Lot(s) de copropriété : 201 N° étage : 1  
Nature de l'immeuble : Immeuble collectif  
Étendue de la prestation : Parties Privatives  
Destination des locaux : Habitation  
Date permis de construire : Avant 1948



### Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mme LEA LE LAY DOHO - 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF  
Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :  
Qualité du donneur d'ordre : Commissaire de Justi  
Identification : C.D JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE - 68 RUE PIERRE BROSSOLETTE 91330 YERRES

### Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Sophie VERDIER  
Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES  
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE - 77760 LARCHANT  
N° SIRET : 498 803 923 00032  
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2025 au 31/12/2025

### Réalisation de la mission

N° de dossier : 2025-04-033 #SC  
Ordre de mission du : 15/04/2025  
Document(s) fourni(s) : Aucun  
Commentaires : Néant

### Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant  
SARL au capital de 5 000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B





## SURFACE PRIVATIVE (CARREZ)



**Nota :** Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

### Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3<sup>e</sup> Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

### Synthèse du mesurage

**Surface privative : 28,33 m<sup>2</sup>**  
(vingt huit mètres carrés trente trois décimètres carrés)

### Constatations diverses

Neant

### Résultats détaillés du mesurage

	Commentaires	Surfaces privatives
<b>Appartement</b>		
<b>1er étage</b>		
Entrée		0,49 m <sup>2</sup>
Salle de douche		3,04 m <sup>2</sup>
Couloir		3,41 m <sup>2</sup>
Cuisine		4,87 m <sup>2</sup>
Séjour		12,41 m <sup>2</sup>
	<b>Sous-totaux</b>	<b>24,22 m<sup>2</sup></b>
<b>2ème étage</b>		
Chambre		4,11 m <sup>2</sup>
	<b>Sous-totaux</b>	<b>4,11 m<sup>2</sup></b>
	<b>Sous-totaux</b>	<b>28,33 m<sup>2</sup></b>
<b>SURFACES TOTALES</b>		<b>28,33 m<sup>2</sup></b>

### Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 15/04/2025

État rédigé à LARCHANT, le 28/04/2025

Signature de l'opérateur de mesurage

Cachet de l'entreprise

**CABINET AGENDA - SBV. EXPERTISES**  
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE  
77760 LARCHANT  
Tél : 01 60 55 09 39  
SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B

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



## Attestation d'assurance

3 / 3

## **SAISIE-IMMOBILIERE**

**AFFAIRE :** SDC de l'immeuble sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue  
Jean-Jacques Rousseau  
c/ Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO

**IMMEUBLE :** 61 Rue Jean-Jacques Rousseau – 94800 VILLEJUIF  
Lot numéro 201

**AUDIENCE D'ORIENTATION :** Jeudi 4 septembre à 9 HEURES 30

### **DIRE**

**L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE**

Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL et  
par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant  
40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE,  
Palais PC 43, poursuivant la présente vente ;

Lequel entend compléter le cahier des conditions de vente par la production du  
règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte  
reçu par Maître reçu par Maître SADELER, notaire à VILLEJUIF, le 28 octobre  
2002, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de CRETEIL, le 12 décembre  
2002, volume 2002P, numéro 9769,

Et **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE ET ASSOCIES**, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes  
réserves.

---

**28 OCTOBRE 2002**

**REGLEMENT DE COPROPRIETE  
A la requête de la  
S.A.R.L. BOISSONNADE**



Publié le 12/12/2002 à la  
Conservation des hypothèques  
de CRETEIL 2<sup>ème</sup> BUREAU  
Volume 2002, N° 9469

CS/FP/

100349 01

L'AN DEUX MIL DEUX,  
Le VINGT HUIT OCTOBRE

A VILLEJUIF (Val de Marne), 1 rue Jean Jaurès, en l'Étude du Notaire  
soussigné,  
Maître Cécile SADELER, Notaire à VILLEJUIF (Val de Marne), 1 rue Jean  
Jaurès,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **S.A.R.L. BOISSONADE**, Société Anonyme à  
Responsabilité Limitée au capital de 7622.45 EUROS, dont le siège est à PARIS  
(75008), 6 Place de la Madeleine, identifiée au SIREN sous le numéro  
3828974292000 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de  
PARIS.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET  
REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier  
situé à VILLEJUIF (Val-de-Marne), 59 - 63 rue Jean-Jacques Rousseau.

**REPRESENTÉE** par Monsieur Michel VALENTIN-SMITH, demeurant à  
PARIS (17<sup>ème</sup>) 10 rue Brémontier, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux  
termes d'une substitution de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Philippe  
LAROYE, gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux  
termes d'une assemblée générale extraordinaire en date à PARIS (8<sup>ème</sup>) 6 Place de  
la Madeleine du 28 septembre 2002, avec faculté de substituer.  
Une copie certifiée conforme et la substitution de pouvoirs sont demeurrées ci jointes  
et annexées après mention.

#### PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux  
dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des  
immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1° - D'établir l'état descriptif de division de **L'IMMEUBLE** ou **ENSEMBLE  
IMMOBILIER**.

*[Signature]*

2° - De déterminer les éléments de L'IMMEUBLE ou ENSEMBLE IMMOBILIER qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3° - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4° - D'organiser l'administration de L'IMMEUBLE ou ENSEMBLE IMMOBILIER..

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de L'IMMEUBLE ou ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer sauf ce qui sera dit ci-après.

III. - Le plan du présent acte est le suivant :

- première partie : désignation et division de l'immeuble.
- deuxième partie : droits et obligations des copropriétaires.
- troisième partie : administration de l'immeuble.
- quatrième partie : améliorations - additions - surélévations - assurances - litiges.
- cinquième partie : formalités.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme IMMEUBLE et le terme ENSEMBLE IMMOBILIER sont employés indifféremment.

IV - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, savoir :

... toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1<sup>er</sup> Septembre 1948 ;

... toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> 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 ;

... toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

- que l'IMMEUBLE ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par "AIR ANALYSES ASSISTANCE" 1 e Quartz, 58 Chemin de la Justice à CHATENAY-MALABRY (Hauts de Seine) le 2 octobre 2002 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

*[Signature]*

V - La SARL BOISSONADE, propriétaire de la totalité des bâtiments composant l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes, indique qu'elle entend entreprendre la rénovation générale de l'immeuble.

Il est ici précisé que le présent règlement de copropriété s'appliquera à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, toutefois, et afin de permettre à la SARL BOISSONADE de mener à leur terme les travaux de rénovation, de construction, d'agrandissement ou de démolition envisagés, elle se réserve expressément, pendant toute la durée des travaux, la faculté d'agir en fonction des exigences nécessaires au bon accomplissement des travaux, et ce à des conditions spécifiques qui pourraient être contraires aux dispositions du présent règlement.

Même dans cette hypothèse, la SARL BOISSONADE ne pourra pas se voir interdire d'agir ou se voir opposer les dispositions du présent règlement.

Toutes autorisations sont données à la SARL BOISSONADE pour la durée des travaux et leur achèvement.

Ces conditions dérogatoires qui sont expressément accordées à la SARL BOISSONADE seront précisées aux termes de chacun des contrats de vente. Ces conditions s'appliqueront à la SARL BOISSONADE et à toute personne physique ou morale qu'elle pourra se substituer en tout ou partie.

#### PREMIERE PARTIE

#### DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

#### CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

#### SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

#### DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à VILLEJUIF (Val-de-Marne), 59 - 63 rue Jean-Jacques Rousseau  
Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
Q	126	61 rue Jean-Jacques Rousseau	00ha 10a 64ca

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété » :

#### DESCRIPTION

Une propriété sise à VILLEJUIF (Val de Marne) 59, 61 et 63 rue Jean-Jacques Rousseau, comprenant un ensemble de constructions y édifiées, consistant en

- Un bâtiment partie à usage commercial et industriel et partie à usage d'habitation, comprenant

Au rez-de-chaussée : bureau, W.C., salle de bains, bureau, séjour, cuisine, entrée

Au premier étage : salle d'eau, chambres, couloir, grande pièce à usage de bureau

- Un bâtiment à usage industriel

- Un magasin

- Un atelier

- Un garage

- Cours autour

*h.*

#### DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

L'ensemble immobilier est composé de trois bâtiments dénommés "Bâtiment UN", "Bâtiment DEUX" et "Bâtiment TROIS", entourés de cours, d'un appentis et d'un garage.

