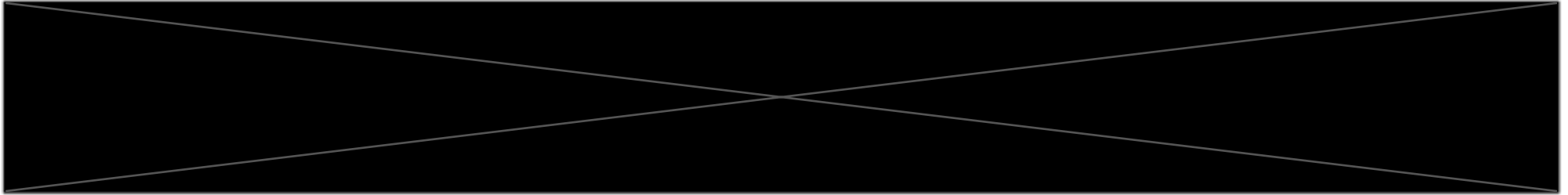


BAIL COMMERCIAL

ENTRE-LES SOUSSIGNES :



D'UNE PART

2/- La SAS "THE LITTLE JBEIL", Société par Actions simplifiée au capital de 300 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 948 503 339, dont le siège social est à Paris 75017, Avenue de Wagram n°58, représentée par son Président Madame Khadija Ben AHMED.

D'AUTRE PART

Le soussigné de première part étant désigné dans le texte ci-après par les mots "le bailleur" et le soussigné de seconde part, par les mots « le preneur ».

EXPOSE :

Il est exposé que la SCI MONTAIGNE LA BOETIE est propriétaire d'un local à usage commercial situé à Paris 5^{ème}, Rue Monge n° 99.

PREALABLES :

Par les présentes (ci-après désignées le « Bail »), le Bailleur donne à bail au Preneur qui l'accepte conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R. 145-1 à R.145-11, R 145-33, D. 145-12 à D.145-19 du code du commerce, de celles « non abrogées » du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, les Locaux loués tels que définis ci-après.

Celles-ci seront applicables tant à l'égard du Preneur qu'à tout cessionnaire ou occupant se trouvant régulièrement aux droits de celui-ci, au cours du Bail comme de ses éventuels renouvellements.

Les Parties reconnaissent avoir librement négocié entre elles l'ensemble des termes et conditions du présent Bail, aucune condition n'ayant été soustraite à la discussion des Parties. En tant que de besoin, les Parties déclarent par conséquent que le Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties déclarent en outre avoir chacune sollicité auprès de l'autre Partie, préalablement aux présentes, l'ensemble des informations ayant une importance déterminante de son consentement et se satisfaire des réponses apportées par l'autre Partie.

Chaque Partie reconnaît en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil lors de la conclusion du présent Bail.

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, chaque Partie accepte d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent Bail, y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Par conséquent, chaque Partie renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution du Bail ou une adaptation de ses termes et conditions, pour ce motif d'imprévision.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

Le soussigné de première part loue à la SAS THE LITTLE JBAIL ce qui est accepté par Madame Khadija Ben AHMED, le local désigné ci-après et dépendant d'un immeuble sis à Paris 5^{ème} Rue Monge n°99

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter toutes les dispositions légales et réglementaires applicables à son occupation, ainsi que, le cas échéant, les stipulations du règlement intérieur, lesquelles dispositions et stipulations, de convention expresse, seront ensemble considérées comme faisant partie intégrante du présent Bail sous les mêmes sanctions. Il est également convenu que les clauses du Bail, dans la mesure où elles dérogent à des règles supplétives édictées par les lois et règlements, prévaudront sur celles-ci.

Il est cependant précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du Bail, d'articles de lois ou règlements relatifs au statut des baux commerciaux, ne saurait valoir reconnaissance par le Bailleur de l'applicabilité dudit statut au Preneur, lequel ne pourra s'en prévaloir que s'il en remplit les conditions.

DESIGNATION :

Lot 27 : Au rez-de-chaussée sur la rue Monge à gauche en regardant l'immeuble une boutique droit au WC commun et au poste d'eau dans la cour et les 97/1000èmes des parties communes de la copropriété du sol et les 32/1000èmes des charges communes.

Lot 6: Au bas de l'escalier dans le couloir à droite au fond dudit couloir une cave n° 6 et les 3/1000èmes des parties communes de la copropriété et les 6/1000èmes des charges communes générales.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent et sans qu'il en soit besoin d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent et sans qu'il en soit besoin d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

Il est précisé que toute erreur, dans la désignation ou la composition des locaux loués, ou toute différence entre les cotes et les surfaces éventuellement mentionnées au Bail et/ou ses annexes et les dimensions réelles des locaux loués, ne pourra donner lieu à aucun recours ni réclamation du Preneur, et ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, celui-ci déclarant en avoir une parfaite connaissance pour avoir préalablement vu et visité les Locaux Loués et étudié la documentation juridique et technique y afférente

DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 6 mars 2023 pour se terminer le 5 mars 2034.

Le Preneur aura la faculté d'exercer son droit à résiliation triennale, dans les formes et délais prévus par les articles L145-4 du code de commerce, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé réception délivrée au Bailleur au moins six (6) mois à l'avance et congé des lieux loués dans les formes et délais prévus dans le cadre des dispositions de l'article L145-9 du code de commerce.

Si, pendant la durée du Bail, le Bailleur vend à une tierce personne physique ou morale les Locaux ou l'Immeuble, celle-ci se trouvera de plein droit substitué au Bailleur dans les droits et obligations résultant du Bail, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les Parties, apporte d'autre novation à celui-ci. De convention expresse, les garanties de toute natures constituées par le Preneur au profit du Bailleur seront alors de plein droit transférées au profit du nouveau propriétaire de l'Immeuble ou des Locaux.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 42.000 € (QUARANTE-DEUX MILLE EUROS) Hors Taxes que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, d'avance par quart aux quatre trimestres d'usage les premiers Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

De plus le preneur acquittera trimestriellement une provision pour charges évaluée pour la première année à 1.750 € H.T (MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) hors taxes par an.

La Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.) sera facturée trimestriellement par le bailleur et acquittée par le preneur en sus du loyer, des charges et accessoires dues au titre des présentes.

FRANCHISE DE LOYER :

Le Bailleur consent au Preneur une Franchise de Loyer pour Travaux qui interviendra sur la période du 6 Mars 2023 au 5 Juin 2023.

Le premier règlement de loyer charges et taxes comprises sera effectué le 5 Juin 2023 pour la période du 5 Juin 2023 au 30 Juin 2023.

Le premier trimestre complet commencera à courir le 1er juillet 2023.

REVISION SELON ECHELLE MOBILE :

Les parties conviennent que le prix du loyer sera indexé automatiquement, sans qu'il soit besoin de notification et de formalisme préalable, chaque année, à la date de prise d'effet du bail proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, l'indice de base à retenir pour la première indexation étant le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail soit celui du 3^{ème} Trim 2022 : 126,13 points et pour réajustements successifs, celui du trimestre ayant servi d'indice de calcul pour le réajustement précédent.

Ceci de telle sorte que la période de variation de l'indice prise en compte ne soit pas supérieure à la durée s'écoulant entre chaque indexation et ce conformément aux dispositions de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier.

Toutefois si l'indice de calcul n'était pas encore publié à la date de prise d'effet de l'indexation (point de départ de la nouvelle période annuelle), les parties conviennent d'appliquer à titre provisoire le dernier indice connu à cette date, et s'engagent à régulariser les comptes dès la parution de l'indice définitif, de façon à ce que la variation entre les indices corresponde toujours à une période de quatre trimestres.

Au cas où l'indice mentionné ci-dessus ne serait plus publié, la révision pourrait alors être demandée et poursuivie dans les conditions fixées par la loi.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle. Toutefois, la révision triennale actuellement prévue par l'article 26 al 2.4 du décret du 30 septembre 1953 et les articles L145-37 et L 145-38 du Code du commerce demeure toujours applicable

PAIEMENT DU LOYER :

Par un commun accord, les sommes dues par le preneur au bailleur au titre du loyer, des charges ou de tous frais annexes seront payées au domicile élu du bailleur.

IMPUTATION DES PAIEMENTS :

En cas de factures laissées impayées par le Preneur, et par dérogation expresse à l'article 1342-10 nouveau du code civil, l'imputation des paiements ultérieurs effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur ou son mandataire dans l'ordre suivant, nonobstant toute imputation contraire par le Preneur et par dérogation à l'article 1342-10 nouveau du code civil :

- frais de recouvrement et de procédure,
- pénalités contractuelles,
- intérêts conventionnels,
- dommages et intérêts,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- frais et honoraires de gestion technique,
- services et accessoires, des plus anciens aux plus récents,
- provisions et redevances de charges, des plus anciennes aux plus récentes,
- arriérés de loyers ou indemnités d'occupation, des plus anciens aux plus récents.

PENALITES EN CAS DE RETARD :

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de toute autre somme due à quelque titre que ce soit au bailleur, lesdites sommes seront majorées d'un montant de 2% par mois de retard à compter du jour de la mise en demeure au preneur par lettre recommandée avec avis de réception.

CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, que le preneur s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate sans préjudice de toute autre indemnités dommages intérêts, à savoir :

I – CHARGES – ENTRETIEN

Les Parties reconnaissent que le loyer convenu entre elles, a été déterminé en tenant compte des catégories et de l'importance des charges, des travaux et des impôts, contributions, taxes et redevances qu'elles ont accepté respectivement d'assumer.

Dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur entendant que le loyer perçu soit net de toutes charges, taxes et impôts, et ce compris l'impôt foncier, ainsi que la taxe résultant de l'Article 40 de la loi n° 89-936 du 29 Décembre 1989 et des textes en découlant si cette taxe est exigible et notamment sa quote-part des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement afférents aux Locaux loués ainsi qu'à l'immeuble ainsi que celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, travaux et réparations de toute nature des Locaux loués et de l'immeuble mais à l'exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil, afférents tant aux locaux loués qu'aux parties communes.

Le Preneur devra indépendamment du règlement de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc... qu'il devra acquitter directement en en justifiant à première demande, de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété, régler au Bailleur sa quote-part des charges afférentes aux parties communes de l'immeuble.