Le « Bâtiment UN » comprend un niveau de caves où est située la cuve à fuel, un rez-de-chaussée comprenant l'entrée commune et l'escalier 1, ainsi que l'escalier 2 à créer.

Le « Bâtiment DEUX » comprend un niveau de caves où est située la chaufferie 2, un rez-de-chaussée où est située la chaufferie 1 et un premier étage.

Le « Bâtiment TROIS » comprend un niveau de caves, un rez-de-chaussée et un premier étage.

#### SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE

##### PLANS

Sont annexés aux présentes :

- Un plan de masse de l'ensemble de la copropriété
- Un plan des caves
- Un plan du rez-de-chaussée
- Un plan du premier étage

##### URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte, après visa et mention du Notaire Soussigné, les pièces suivantes :

- Une note de renseignements d'urbanisme
- Un plan de situation
- Une attestation de numérotage et d'alignement
- Une attestation de non péril, ni interdiction d'habiter, ni insalubrité, d'absence de zone limitée sur VILLEJUIF et application des dispositions relatives au saturnisme
- Une attestation de droit de préemption renforcé sur tout le territoire communal (Délibération du 25 juin 1987)
- Un certificat délivré par l'Inspection Générale des Carrières : l'immeuble est situé à proximité d'une ancienne carrière de gypse souterraine et n'a pas fait l'objet de travaux confortatifs.

#### SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné appartient à la Société à Responsabilité Limitée BOISSONADE, savoir :

Pour lui avoir été adjugé, alors qu'elle existait sous la forme d'une Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée dénommée E.U.R.L. BOISSONADE, ayant son siège social à PARIS (8<sup>ème</sup>) 6 place de la Madeleine, au capital initial de 50 000,00 FRF, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 382 897 429.

Sous le nom de Maître Bruno GABISSON, Avocat à la Cour, 9 avenue du Général de Gaulle à SAINT MANDÉ (Val de Marne) qui en a passé déclaration immédiatement, aux termes d'un jugement en l'audience des créés du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL en date du 30 mars 2000.

*h.*

Cette adjudication a eu lieu :

- aux requête, poursuite et diligence du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL DE PARIS, Société Anonyme, dont le siège social est à PARIS (9<sup>ème</sup>) 6 rue des Victoires, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro B 317 749 042, en suite d'un commandement de payer signifié à la Société Civile Immobilière dénommée « Société Civile 61 rue Jean-Jacques Rousseau VILLEJUIF », dont le siège social est à PARIS (5<sup>ème</sup>) 2 rue du Fer à Moulin, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro D 345 024 954, par acte de Maître Jean-Loup GARNIER, Huissier de Justice à PARIS, en date du 11 mars 1996, publié au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 15 avril 1996, volume 1996 S, numéro 64, et valant, à compter de cette date, saisie de l'immeuble concerné, en application de l'article 674 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de Procédure Civile.
- En exécution d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL le 30 mars 2000.
- Sur le cahier des charges dressé par Maître TACNEI, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant à CHAMPIGNY SUR MARNE, 20 rue Jean Jaurès, avocat poursuivant, à la date du 2 mai 1996 et déposé le même jour au Greffe dudit Tribunal.
- Après accomplissement des formalités prescrites par les articles 696 et 699 du Code de Procédure Civile et après sommations faites au représentant de la « S.C.I. 61 rue Jean-Jacques Rousseau à VILLEJUIF » et au CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL DE PARIS, créancier inscrit sur l'immeuble saisi et à l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT, créancier subrogé dans les droits et actions du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL DE PARIS, de prendre communication du cahier des charges et d'avoir à assister à l'adjudication aux jour et heure indiqués, suivant acte de Maître Jean-Loup GARNIER, Huissier de Justice à PARIS, en date des 11 mars 1996 et 23 avril 1996, mentionnés les 15 avril 1996 et 2 mai 1996, en marge du commandement sus-énoncé.

Cette adjudication a été prononcée au profit de l'E.U.R.L. BOISSONADE, moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS TROIS CENT DIX MILLE FRANCS (2 310 000,00 FRF), stipulé payable comptant et à la charge de payer en sus de ce prix, les charges et les frais de la vente taxés à la somme de SOIXANTE QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGTS FRANCS ET VINGT QUATRE CENTIMES (64 580,24 FRF).

Il est rappelé que dans le cahier des charges sus-énoncé, il a été fait les déclarations d'usage relative à la dénomination et à la capacité des parties :

L'E.U.R.L. BOISSONADE s'est libérée :

- de son prix d'adjudication aux termes d'une déclaration d'adjudicataire en date du 30 mars 2000 entre les mains du Greffier du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL
- et des frais de poursuites de vente entre les mains de Maître Olivier FOUCHE, Avocat au Barreau du Val de Marne, aux termes d'une quittance sous signatures privées en date à CRETEIL du 24 mai 2000, déposée entre les mains du Greffier le 31 mai 2000 et annexée à la minute du jugement d'adjudication.

#### CHANGEMENT DE DENOMINATION DE L'E.U.R.L. BOISSONADE :

La forme juridique de l'E.U.R.L. BOISSONADE a été modifiée aux termes des statuts en date à PARIS du 10 novembre 2000.

Par décision, la société est devenue une SARL dénommée SARL BOISSONADE. *Il s'agit d'un bis attestant de cette modification est déposé annexé aux présentes.*



### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

#### DU CHEF DE LA "S.C.I. 61 rue Jean-Jacques Rousseau à VILLEJUIF" :

L'immeuble objet des présentes appartenait à la « S.C.I. 61 rue Jean-Jacques Rousseau à VILLEJUIF », dont le siège est à PARIS (5<sup>ème</sup>) 2 rue du Fer à Moulin, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro D 345 024 954, pour les avoir acquis de :

La Société Anonyme dénommée « ANCIENS ETABLISSEMENTS MEZA ET COMPAGNIE » ayant son siège à VILLEJUIF (Val de Marne) 63 rue Jean-Jacques Rousseau, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro B 652 035 155.

Suivant acte reçu par Maître PESSINA, Notaire à PARIS, le 14 janvier 1988.

Moyennant le prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte de DEUX MILLIONS QUATRE CENT MILLE FRANCS (2 400 000,00 FRF) au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT D'EQUIPEMENT DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (CEPME) de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (2 500 000,00 FRF).

Une expédition de cet acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 30 mai 1988, volume 88 P, numéro 3795.

Inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise les 14 mars et 6 juillet 1988, volume 88 J, numéro 857, pour garantie de la somme de 2 500 000,00 FRF en principal et 500 000,00 FRF en accessoires pour le privilège et de 100 000,00 FRF en principal et 20 000,00 FRF en accessoires pour l'hypothèque avec effet jusqu'au 30 juin 2005.

Suivant acte reçu par Maître PESSINA, Notaire à PARIS, le 17 avril 1991, un extrait du K bis portant immatriculation de la « Société Civile 61 rue Jean-Jacques Rousseau à VILLEJUIF », et valant reprise des engagements.

Une expédition dudit acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 1<sup>er</sup> octobre 1991, volume 91 P, numéro 6639.

### SERVITUDES

Des servitudes résultant des anciens actes sont ci-après littéralement rapportées :

« Aux termes d'un acte reçu par Maître PESSINA, Notaire à PARIS, le 14 janvier 1988 il a été rapporté ce qui suit :

« LE VENDEUR est propriétaire pour l'avoir acquis aux termes de l'acte du 25 juillet 1974, reçu par Maître Bernard DUPONT, Notaire à PALAISEAU, qui a été publié au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 26 septembre 1974, volume 1841, numéro 12, d'un immeuble à usage industriel et d'habitation situé à VILLEJUIF (Val-de-Marne), rue Jean-Jacques Rousseau, numéros 55 à 63, cadastré section Q, numéro 126, pour une contenance de 1.064 mètres carrés.

« Cet immeuble se compose donc entre autre d'une construction dont l'un des murs forme limite séparative, entre l'immeuble présentement vendu et le surplus restant appartenir au vendeur. »

h.

« Compte tenu de la réglementation existante en matière de sécurité contre l'incendie, le vendeur s'est vu imposer par l'Administration l'obligation d'approvisionner la citerne à mazout se trouvant dans la cave de son immeuble cadastré section Q numéro 126 à partir d'une canalisation accrochée sur le mur extérieur de la façade de son immeuble formant limite séparative entre la propriété cadastrée section O numéro 126 et le restant de la propriété du vendeur.

« En outre, l'alimentation proprement dite de la citerne se fait à partir d'une bouche située sur la canalisation dont il vient d'être question et à laquelle bouche il ne peut être accédé qu'en pénétrant de la rue Jean-Jacques Rousseau sur la propriété présentement vendue.

« Enfin, l'Administration a imposé au vendeur l'ouverture, dans la cave où a été placée la citerne de mazout, d'un sas donnant sur une petite cour faisant partie de la propriété présentement vendue.

« Compte tenu de l'existence tant de la canalisation que du sas dont il vient d'être question, le vendeur a demandé à l'acquéreur, qui a acquiescé, de grever l'immeuble présentement vendu au profit de la propriété restant appartenir au vendeur, d'une servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisation et d'accès au sas dans les conditions ci-après :

« Madame LOUPIL, nom et es nom, concède en faveur de la « SOCIETE « CIVILE IMMOBILIERE DU 63 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU », ce qui est accepté par Monsieur et Madame MEZZA, es-qualités, et au profit du fonds dominant ci-après désigné, à titre de servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisation et d'accès au sas grevant les parties ci-après spécifiées du fonds servant ci-après désigné :

#### DESIGNATION DU FONDS SERVANT :

« Une propriété sise à VILLEJUIF (Val-de-Marne), cadastrée section Q, numéro 40, pour 187 mètres carrés.

#### DESIGNATION DU FONDS DOMINANT :

« Une propriété sis à VILLEJUIF (Val-de-Marne), cadastrée section Q, numéro 126, pour 1 064 mètres carrés.

#### MODALITES D'EXERCICE DE CETTE SERVITUDE :

« Le fonds servant ci-dessus désigné devra supporter l'existence de la canalisation d'approvisionnement de la citerne à mazout faisant partie du fonds dominant. Cette canalisation se trouve accrochée sur le mur de la construction implantée sur le fonds dominant qui forme limite séparative entre les fonds servant et dominant. Elle surplombe ainsi le fonds servant sur une longueur de 17 mètres environ.

« L'acquéreur et ses ayants-droit ne devront rien faire qui puisse compromettre ou modifier l'implantation de cette canalisation qui devra rester apparente dans son état actuel sur toute sa longueur. En particulier, il en pourra être édifié en appui sur le mur supportant cette canalisation aucune construction en matériaux durs ou légers. De même, l'acquéreur et ses ayants-droit ne pourront en aucun cas accrocher quelque objet ou plantation que ce soit sur cette canalisation, ni boucher le sas sus-énoncé. Par suite, Madame LOUPIL, nom et es-nom, greve sa propriété ci-dessus désignée sous le titre fonds servant, d'un droit de passage perpétuel en vue de l'accès de l'ouverture dont il est question ci-dessus. Ce droit ne pourra être exercé que par les services de lutte contre l'incendie.

h.

« L'acquéreur et ses ayants-droit pourront cependant, si bon leur semble, « masquer la canalisation dont il s'agit, au moyen d'arbustes, mais l'existence de ces « plantations éventuelles ne devra en aucun cas empêcher l'accès de cette « canalisation.

« Pour le cas où l'Administration imposerait au propriétaire du fonds dominant « ou à ses ayants-droit, une modification de l'implantation de cette canalisation, il est « convenu entre les parties que l'acquéreur ne pourra pas s'opposer à cette nouvelle « implantation dans la mesure où celle-ci ne constituera pas une aggravation de « l'existence de cette servitude.

« Enfin le vendeur s'oblige, pour lui et ses ayants-droit, à laisser pénétrer sur « le fonds servant le propriétaire du fonds dominant et ses ayants-droit ainsi que leurs « préposés et employés, pour qu'il soit procédé aux opérations de remplissage de la « cuve à mazout par l'intermédiaire de la canalisation dont s'agit.

« De même le vendeur devra laisser pénétrer sur le fonds servant le « propriétaire du fonds dominant ou ses préposés, pour que ces derniers effectuent « toutes visites de contrôle ou tous travaux de réparation sur la canalisation dont il « s'agit. A ce sujet, il est précisé que ces visites ou travaux ne pourront avoir lieu que « pendant les jours ouvrables et non fériés et après que le propriétaire du fonds « dominant ait averti le propriétaire du fonds servant trois jours à l'avance.

« De son côté le propriétaire du fonds dominant aura la charge exclusive de « l'entretien et de la réparation s'il y a lieu, de la canalisation dont s'agit.

« Il sera responsable de tous dommages qui seraient causés au fonds servant « par l'existence de cette servitude ; à cet égard, il devra en signaler l'existence à la « Compagnie d'Assurance qui garantit sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

« Enfin, le propriétaire du fonds dominant devra, dans le délai d'un mois de ce « jour, prévoir un système de fermeture avec clés sur la bouche d'alimentation située « sur la canalisation.

## **CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'IMMEUBLE.

L'IMMEUBLE sera divisé en VINGT CINO (25) lots numérotés de 1 à 7, 101 à 105, 201 à 206 et 301 à 307.

### **DESIGNATION DES LOTS**

#### **Lot numéro un (1) :**

Un garage dans la cour "ouest", figurant sous teinte fuschia du plan du rez-de-chaussée, auquel on accède par ladite cour "ouest", constituant le lot numéro trois ci-après. Les lots désignés sous les numéros un, trois et deux cent cinq devront appartenir au même propriétaire.

Avec les huit millièmes (8/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

*h.*

**Lot numéro deux (2) :**

Un appentis édifié en dur et fermé, à usage de dépôt, figurant sous teinte bleu foncé du plan du rez-de-chaussée auquel on accède par la cour "ouest", constituant le lot numéro trois ci-après.

Avec les vingt trois/millièmes (23/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

**Lot numéro trois (3) :**

Une cour dénommée "ouest", figurant sous teinte bleu clair du plan du rez-de-chaussée. Les lots désignés sous les numéros un, trois et deux cent cinq devront appartenir au même propriétaire. Le lot trois devra également supporter le passage permettant l'accès aux lots numéros deux, quatre et cinq.

Avec les huit/millièmes (8/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

**Lot numéro quatre (4) :**

Une cour dénommée "sud" figurant sous teinte vert clair du plan du rez-de-chaussée, à laquelle on accède en traversant le lot numéro trois. Le lot quatre devra également supporter le passage permettant l'accès au lot numéro cinq.

Avec les vingt et un/millièmes (21/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinq (5) :**

Une cour dénommée "est" figurant sous teinte bleu clair du plan du rez-de-chaussée à laquelle on accède en traversant les lots trois et quatre.

Avec les vingt huit/millièmes (28/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

**Lot numéro six (6) :**

Une cour à usage privatif du lot numéro cent cinq figurant sous teinte vert clair du plan du rez-de-chaussée à laquelle on accède par ledit lot cent cinq.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro sept (7) :**

Une cour en façade sur rue figurant sous teinte gris clair du plan du rez-de-chaussée.