Il est précisé que le Preneur supportera la quote-part des charges suivante :

38/1.015 des tantièmes généraux de l'immeuble, 1.750 € de charges et de 1.508 € au titre des Taxes foncières et Taxes Ordures Ménagères.

Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances pouvant être liés au bail sont les suivantes :

- Ascenseur / Monte-charge,
- Fonctionnement et entretien immeuble,
- Chauffage/climatisation/ventilation/désenfumage,
- Système de Sécurité Incendie,
- Plomberie,
- Clos / couverts,
- Rémunérations et charges sociales,
- Taxes,

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé ci-dessous le tableau détaillant les principes de répartition des charges, travaux, taxes et redevances entre le Bailleur et le Preneur :

		PRENEUR	BAILLEUR*
Fonctionnement immeuble	Copropriété	Si l'immeuble est mis sous le régime de la copropriété, la totalité charges de copropriété facturées au Bailleur afférentes aux Locaux Loués et à la quote-part des parties communes les concernant, à l'exception de celles correspondant à des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.	
	ASL / AFUL	Le cas échéant, les charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL.	
	Assurances	Les primes des polices d'assurances souscrites et supportées par la copropriété ou le Bailleur le cas échéant pour l'immeuble.	
	Gestion	Les honoraires du syndic le cas échéant, les frais de gestion et de fonctionnement de l'ASL/AFUL, le cas échéant à l'exception de ceux liés à la réalisation de travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et surprimes éventuelles d'assurance immeuble liée à l'activité du Preneur.	Les honoraires liés à la gestion administrative, de gestion des loyers des lieux loués faisant l'objet du bail.
	Consommation	Les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation, de climatisation et de tout autre équipement de l'immeuble, et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient.	

Entretien et travaux immeuble	Nettoyage	Les frais de nettoyage intérieur et extérieur de l'immeuble, les frais de dératisation, désinfection et désinsectisation	Le coût des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil (réparations, en leur entier, des gros murs et voûtes, de rétablissement des poutres, couvertures, digues et murs de soutènement et de clôture) ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, le tout, à l'exception de travaux d'embellissement dont le montant excéderait le coût du remplacement à l'identique. Les dépenses, relatives aux travaux relevant des grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil, ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, mais à l'exception de travaux d'embellissement dont le montant excéderait le coût du remplacement à l'identique.
	Entretien toiture et gros œuvre	Les frais afférents au contrat d'entretien de la toiture et du gros œuvre ainsi que les travaux d'entretien et de réparation correspondants, à l'exception de ceux liés à la réalisation de travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.	
	Travaux	Les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation, de renouvellement, de remplacement en ce compris ceux résultant de la vétusté, de mise aux normes de tous équipements et installations tels que ascenseurs, monte-charges, contrôle d'accès, chauffage, climatisation, fenêtres, volets..., en ce compris ceux liés à la vétusté et à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.	
	Ravalement	Les frais de ravalement, même ayant un caractère obligatoire, et ceux portant sur tous désordres affectant les façades de l'immeuble, même s'ils résultent de la vétusté ou de la force majeure, à l'exception des frais de ravalement relevant de l'article 606 du Code civil.	
	Matériel et outillage	Les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'immeuble.	
	Contrôle et suivi	Les frais d'audit, des vérifications réglementaires, de contrôle obligatoire, de suivi de mise aux normes de tous éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, installations électriques, installations de plomberie, installations sanitaires, chaudières, climatisation, moyens de secours, etc.	
	Décoration végétale et petit mobilier	Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il en existe.	
	Assistance technique	Les honoraires d'assistance technique (architecte, expert, bureau de contrôle, etc...), à la seule exclusion des honoraires liés à la réalisation des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.	
	Personnel	Les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'immeuble, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures.	
	Voirie et aires de stationnement	Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement.	
	Equipements	Les frais de maintenance, d'entretien, de remplacement ou de mise aux normes des équipements de l'immeuble.	
Elimination des déchets	Tri	Les frais de tri des déchets communs.	
	Elimination	Les frais d'élimination des déchets communs.	
Etat et Collectivités	Taxes et redevances	Dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, le Preneur remboursera au Bailleur, TVA en sus, tous impôts et taxes, présents et à venir, dont celui-ci pourrait être redevable au titre de l'immeuble ou des Locaux Loués, et notamment la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et plus largement toute les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement. Le Preneur remboursera au Bailleur la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les surfaces de stationnement et les entrepôts. Le Preneur remboursera au Bailleur toute taxe liée à l'amélioration de la performance environnementale et énergétique, ainsi que l'ensemble des frais de rôles afférents tant aux parties communes ou à usage commun	Les impôts — notamment la contribution économique territoriale (CET) — taxes et redevances dont le BAILLEUR est le redevable légal, mais à l'exception toutefois des impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

		qu'aux Locaux Loués.	
Frais divers		50% des Frais d'état des lieux. Frais de l'Architecte du BAILLEUR, et s'il y a lieu, de convocation d'AG, en cas de démolition, percement de murs ou cloisons, changement de distribution, ou autre transformation, qu'ils soient ou non nécessités par l'exercice de l'activité du PRENEUR. Honoraires, frais et taxes de rédaction de bail et de tous avenants ultérieurs, en ce compris le droit d'enregistrement et timbres s'il y a lieu.	50% des Frais d'état des lieux

** A l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, lesquels demeurent à la charge du PRENEUR.*

Les charges seront payables par remboursement au Bailleur. Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le preneur avec chaque terme de loyers, soit directement au Bailleur, soit à tout mandataire de son choix. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente.