Avec les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Dans le bâtiment UN :****Lot numéro cent un (101) :**

Dans le bâtiment UN, au rez-de-chaussée. Un local d'activités auquel on accède par l'entrée principale, figurant sous teinte mauve du plan du rez-de-chaussée.

Avec les trente neuf/millièmes (39/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent deux (102) :**

Dans le bâtiment UN, au rez-de-chaussée. Un local d'activités auquel on accède par l'entrée principale, figurant sous teinte saumon du plan du rez-de-chaussée.

Avec les cent cinquante trois/millièmes (153/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



**Lot numéro cent trois (103) :**

Dans le bâtiment UN, au rez-de-chaussée, Un espace de circulation auquel on accède par l'entrée principale, avec l'escalier 2 à créer figurant sous la teinte rose du plan du rez-de-chaussée.

Avec les dix huit/millièmes (18/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent quatre (104)**

Dans le bâtiment UN, au sous-sol, Une cave à laquelle on accède en traversant le lot numéro trois cent sept, figurant sous teinte bleue du plan du sous-sol. Le lot cent quatre devra également supporter le passage donnant accès à la cuve à fuel (délimitée en jaune), la trappe permettant les visites étant située dans les parties privatives.

Avec les huit/millièmes (8/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cent cinq (105)**

Dans le bâtiment UN, au sous-sol, Une cave à laquelle on accède par le lot numéro trois cent sept, figurant sous teinte bleue du plan du sous-sol. Ce lot cent cinq permet l'accès au lot numéro six (cour extérieure) dont il a la jouissance exclusive.

Avec les vingt cinq/millièmes (25/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Dans le bâtiment DEUX :****Lot numéro deux cent un (201) :**

Dans le bâtiment DEUX, escalier 1, premier étage, Un appartement comprenant une entrée, une salle d'eau avec W.C., un couloir, une cuisine et un séjour avec mezzanine aménagée en chambre, figurant sous teinte rose du plan du premier étage, ledit appartement alimenté par la chaufferie 1.

Avec les quarante quatre/millièmes (44/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent deux (202)**

Dans le bâtiment DEUX, escalier 1, premier étage, Un appartement comprenant un séjour avec coin cuisine et une mezzanine aménagée en chambre, une salle d'eau avec W.C., figurant sous teinte mauve du plan du premier étage, ledit appartement alimenté par la chaufferie 1.

Avec les vingt sept/millièmes (27/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent trois (203)**

Dans le bâtiment DEUX, escalier 1, premier étage, Un appartement comprenant une entrée, une salle d'eau avec W.C., un séjour avec coin cuisine, figurant sous teinte vert clair du plan du premier étage, ledit appartement alimenté par la chaufferie 1.

Avec les vingt deux/millièmes (22/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent quatre (204)**

Dans le bâtiment DEUX, escalier 2, premier étage, Un appartement comprenant une entrée, un séjour avec mezzanine aménagée en chambre, une cuisine, une salle d'eau avec W.C. et une chambre figurant sous teinte bleue du plan du premier étage, ledit appartement alimenté par la chaufferie 1.

Avec les trente huit/millièmes (38/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

h



**Lot numéro deux cent cinq (205) :**

Dans le bâtiment DEUX, rez-de-chaussée. Un appartement auquel on accède par la cour "ouest", comprenant une entrée, W.C. à droite en entrant, une salle-de-bains en face, une chambre à gauche, puis un séjour double, en face, une cuisine, une arrière-cuisine et des W.C. un dégagement et la chaufferie 1, figurant sous teinte bleue du plan du rez-de-chaussée. L'accès à la chaufferie devra être rendu possible à tout instant, pour la sécurité de l'immeuble.

Avec les cent cinq/millièmes (105/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent six (206) :**

Dans le bâtiment DEUX, au sous-sol. Une cave à laquelle on accède par le lot 303, figurant sous teinte bleu clair du plan des caves, composée de plusieurs pièces successives, dans laquelle se trouve la chaufferie 2 alimentant différents lots de copropriété. L'accès de la chaufferie devra être rendu possible à tout instant, pour la sécurité de l'immeuble.

Avec les dix sept/millièmes (17/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Dans le bâtiment TROIS :****Lot numéro trois cent un (301) :**

Dans le bâtiment TROIS, au rez-de-chaussée. Un local d'activités auquel on accède par l'entrée principale, puis le lot cent trois et le lot trois cent deux, ou en traversant la cour "ouest", comprenant quatre pièces à usage de bureaux figurant sous teinte verte du plan, il donne accès au lot trois cent sept du sous-sol, ledit local alimenté par la chaufferie 2.

Avec les cent quarante trois/millièmes (143/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trois cent deux (302) :**

Dans le bâtiment TROIS, rez-de-chaussée. Un espace de circulation auquel on accède par l'entrée principale et le lot cent trois, avec escalier figurant sous teinte violette du plan. Ce lot dessert les lots trois cent un et trois cent trois du niveau, et les lots du premier étage dudit bâtiment trois, ledit local alimenté par la chaufferie 2.

Avec les vingt/millièmes (20/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trois cent trois (303) :**

Dans le bâtiment TROIS, rez-de-chaussée. Un local de bureaux auquel on accède par l'entrée principale puis le lot cent trois et le lot trois cent deux ou en traversant la cour "ouest", comprenant une entrée, une pièce à usage de bureau, un dégagement, un placard et W.C. figurant sous teinte rose pâle du plan, il donne accès au lot deux cent six, ledit local alimenté par la chaufferie 2.

Avec les vingt sept/millièmes (27/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trois cent quatre (304) :**

Dans le bâtiment TROIS, escalier 3, premier étage. Un appartement auquel on accède par le lot trois cent cinq, comprenant une entrée, un W.C., une chambre, un séjour avec coin cuisine et une salle de bains figurant sous teinte verte du plan du premier étage, ledit appartement alimenté par la chaufferie 2.

Avec les quarante trois/millièmes (43/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

*d.*

**Lot numéro trois cent cinq (305)**

Dans le bâtiment TROIS, escalier 3, premier étage, Un espace de circulation comprenant l'escalier 3 et un couloir figurant sous teinte rose du plan du premier étage. Ce lot donne accès aux lots trois cent quatre et trois cent six de l'étage et est alimenté par la chaufferie 2.

Avec les vingt trois/millièmes (23/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trois cent six (306)**

Dans le bâtiment TROIS, escalier 3, premier étage, Un local à usage de bureaux auquel on accède par le lot trois cent cinq, comprenant trois pièces à usage de bureaux et trois sanitaires figurant sous teinte bleu foncé du plan du premier étage, ledit local alimenté par la chaufferie 2.

Avec les cent trente neuf/millièmes (139/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trois cent sept (307)**

Dans le bâtiment TROIS, au sous-sol, Une cave à laquelle on accède par le lot trois cent un, donnant accès aux lots cent quatre, cent cinq et six, figurant sous teinte verte du plan du sous-sol.

Avec les dix huit/millièmes (18/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS****CHAUFFERIES :**

Le propriétaire du lot numéro DEUX CENT CINQ (205) où est située la chaufferie 1 pourra demander à tout moment que l'installation de chaufferie soit déplacée au niveau des caves, auprès de la chaufferie 2.

Dans ce cas, le propriétaire du lot numéro 205 supportera le quart des frais entraînés par ces travaux et la copropriété les trois quarts.

De même le propriétaire du lot numéro DEUX CENT SIX (206) où est située la chaufferie 2 pourra demander à tout moment qu'un escalier soit installé à partir du rez-de-chaussée pour aboutir directement dans le local de la chaufferie 2.

Dans ce cas également, le propriétaire du lot numéro 206 supportera le quart des frais entraînés par ces travaux et la copropriété les trois quarts.

**CUMULS D'EAU CHAUDE :**

OBSERVATION est ici faite que les cumuls d'eau chaude alimentant les lots DEUX CENT UN (201), DEUX CENT DEUX (202) et DEUX CENT TROIS (203) ont été installés dans les parties communes pour réaliser un gain de place dans les locaux privatifs.

Cette installation à l'extérieur des locaux privatifs n'entraîne aucune prise en charge par la copropriété de l'entretien et du changement desdits cumuls qui restent à la charge exclusive des copropriétaires concernés et sous leur seule responsabilité sans recours contre la copropriété.

**RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF**

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

d.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux
1	appentis			Un garage	8/1000
2				Un appentis	23/1000
3				Une cour	8/1000
4				Une cour	21/1000
5	UN			Une cour	28/1000
6				Une cour	2/1000
7				Une cour	1/1000
101			au rez-de-chaussée	Un local d'activités	39/1000
102	UN		au rez-de-chaussée	Un local d'activités	153/1000
103	UN		au rez-de-chaussée	Un espace de circulation	18/1000
104	UN		au sous-sol	Une cave	8/1000
105	UN		au sous-sol	Une cave	25/1000
201	DEUX	1	premier étage	Un appartement	44/1000
202	DEUX	1	premier étage	Un appartement	27/1000
203	DEUX	1	premier étage	Un appartement	22/1000
204	DEUX	2	premier étage	Un appartement	38/1000
205	DEUX		rez-de-chaussée	Un appartement	105/1000
206	DEUX		au sous-sol	Une cave	17/1000
301	TROIS		au rez-de-chaussée	Un local d'activités	143/1000
302	TROIS		rez-de-chaussée	Un espace de circulation	20/1000
303	TROIS		rez-de-chaussée	Un local de bureaux	27/1000
304	TROIS	3	premier étage	Un appartement	43/1000
305	TROIS	3	premier étage	Un espace de circulation	23/1000
306	TROIS	3	premier étage	Un local à usage de bureaux	139/1000
307	TROIS		au sous-sol	Une cave	18/1000
TOTAL					1000/1000

h. d.

### CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

#### **SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Constituent des parties communes, les parties de L'IMMEUBLE affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de L'IMMEUBLE, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 crée en application des dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 Décembre 2002 devra indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

##### **Parties communes générales**

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de L'IMMEUBLE,
- Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants,
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées,
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative

##### **Parties communes spéciales**

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privés, sans pour autant être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampes d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages,
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives : les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

h.

- Le hall et la cage d'escalier, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

## SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, y compris ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et latis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient,
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets,
- Les installations des cuisines,
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes.

*h.*



## DEUXIEME PARTIE

### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

#### CHAPITRE I - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

##### **SECTION I - GENERALITES**

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront 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.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

##### **SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"**

###### **1° - GENERALITES**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties de L'IMMEUBLE dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de L'IMMEUBLE, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de L'IMMEUBLE, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par la suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 de la loi du 10 Juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

*h.*

## 2° - DESTINATION - OCCUPATION

L'IMMEUBLE est destiné à l'habitation, à l'usage de bureaux et d'activités diverses.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de L'IMMEUBLE.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

## 3° - HARMONIE - ASPECT

I. - Les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiées, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Toutefois, les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de L'IMMEUBLE objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et du syndic et sous le contrôle et la surveillance de ce dernier et de l'architecte de L'IMMEUBLE si besoin en est, et à condition encore de se conformer pour cette installation à un modèle unique dont le choix sera effectué par le syndic de L'IMMEUBLE, avec, l'avis de l'assemblée des copropriétaires sur ce choix statuant à la majorité sus-indiquée.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de L'IMMEUBLE.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

Les tapis brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

*h.*

#### 4° - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées seront déterminés par le syndic et soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité prévues à cet effet.

#### 5° - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1.

A l'exception des travaux de démolition, construction, agrandissement et rénovation envisagés par la SARL BOISSONADE qui pourront être librement conduits par elle ou les entreprises qu'elle mandatera. Les travaux et les autorisations données par les copropriétaires résultent des dispositions des actes de vente qui seront consentis entre ce jour (date d'établissement du règlement de copropriété - état descriptif de division) et la fin des travaux effectués par la SARL BOISSONADE.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de L'IMMEUBLE. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

#### 6° - SECURITE - SALUBRITE

1. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous-étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

*h.*

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privés, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privés de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privées devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de L'IMMEUBLE. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Toutefois, pour le cas où L'IMMEUBLE serait dépourvu de colonne de gaz de ville, il sera admis l'utilisation d'appareils à combustion par gaz propane ou butane sous la condition expresse pour les utilisateurs de se conformer à tous les règlements de sécurité en vigueur lors de cette utilisation.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

IV. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le Syndic.

#### 7° - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privés, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, Hi-Fi, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de L'IMMEUBLE.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de L'IMMEUBLE.

*h.*

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans L'IMMEUBLE, même après décès, ou par autorisation de justice.

#### 8° - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de L'IMMEUBLE.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires ainsi que tous dédommagements destinés à réparer le trouble de jouissance occasionné.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

#### 9° - COURS ET JARDINS PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur. **Sauf les outils, matériaux et machines qui seront nécessaires à la réalisation des travaux par la SARL BOISSONADE ou ses ayants cause.**

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de L'IMMEUBLE comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

h.



Les haies pouvant séparer des jardins privés, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'égouttage des arbres de trouvant sur leurs jardins privés aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation.

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privé.

#### 10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privé, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gaines de vidéo-urcs, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, chaufferie, 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.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de refecton des parties communes.

### SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

#### 1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

*d.*

## 2° - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de L'IMMEUBLE.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet, soit provisoirement dans le lot numéro CENT UN (101).

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié.

## 3° - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

La conception et l'harmonie générale de L'IMMEUBLE devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est en principe interdite tant sur les bâtiments, les clôtures que sur les espaces libres sous réserve des précisions ci-après.

Est cependant autorisée, après accord du syndic sur les dimensions et l'emplacement de celles-ci, l'apposition de plaques professionnelles à l'extérieur des bâtiments et dans les halls d'entrée, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières visées au paragraphe 4° de la Section II du présent chapitre. En outre, l'apposition des panneaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

Par ailleurs, dans les mêmes conditions, il pourra être toléré l'apposition d'écritaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision sont strictement interdits. La copropriété installera des antennes collectives si l'assemblée générale des copropriétaires le décide.

## 4° - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de L'IMMEUBLE, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par le syndic.

h.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

#### 5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

#### SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever L'IMMEUBLE, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

4°/ - Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de L'IMMEUBLE et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

#### CHAPITRE II - CHARGES DE L'IMMEUBLE

##### SECTION I - CHARGES GENERALES

###### 1°/ - DEFINITION

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

h.

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes générales telles que définies ci-dessus

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune  
 - Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires.  
 - Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun.  
 - Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc.) relatifs à ces mêmes parties communes générales

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre II de la Quatrième Partie ci-après

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti L'IMMEUBLE.

## 2° - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de L'IMMEUBLE au prorata de leur quote-part dans les parties communes

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

## SECTION II CHARGES SPECIALES A CERTAINS COPROPRIETAIRES

### A - CHARGES AFFERENTES AUX CHAUDIERES

#### 1° - DEFINITION

Elles comprennent :

1.

- a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la chaudière et le local qui l'abrite,
  - b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur
  - c) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement si la prime y afférente peut être individualisée.
- Et plus généralement tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales aux seuls utilisateurs de cet ascenseur

## 2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales

OBSERVATION étant ici faite que lors de l'établissement du présent règlement de copropriété seuls les lots 201 et 205 sont alimentés par la chaufferie 1. Les autres lots rattachés à cette chaufferie 1 ne bénéficient pas à ce jour de l'alimentation

En conséquence les charges de la chaufferie 1 sont partagées par les seuls lots qui bénéficient de son alimentation et par la suite, au fur et à mesure de leur raccordement, selon une proportion calculée en fonction des tantièmes de chauffage qui sera établie par le syndic.