La provision sera majorée de la TVA en vigueur.

A l'issue du bail le solde des charges et taxes restant dû sera calculé au prorata et les comptes seront arrêtés au jour de la restitution des clés.

Le Preneur ne pourra en aucun cas surseoir au paiement total ou partiel de son loyer, de ses services et de ses accessoires, en prétextant un désaccord, soit sur les charges et taxes payées par le Bailleur, soit sur les travaux effectués dans les Locaux et/ou dans l'Immeuble.

II – DESTINATION - OCCUPATION - JOUISSANCE

1°) Ne pouvoir utiliser les lieux loués qu'à usage commercial pour l'exercice de son activité de

FABRICATION SANS CUISSON ET VENTE A EMPORTER DE PRODUITS ALIMENTAIRES, VENTE DE BOISSONS A EMPORTER ET D'OBJETS DIVERS LIES A CES PRODUITS, ETANT PRECISE QU'IL N'EXISTE AUCUN CONDUIT D'EVACUATION DE FUMEE DANS LES LIEUX LOUES ET QUE LES PRODUITS VENDUS NE DEVRONT GENERER AUCUNE NUISANCE D'AUCUNE SORTE, NOTAMMENT OLFACTIVE

et faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres : acquitter toutes taxes et redevances quelconques pouvant être réclamées par les services concernés du fait de la nature ou du mode de l'activité exercée dans les lieux.

Se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives liés aux activités exercées par lui et tout autre utilisateur des locaux loués, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité y compris la sécurité incendie, l'inspection du travail, l'environnement, l'accessibilité PMR, la performance énergétique, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le PRENEUR s'oblige à se conformer aux conditions dispensées par la réglementation et/ou l'administration et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements, et jusqu'à la fin de son occupation, tous les travaux complémentaires ou rectificatifs rendus nécessaires au titre des déclarations et/ou autorisations visées liés à son activité, lesquels devront impérativement

recueillir l'accord préalable exprès et écrit du BAILLEUR. A défaut le Bailleur pourra les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

Le refus, l'obtention totale ou partielle et les conditions de ces autorisations ne pourront en aucun cas être la cause d'une résiliation par anticipation du Bail, ni d'une remise en question des conditions du Bail, et notamment de ses conditions financières.

Il est expressément stipulé que le Preneur transfèrera au Bailleur si ce dernier le souhaite, en fin de jouissance, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont les locaux loués font l'objet et qui ont été demandées et obtenue par lui au cours du Bail et de ses éventuels renouvellements.

Le Preneur s'engage à communiquer dans les plus brefs délais au Bailleur toute demande ou injonction qui émanerait d'une administration quelconque relativement à son usage des Locaux, ainsi que les réponses qu'il y apportera.

Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée, il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

De même, le Bailleur se réserve la faculté de louer librement les autres locaux dont il pourrait être propriétaire dans l'immeuble pour toutes destinations de sa convenance.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires et occupants de l'immeuble ; le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Tenir les lieux garnis de meubles, matériels et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail et maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.

2°) CESSIONS - SOUS LOCATIONS

Le preneur ne pourra sous-louer les lieux loués en tout ou partie, de même il devra exploiter directement le fonds de commerce.

Il ne pourra, en aucun cas, et sous aucun prétexte, céder en tout ou partie le droit au présent bail.

Toutefois, le preneur pourra céder en totalité le droit au présent bail à un successeur dans l'universalité de son fond commerce.

a) Dette locative antérieure à la cession. Aucune cession ne pourra en toute hypothèse intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires - ou qu'ils aient été consignés entre les mains d'un séquestre en cas de litige - ; en outre le cessionnaire devra dans l'acte de cession se déclarer, à compter de la prise d'effet de cette dernière, garant et répondant solidaire du cédant pour le paiement des loyers, charges et accessoires comme pour l'exécution de toutes les clauses du bail, au titre de la période antérieure à la cession.

Tout cessionnaire ou bénéficiaire du Bail sera, de plein droit et par le simple effet de la transmission du droit au bail, solidairement tenu avec son cédant ou les précédents bénéficiaires du Bail, envers le

Bailleur ou ses ayants-droit, au paiement des sommes dues et à l'exécution des conditions du Bail dont lesdits cédant ou bénéficiaires étaient redevables, même s'il s'agit de dettes ou d'obligations antérieures à la cession.

b) Garantie du cédant. Toute cession autorisée devra comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant dans la limite de trois ans et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires, comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail, en ce comprises les indemnités dues consécutivement à sa résiliation.

c) Concours du Bailleur. Aucune cession ne pourra d'autre part intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à concourir à la cession projetée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet d'acte de cession établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée.

A défaut d'intervention, ou même en cas d'intervention pure et simple, la cession ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du Bailleur, toute clause de l'acte de cession, contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

D'autre part, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

La cession du fonds de commerce s'accompagnera d'un état des lieux établi conformément à l'article L145-40-1 du Code de Commerce.