## B - CHARGES DES TOITURES

### 1° - DEFINITION

Les charges spéciales relatives à l'entretien et au remplacement des toitures de chacun des trois bâtiments seront supportées par les lots dépendant de ce bâtiment. Les tantièmes supportés par les lots de chaque bâtiment seront calculés en proportion des tantièmes généraux actuels et feront l'objet d'une nouvelle évaluation lorsque les travaux seront achevés et que les parties communes de chaque bâtiment seront déterminées.

### 2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes deux comptes particuliers des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

## SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

### I. - 1°/ - Les copropriétaires verseront au syndic :

Au début de chaque trimestre, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret

2°/ - Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la Loi du 10 Juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants comme la refecton de la toiture ou la refecton d'un élément d'équipement.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée

h.



Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe ou dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

II. - 1<sup>er</sup> - Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2<sup>er</sup> - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3<sup>er</sup> - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

### CHAPITRE III - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

#### **SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE**

##### **1<sup>er</sup> - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS**

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

##### **2<sup>er</sup> - MUTATION ENTRE VIFS**

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit 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. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

- L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

h.

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éllection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de L'IMMEUBLE. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

### 3° - MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont 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.

III. - 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 transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à L'IMMEUBLE, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

### SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

h.

### SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° - Au syndic de L'IMMEUBLE alors en fonction.

2° - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

### SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction.

### SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

### SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

### TROISIEME PARTIE

#### ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

#### CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

##### **SECTION I - GENERALITES**

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de L'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965 créée par la loi du 13 Décembre 2000, les dispositions des articles 14-1 et 14-2 entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> Janvier 2002 et l'article 14-3 entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> Janvier 2004.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application, de la loi du 31 Décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires ultérieurs.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES "RESIDENCE JEAN-JACQUES ROUSSEAU" du 59-63 rue Jean Jacques Rousseau à VILLIERS-JUIF.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi créée par la loi du 13 Décembre 2000. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires, leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle d'un conseil syndical.

Il a son siège à L'IMMEUBLE.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant L'IMMEUBLE appartiennent à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de L'IMMEUBLE vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

##### **SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES**

###### **1°/ - DROIT DE VOTE**

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de L'IMMEUBLE et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

*[Signature]*

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose, en application des dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

## 2° - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant L'IMMEUBLE se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le 30 Septembre au plus tard l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou emargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de L'IMMEUBLE ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 2 de la loi du 31 Décembre 1985.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 Mars 1967.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites au gérant dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

h.



V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

### 3° - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance, elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 6 de la Loi du 31 Décembre 1985 sus-énoncée. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

h.

#### 4° - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 Mars 1967.

##### A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.  
En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

##### B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront 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 paragraphe 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, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

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 de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

*h.*

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

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 aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de L'IMMEUBLE ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965 créé par la loi du 13 Décembre 2000, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, sera appelée à statuer dans les conditions prévues à l'article 24.

### C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

h

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 de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 :

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (Article 26-1).

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. (Article 26-2).

- l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de 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 oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

#### 5° - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de L'IMMEUBLE.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou au modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront 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 sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en mains propres.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

*h.*

## CHAPITRE II - SYNDIC

### SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera L'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

### SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, section II/B, ci-dessus, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17 1 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou par le président du conseil syndical, s'il en existe un. A défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

### SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agencement, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de L'IMMEUBLE.

*[Signature]*



Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

#### 1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou renouvelations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée Générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndic, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

IV. - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

#### 2° - ADMINISTRATION ET GESTION

I. - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de L'IMMEUBLE et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

*h.*

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de L'IMMEUBLE.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il devra soumettre au vote de l'Assemblée Générale, en vertu de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision sera prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 sus-visée ou celle de l'article 25-1. Le syndic disposera d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'Assemblée Générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

Toutefois, en application des dispositions de l'article 77 de la loi du 13 Décembre 2000, le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1. Etant observé que les dispositions de cet article 77 remplaçant l'alinéa sixième de l'article 25 sus-visé s'appliquent immédiatement aux mandats des syndics postérieurs à la date de promulgation de la loi du 13 Décembre 2000, soit le 14 Décembre 2000, et ne s'appliqueront qu'au 31 Décembre 2002 pour les mandats en cours à la date de la promulgation de la loi.

Il tiendra les archives du syndicat.

Il devra également établir le carnet d'entretien de L'IMMEUBLE et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 tel que modifié par l'article 1er de la loi du 31 Décembre 1985, ainsi qu'aux dispositions de la loi du 13 Décembre 2000.

Les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de L'IMMEUBLE.

*[Signature]*

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

#### SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à L'IMMEUBLE et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59 même au besoin contre certains copropriétaires, il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à L'IMMEUBLE.

Il bénéficie des nouvelles dispositions de la loi du 13 Décembre 2000 à ce sujet, notamment dans les nouveaux articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4<sup>o</sup>, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

h.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

### CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires, dès lors que le nombre de copropriétaires atteindra le chiffre de cinq, constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-dessus à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

Les membres du conseil syndical sont au nombre de trois. Ils sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont nommés par l'Assemblée Générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée se prononce sur la liste des candidats qui se font connaître.

Au cas où plus de trois candidats auraient obtenu la majorité requise pour être élus, seront désignés comme membres titulaires ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

*h.*

En cas d'égalité de voix, le candidat le moins âgé est désigné, sauf accord des candidats concernés pour qu'il en soit autrement.

Les autres candidats élus auront le statut de membres suppléants, à moins qu'ils ne le refusent.

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée d'un an.

Ils sont rééligibles mais ils ne peuvent rester en fonction plus de trois années consécutives.

Ils sont révocables à tout moment par décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité absolue.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, ils siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus de deux sièges deviennent vacants pour quelque cause que ce soit.

Le conseil syndical à la majorité de ses membres, élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du président. Il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état : elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée, copie en sera adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité des votants, à condition qu'il y ait au moins trois membres.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet et signés par le président du conseil syndical.

Le président du conseil syndical délivrera au syndic copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

En cas de besoin, les copropriétaires pourront en prendre connaissance, soit auprès du président du conseil syndical, soit auprès du syndic.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par l'Assemblée Générale par décision prise à la majorité simple.

*h.*



**QUATRIEME PARTIE**  
**AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS**  
**ASSURANCES - LITIGES**

**CHAPITRE I - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS**

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privés, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de L'IMMEUBLE, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privé ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'élèver aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

**Les quorum ci-dessus requis pour exécuter les travaux ne seront pas applicables à la SARL BOISSONADE pour les travaux qu'elle envisage d'effectuer.**

En outre, les copropriétaires qui subiront, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

**CHAPITRE II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES**

I. - La responsabilité du fait de L'IMMEUBLE, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de L'IMMEUBLE

*h*

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par L'IMMEUBLE tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit recueillir ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, L'IMMEUBLE fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Les copropriétaires qui estimeront insuffisante les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance.

### CHAPITRE III - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de L'IMMEUBLE et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

Enfin, il est rappelé que 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 ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III).

### CINQUIEME PARTIE

#### DOMICILE - FORMALITES

##### DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans L'IMMEUBLE par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

##### PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de CRETEIL, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

*[Signature]*

### POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc du Notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans ses parties communes générales.