A cet effet, le cédant appellera le Bailleur par Lettre Recommandée avec Avis de Réception à comparaître lors de la prise de possession des locaux par le cessionnaire à l'établissement de l'état des lieux.

Si bon semble au Bailleur, cet état des lieux sera réalisé par huissier de justice dont les frais seront partagés entre le Bailleur et le Cédant.

En cas de différences constatées avec l'état des lieux d'entrée du cédant, ce dernier devra effectuer la remise en état des éventuelles dégradations révélées par l'état des lieux d'entrée réalisé pour la prise de possession des lieux du cessionnaire.

Le Cédant et le Cessionnaire demeureront par ailleurs garants et solidaires à l'égard de ces travaux de réparations le cas échéant.

Ces stipulations s'appliqueront également en cas de fusion, de transmission universelle de patrimoine, de scission ou d'apport partiel d'actif.

Le présent article devra être reproduites littéralement dans tout acte de cession, sous peine de nullité dudit acte et de résiliation du présent Bail si bon semble au Bailleur :

« Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles avant l'entrée en jouissance des lieux loués par le Cessionnaire.

Le Preneur aura l'obligation d'informer le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la date de prise de jouissance des lieux loués par le cessionnaire 15 jours au moins avant cette date, de manière à ce que le Bailleur puisse organiser utilement l'état des lieux avant l'entrée dans les lieux loués par le cessionnaire.

Les frais de cet état des lieux seront à la charge du Preneur.

À défaut d'état des lieux contradictoire et amiable, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

L'état des lieux de sortie intermédiaire sera annexé au présent bail ou, à défaut, conservé par chacune des Parties.

Le Bailleur pourra être représenté à cet état des lieux par son gestionnaire ou par une société spécialisée ou toute autre personne de son choix. »

3°) Tenir les lieux garnis de meubles, matériels et marchandises pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail et maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective.

III - DROIT DE PREEMPTION

1°) DU BAILLEUR :

Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption, sous réserve de l'éventuelle préemption municipale, en cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur, concomitamment à la notification faite à la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'intégralité du projet d'acte de cession en indiquant, à peine de nullité de la notification :

- L'état civil et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait KBIS délivré par le Registre du commerce et des Sociétés,
- Le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- L'énumération des contrats conclus par l'entreprise, en ce compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté,
- Toutes autres conditions de la vente projetée,
- Et pour le cas où la commune bénéficierait d'un droit de préemption, la copie de la notification faite à la commune afin de purger son droit.

Il est en outre précisé :

- Que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention ;
- Que suivant la notification ou offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du code civil seront applicables à l'offre ainsi faite ;

Le Bailleur aura la faculté dans le délai d'un mois après la réception de cette notification d'informer le Preneur dans les mêmes formes, à égalité de conditions de sa décision d'utiliser ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans les quinze jours suivant soit la notification du bailleur soit l'expiration du délai éventuel de préemption municipal sus visé.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail et de ses prorogations ou renouvellements.

A défaut d'exercice par le bailleur de ce droit de préemption, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester solidaire avec le cessionnaire pendant une durée qui ne saurait excéder trois ans, du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte authentique ou sous seing privé auquel le bailleur sera appelé à concourir par une sommation extrajudiciaire délivrée un mois au moins à l'avance. Une grosse ou l'original de la cession devra être remise au bailleur aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

2°) DU PRENEUR

Les parties sont renvoyées aux dispositions des articles 14 et 21 de la loi du 18 juin 2014 et de l'article L145-46-1 du Code de commerce relatifs au droit de préférence du locataire, dans le cas où les locaux objets des présentes relèveraient du champ d'application de ces dispositions, en cas de vente desdits locaux par le Bailleur ou ses éventuels ayants droits successifs.

RESTITUTION DES LOCAUX :

Le Preneur devra, à son départ, rendre les Locaux en bon état après avoir fait effectuer à ses frais tous éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements contractuellement ou légalement à sa charge, nécessaires à cet effet et à défaut acquitter le montant des travaux à y effectuer, et le cas échéant toutes remises en l'état primitif.

A défaut, le Bailleur fera établir un descriptif estimatif des éventuels travaux de réparations, réfections et remplacements et le notifiera au Preneur qui disposera d'un délai de quinze jours calendaires pour lui en payer le montant ou, en cas de désaccord, pour consigner celui-ci entre les mains du Bailleur ou sur un compte spécialement affecté au privilège du Bailleur et pour faire dresser un ou plusieurs autres devis par des entreprises qualifiées.

De convention expresse, le Bailleur pourra, à son choix, faire procéder auxdits travaux ou en conserver le montant à titre d'indemnité forfaitaire à ce titre.

Au cas où, après cessation définitive du Bail par résiliation, congé ou quelque cause que ce soit, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, après exécution par le Preneur des travaux à sa charge et libres de toute occupation et de tout encombrement ou paiement du coût desdits travaux au Bailleur, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à une fois et demie le montant du dernier loyer journalier en vigueur et de la provision pour charges majorés de la TVA, et ce sans préjudice du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur et de tous autres droits et actions.