### PRECISIONS DIVERSES

#### Règlementation sur l'amiante

A ce jour l'immeuble entre dans le champ d'application des décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 Septembre 1997 et n° 2001-840 du 13 Septembre 2001, par suite :

- les recherches effectuées, conformément à l'article 2 du décret du 12 Septembre 1997, ont révélé la présence d'amiante dans l'immeuble.
- en conséquence il a fait l'objet du diagnostic technique visé à l'article 3 du décret du 7 Février 1996.
- un exemplaire de ce diagnostic technique établi par « AIR ANALYSES ASSISTANCE » Le Quartz, 58 Chemin de la Justice à CHATENAY MALABRY (Hauts de Seine) en date du 8 octobre 2002 est demeuré annexé aux présentes.
- aux termes des dispositions du décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, en fonction du résultat du diagnostic le propriétaire procède :

soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;

soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission ;

soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

Les conclusions contenues dans ce diagnostic sont les suivantes : présence d'une toiture en fibrociment amianté, en bon état pour la partie extérieure.

- leur exécution n'est pas rendue nécessaire, l'état du toit n'étant pas dégradé.

Le requérant déclare avoir été averti par le rédacteur des présentes que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission. La même obligation s'applique au diagnostic technique.

### DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE - AVERTISSEMENT

Conformément aux dispositions du décret numéro 2001-840 du 13 Septembre 2001, un diagnostic technique doit être établi conformément à la grille d'évaluation fixée par l'arrêté du 7 Février 1996.

Le contrôle de l'empoussièrement est effectué conformément à la norme NF X 43-050 relative à la détermination de la concentration en fibres d'amiante par microscopie électronique à transmission (méthode indirecte).

Ce diagnostic doit être établi :

*h.*

- avant le 31 Décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public, classés de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation,

- avant le 31 Décembre 2005 pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public classés dans la cinquième catégorie, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation

Les conséquences de ce diagnostic sont les suivantes :

- soit d'obliger le propriétaire à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, au plus tard tous les trois ans,
- soit d'opérer une surveillance du niveau d'empoussièrement par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit d'effectuer des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante dans le délai de douze mois.

#### Lutte contre le saturnisme

L'immeuble objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1948 et étant destiné, en tout ou partie, par le requérant à un usage d'habitation, et étant situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 et des décrets pris pour son application.

Un diagnostic technique établi par « AIR ANALYSES ASSISTANCE » Le Quartz, 58 Chemin de la Justice à CHATENAY MALABRY (Hauts de Seine), en date du 8 octobre 2002, qui est demeuré ci-joint et annexé après mention, bien que positif n'a pas révélé de risque d'accessibilité au plomb.

Le requérant déclare avoir parfaite connaissance du détail et des conclusions de cette inspection dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention, et avoir été averti par le Notaire soussigné que lorsqu'il existe un risque d'accessibilité au plomb, le diagnostic doit être communiqué au Préfet par lettre recommandée avec accusé de réception, et que des travaux destinés à éradiquer la présence de plomb doivent alors être effectués aux frais du propriétaire.

DONT ACTE sur quarante cinq pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

*d.*

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Comprenant :

- renvoi approuvé : *sans*
- barre tirée dans des blancs : *sans*
- ligne entière rayée : *sans*
- chiffre rayé nul : *sans*
- mot nul : *sans*

Paraphes

*d* *h.*

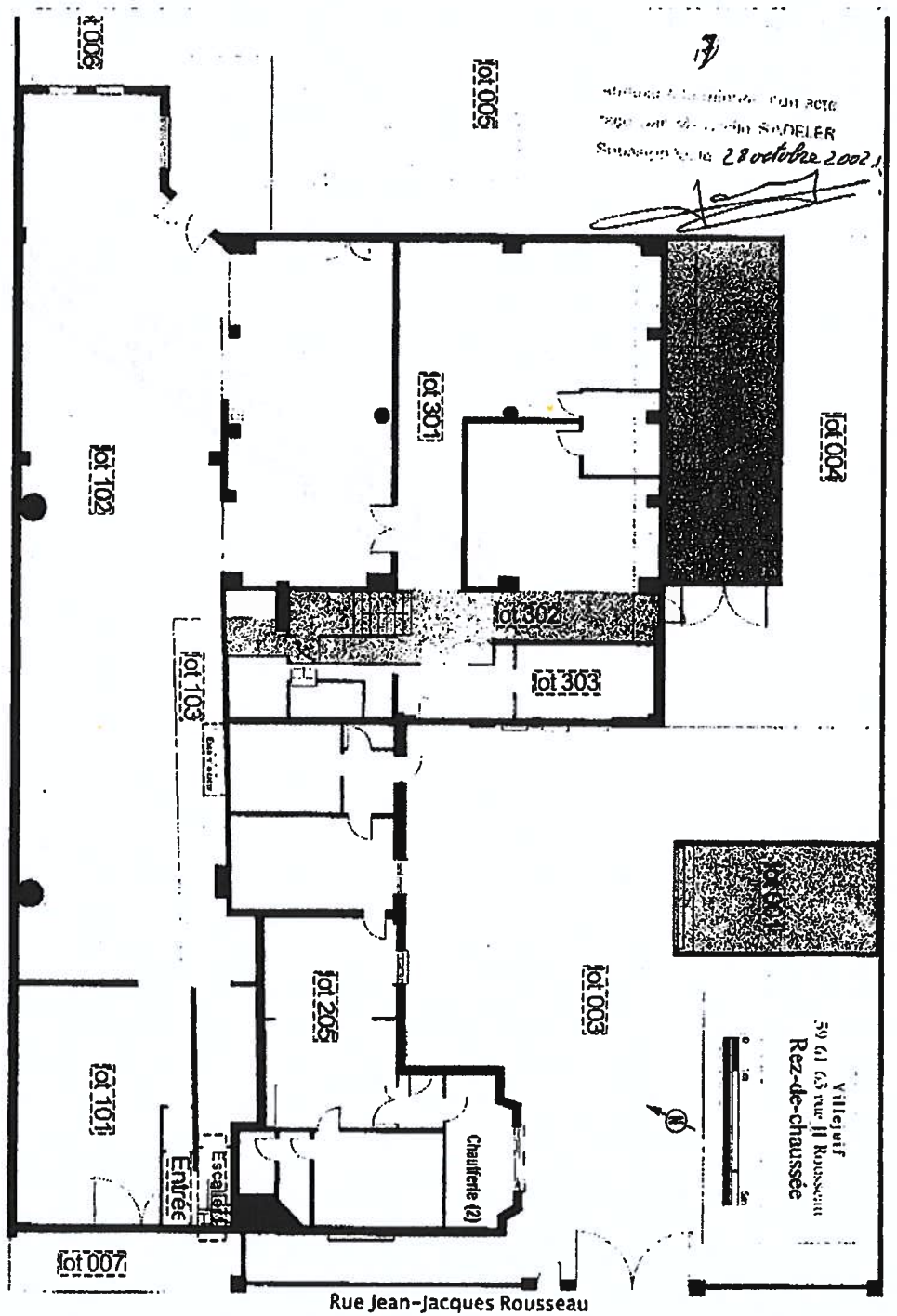
M. VALENTIN-SMITH (pour la SARI BOISSONADE)