Cette indemnité, destinée à dédommager le Bailleur du préjudice causé par l'occupation ou l'immobilisation induite des Locaux, faisant obstacle à leur reprise par le Bailleur, restera due au Bailleur,

sans préjudice de tous autres dommages intérêts et pénalités dus à ce dernier, après le départ du Preneur pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent Bail, si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ.

IV - ENTRETIEN – REPARATIONS

Prise en l'état

Le Preneur s'oblige à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux, ni remise en état, en s'obligeant à effectuer tous travaux nécessaires à l'adaptation des lieux à l'activité autorisée.

A cet égard, le Preneur déclare avoir pu faire visiter les locaux par tous conseils techniques et que ces derniers sont aptes à servir à l'usage auquel il les destine.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a ainsi pleinement effectué son obligation de délivrance conforme des locaux loués, conformément aux dispositions des articles 1719 alinéas 1 et 1720 du Code civil et renonce par ailleurs expressément à tout recours à l'encontre du Bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

Un état des lieux d'entrée et de sortie sera établi contradictoirement entre les parties ou par voie d'huissier si bon semble au bailleur, à frais partagés entre les parties.

Travaux de mise en conformité

Le Preneur s'oblige d'autre part à effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives et/ou requis par la copropriété ou la réglementation applicable, que ce soit lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux conformément à leur destination contractuelle, en conformité de la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives, réglementaires ou légales (hygiène, sécurité, salubrité, la police, la protection de l'environnement, législation du travail, installation électrique, moyens de secours, normes relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et/ou en situation de handicap conformément à la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public, performances énergétiques etc...) et supportera, le coût de mise en conformité avec lesdites lois, prescriptions, règlements et ordonnances ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Seuls les travaux relevant de l'article 606 du code civil demeurent à la charge du Bailleur.

Le preneur s'engage, dans le cas de travaux d'aménagement à effectuer, à respecter la législation relative à l'accessibilité et à la prise en compte du handicap.

La sécurité des personnes et des biens du fait des locaux objets du présent contrat et leur utilisation incombe au Preneur.

Afin de prévenir les risques d'incendie, ou de panique dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le preneur, outre le respect des obligations légales ou réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de sécurité desdits locaux satisfaisant si besoin est aux dispositions de l'article R 123-1 et suivants du code de la construction.

Entretien - Réparations

Le Preneur s'oblige également à tenir constamment les lieux loués et l'ensemble des installations et équipements qu'ils comportent, en parfait état d'entretien et de fonctionnement, ainsi qu'à effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, même incombant au bailleur en droit commun, y compris celles découlant de la vétusté et de la force majeure, en remplaçant, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé. Il assumera pendant toute la durée du bail les travaux de réfection et les réparations locatives et d'entretiens prévus à l'article 1754 du code civil, ainsi que tous les travaux de gros entretiens afférents aux lieux loués et aux parties communes de l'immeuble à l'exception des travaux énumérés à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur devra par ailleurs entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et leurs protections s'il en existe et s'engage à n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le Preneur devra informer le Bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient être nécessaires bien qu'elles n'incombent pas à ce dernier, comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance. Il est également précisé que tous dégâts résultants de sinistres intervenant dans les lieux loués en parties privatives ou sur les canalisations communes de l'immeuble seront à la charge du locataire étant compris la dépose et la remise en état des embellissements et notamment des coffrages éventuellement existants.

Le PRENEUR fournira au BAILLEUR ou à son représentant, à première demande et au minimum une fois par an, tout justificatif relatif à l'entretien et au maintien ou à la mise en conformité des Locaux Loués dans le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent en matière de sécurité et de conformité si la nature et l'utilisation des locaux le nécessite.

Il transmettra cependant sans que cette liste ne soit limitative les attestations et pièces suivantes:

- Attestation d'assurance des Locaux Loués en cours de validité au minimum une fois par an ;
- L'ensemble des contrats d'entretien des installations dont le PRENEUR a la charge telles que alarme intrusion, incendie, contrôle d'accès, installation de chauffage, climatisation, ventilation, ascenseurs, ballon d'eau chaude, pompe de relevage, etc.. Sans que cette liste soit limitative par exemple :
- Attestation de parfait entretien annuel : traitement des huiles usagées, bac à graisses, extraction si nécessaire ;
- Avis de la Commission de sécurité.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra à tout moment pendant la durée du contrat, à ses frais, faire effectuer par un organisme agréé un contrôle de la sécurité des Locaux Loués et de leurs aménagements et installations.

V - TRAVAUX

1°) Travaux du Preneur

a) Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune modification de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, voûtes ou plancher, aucune installation, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, et de la copropriété pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière.

Afin de permettre au Bailleur, à son architecte ou à un homme de l'art choisi par le Preneur, mais agréé par le Bailleur – dont les honoraires d'intervention seront à la charge du Preneur - de se prononcer, le Preneur devra accompagner toute demande d'autorisation de travaux touchant à la structure de l'immeuble, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptifs détaillés, faisant mention de l'état existant.

Dans l'hypothèse où les travaux projetés affecteraient le gros œuvre ou tous éléments importants de structure, le Preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet, un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant à l'architecte du Bailleur ou à un homme de l'art choisi par le Preneur, mais agréé par le Bailleur – et à celui de la copropriété, de vérifier que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros œuvre.

En cas d'autorisation, le Preneur s'oblige en outre à contracter toutes assurances utiles, ainsi qu'il sera précisé au paragraphe ci-dessous, le Preneur s'obligeant après réalisation des travaux, à adresser à l'architecte du Bailleur, et le cas échéant de la copropriété, tous documents permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés, par rapport au projet initialement notifié au Bailleur, et le cas échéant au syndicat de la copropriété.

b) Tous travaux autorisés seront en toute hypothèse exécutés sous la surveillance du maître d'œuvre du Bailleur ou d'un homme de l'art choisi par le Preneur, mais agréé par le Bailleur –, et le cas échéant de la copropriété, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

c) D'autre part, en cas de travaux autorisés touchant au gros œuvre ou à des éléments importants de structure, le Preneur devra, avant la réalisation des travaux, contracter - pour celles qui le concernent - ou justifier - pour les autres - de leur souscription par ses entreprises et son maître d'œuvre, les assurances suivantes, dont il devra produire en copie les polices, avec justification du paiement des primes :

- Assurance maître d'ouvrage et constructeur non réalisateur à concurrence du montant des travaux réalisés.
- Assurance tous risques chantier pendant la durée des travaux avec renonciation à recours contre le Bailleur.
- Assurance décennale et responsabilité civile du maître d'œuvre.
- Assurance décennale et responsabilité civile des entreprises.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne pourrait adresser, pour des raisons de délais notamment, un dossier d'assurance complet avant le début des travaux, il devra remettre au Bailleur, et au syndic de la copropriété le cas échéant, une attestation de son courtier d'assurance établissant que les polices d'assurance précitées ont été souscrites, à charge en outre de remettre le dossier d'assurance complet dans les plus brefs délais, et en toute hypothèse au plus tard au jour de l'achèvement des travaux.

Le Preneur s'engage également à ce que les polices d'assurance souscrites par le maître d'œuvre et les entreprises effectuant des travaux sur le gros œuvre et/ou sur la structure, incluent une garantie « *dommages aux existants* » pour les dommages qui pourraient être causés à l'immeuble consécutivement aux travaux réalisés.

Les garanties nées de ces assurances devront couvrir les responsabilités des entreprises pour tous les travaux qui leur sont confiés et en particulier leur responsabilité civile et leur responsabilité décennale et ce, pour une valeur permettant de réparer tous les désordres susceptibles d'être causés à l'ensemble des existants.

La liste des assurances ci-dessus mentionnées n'est pas exhaustive et le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes assurances qu'il jugera utiles de souscrire en plus de celles ci-dessus

rappelées, de telle manière que la responsabilité du propriétaire Bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le Preneur.

d) Le Preneur devra par ailleurs, en cas d'autorisation, faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Le refus, l'obtention totale ou partielle et les conditions de ces autorisations ne pourront en aucun cas être la cause d'une résiliation par anticipation du Bail, ni d'une remise en question des conditions du Bail, et notamment de ses conditions financières.

e) L'autorisation de travaux donnée par le Bailleur sera toujours une autorisation de principe n'impliquant aucune garantie du Bailleur que les travaux autorisés ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine, que les locaux sont aptes à permettre leur réalisation selon les plans et desiderata du Preneur et dans les délais qu'il a prévus, le Preneur s'obligeant à faire son affaire sans recours contre le Bailleur de toute modification devant être apportée à ses projets, ou voire même de leur abandon.

f) A la fin du présent bail, quelle qu'en soit la cause (résiliation judiciaire, de plein droit, ou autre) tous les travaux réalisés par le Preneur, quels qu'ils soient, deviendront la propriété du Bailleur sans indemnité.

Le Bailleur pourra d'autre part, mais en fin de jouissance exiger la remise en état des locaux dans leur état initial mais uniquement du chef des travaux du Preneur présentant un caractère spécifique et / ou dévalorisant, le caractère des travaux étant déterminé, en cas de litige, par un expert mandataire commun des parties, se prononçant définitivement, par analogie avec les dispositions de l'article 1592 du Code Civil, ledit expert étant désigné par le magistrat des référés saisi par la partie la plus diligente.

Le Preneur assumera d'autre part seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner l'exécution des travaux pour le bailleur, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire. En conséquence, le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur le montant de tous frais, impôts, taxes ou redressements fiscaux, primes d'assurances ou autres charges que ce dernier supporterait du fait de l'exécution des travaux.

2°) Travaux du Bailleur

Le Preneur devra supporter sans indemnité ni recours contre le Bailleur, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, etc..., que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, - même s'ils ne lui incombent pas - quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours. Le Bailleur devra tenir régulièrement informé le Preneur de l'avancement de ces travaux.

Il devra souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient d'autre part de l'exécution des travaux d'entretien et de réparations, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle, qui pourraient être exécutées dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins.

Il devra déposer à ses frais et sans délais, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur, la

copropriété ou un quelconque occupant de l'immeuble et laisser en outre, en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

Il devra de même déposer et remonter à ses frais et sans délais lors de l'exécution de travaux concernant la façade, tous les agencements, enseignes, etc..., susceptibles de gêner la réalisation des travaux.