*Valentin Smith*

Maitre Cécile SADELER

*Cécile Sadeler*

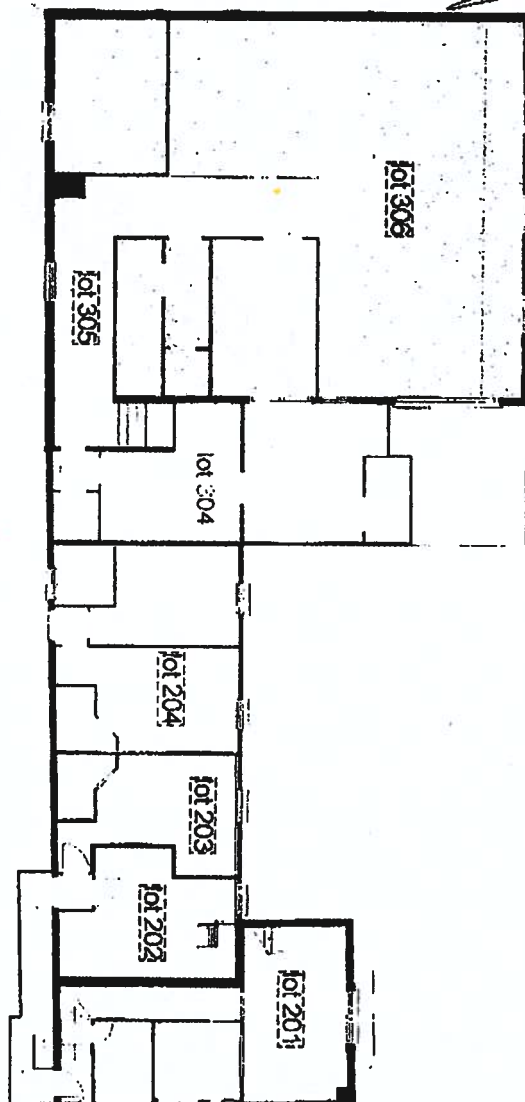




Attestation de la commune du 28 octobre 2002  
Signé par le Maire M. SANDER  
Souscrit le 28 octobre 2002

*[Signature]*

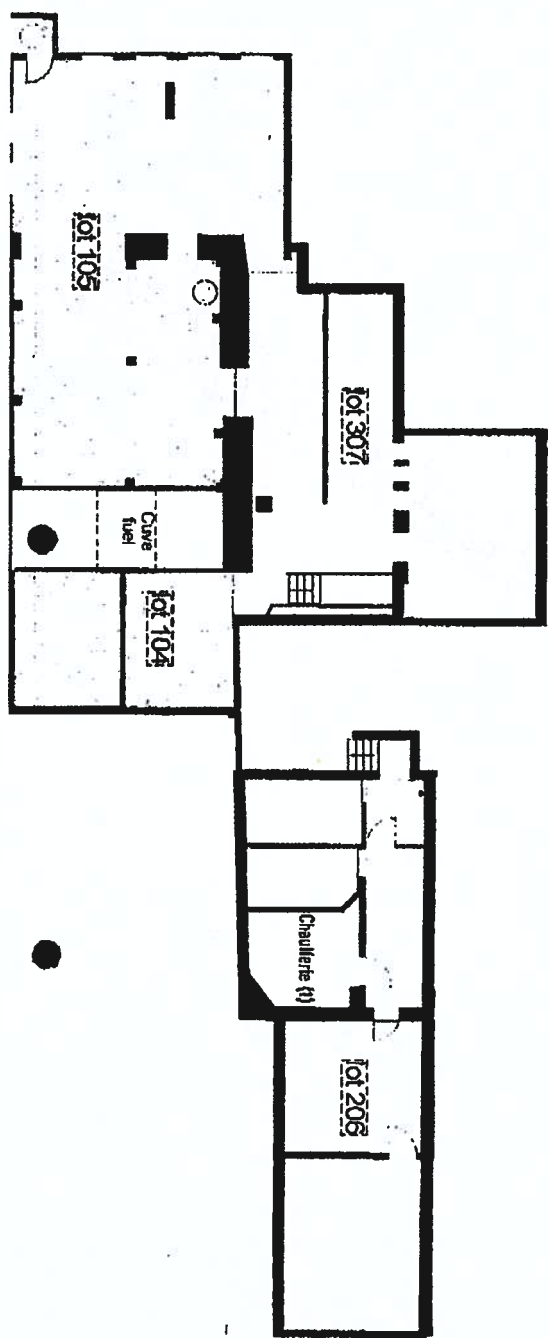
8.



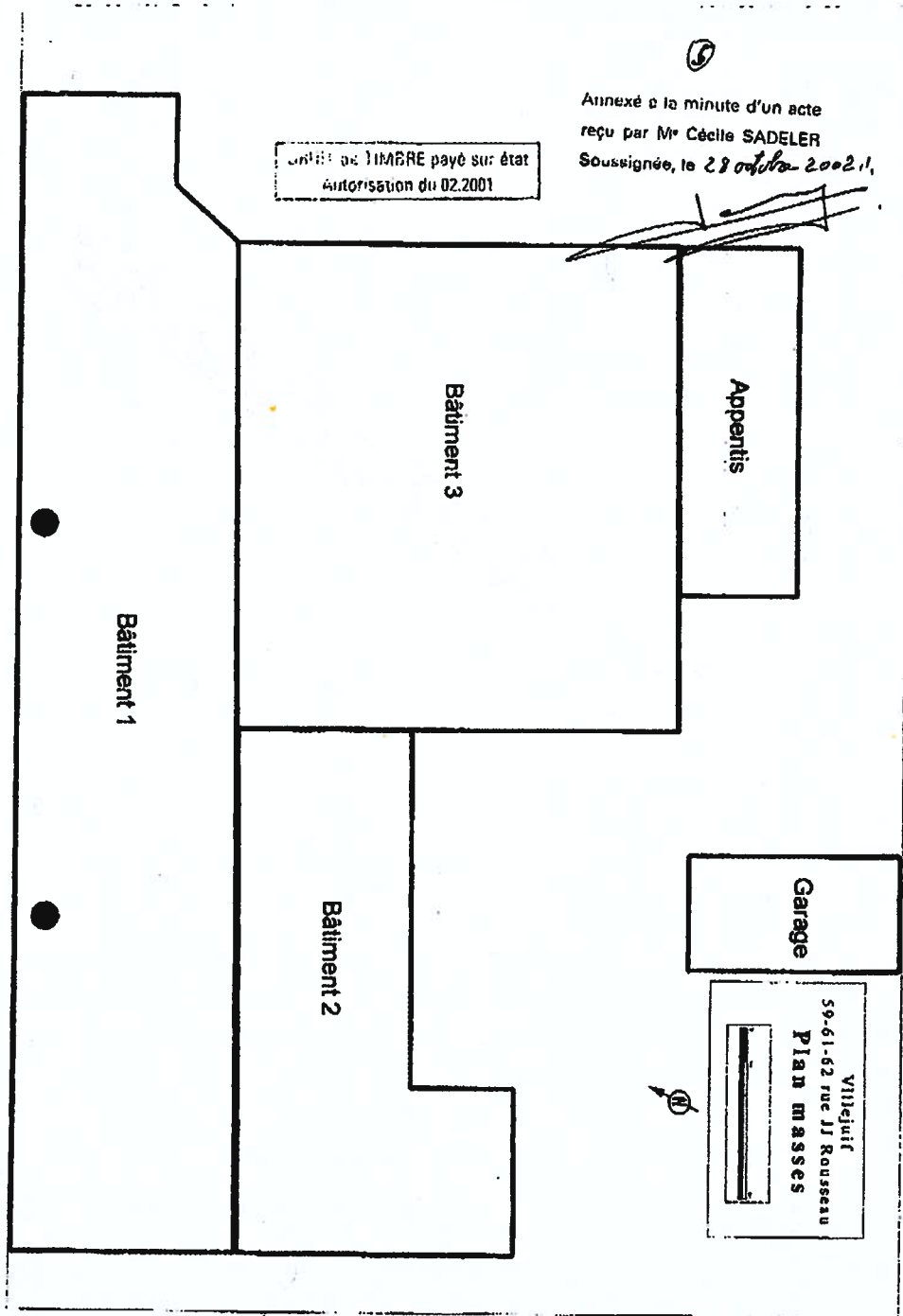
Villageuf  
59-61-62 rue JJ. Rousseau  
1er étage



(6)  
 18 octobre 2002  
 [Signature]  
 [Signature]



Villejuif  
 59-61-62 rue JJ Rousseau  
 Sous-sol  
 0 m  
 20 m  
 [Scale bar]



UNITÉ DE TIMBRE payé sur état  
Autorisation du 02.2001

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par M<sup>re</sup> Cécile SADELER  
Sousignée, le 28 octobre 2002.

Rue Jean-Jacques Rousseau