Le Preneur devra supporter en outre sans indemnité ni recours contre le Bailleur, par dérogation en tant que de besoin à l'article 1723 du Code Civil, toutes modifications qui pourraient être apportées à l'immeuble, en ce compris les accessoires de la chose louée, sans toute fois que ces modifications n'affectent l'activité du Preneur.

VI - RESPONSABILITE RECOURS

1°)

S'assurer contre l'incendie, les explosions et le dégât des eaux pour ses mobiliers, matériels et marchandises ainsi que pour les aménagements intérieurs des lieux ; s'assurer également pour les risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège du bailleur. Les polices d'assurance devront comporter une renonciation à tous recours contre le propriétaire et son mandataire. Justifier à toute réquisition de l'existence et des termes desdites polices que de l'acquit des primes.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des conséquences qui pourraient résulter de son silence, son omission et/ou son retard, notamment sur les garanties dues par les assureurs au plus tard sous 72 heures. A cet effet il devra adresser au Bailleur une copie de ses déclarations de sinistre dans les mêmes délais que ceux prescrits par son assureur.

- Le preneur devra assurer la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le bailleur et/ou la copropriété, y compris la garantie relative au risque de responsabilité civile du propriétaire non occupant ; rembourser au bailleur en totalité toutes surprimes qui seraient exigées par les assureurs du bailleur et/ou la copropriété au titre de ces polices de garantie, soit en raison de l'activité du preneur, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur à la souscription et en cours de bail, tous les éléments susceptibles de modifier ou aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Toutes surprimes quelles qu'elles soient, appliquées par les assureurs du bailleur et/ou de la copropriété, pour l'aggravation éventuelle de risques, seront intégralement supportées par le preneur.

2°)

Prévenir immédiatement le bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz et électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner ; il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais les agencements immobiliers contre les fuites signalées pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Le Preneur ne devra en aucun cas, encastrer les canalisations ou équipements pouvant nécessiter des visites d'entretien, ou de grosses réparations. L'habillage éventuel de ces installations devra être démontable.

3°) Renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage, de vol ou de perte des clés remises par le preneur au concierge.

c) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés.

d) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ou son mandataire.

e) en cas d'humidité, fuites, infiltrations, ou autre cause, ainsi que de fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le bailleur, le preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

f) en cas d'interruption même prolongée d'eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage ou ascenseur.

g) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation même par refoulement d'égout, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

4°) Le Preneur est tenu de respecter toutes les dispositions prescrites par la loi et les règlements en vigueur et prendra toutes les mesures nécessaires afin, de préserver l'environnement ainsi que la santé, l'hygiène et la sécurité des personnes présentes dans les lieux loués.

VII - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les LOCAUX LOUES viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, et si toutefois les LOCAUX LOUES n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement et pendant une période n'excédant pas une année, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au BAILLEUR, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des LOCAUX LOUES s'avérerait impossible au delà de la période d'une année susvisée, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité aucune pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR.

VIII - REGLEMENT D'IMMEUBLE

1°)

S'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, aux autres commerces dans l'immeuble, à la tranquillité des autres occupants et au bon ordre de la maison. Ne faire aucun déballage et emballage dans les parties communes de l'immeuble. Ne faire ou laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelque cas que ce soit, même après décès.

Se conformer en tout point aux dispositions du règlement de copropriété concernant les lieux loués et dont le preneur déclare avoir pris connaissance.

2°)

Satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus.

Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.

Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires notamment pour l'exercice de sa profession dans les lieux loués.

3°)

Donner accès dans les lieux loués, au bailleur, ou à son mandataire, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, et durant les six mois précédant l'expiration du présent bail, le bailleur aura le droit de mettre un écriteau à l'emplacement de son choix, il en sera de même en cas de mise en vente des locaux par le propriétaire et le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables sous peine de dommages intérêts.

4°)

Ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble ; le Preneur s'engageant à assumer toutes les conséquences découlant de la nécessité éventuelle d'un renforcement desdits planchers, sans recours contre le Bailleur, y compris dans l'hypothèse où la charge susceptible d'être supportée serait inférieure à 500 kgs/m².

5°)

Faire supprimer sans délai toutes machines ou tous moteurs qui seraient installés par le preneur si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des occupants de l'immeuble ou des voisins.

6°)

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur, ou son mandataire pourra toujours y mettre fin.

7°)

En application des articles L 125 – 5 et R 125 – 26 du code de l'environnement, le preneur déclare avoir pris connaissance de l'état des risques naturels et technologiques annexé aux présentes.

8°)

Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par l'entrée de la boutique donnant sur la rue, et aux horaires d'usage en veillant à ce que toutes les précautions soient prises pour éviter toutes nuisances sonores de nature à gêner les occupants de l'immeuble et les riverains.

9°)

Le Preneur devra, pour toutes enseignes, obtenir l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et de la copropriété et faire son affaire personnelle des autorisations administratives requises, le Preneur devant veiller à ce que l'enseigne qu'il aura installée soit toujours solidement fixée et faire en toute hypothèse son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient résulter d'un dommage causé par ladite enseigne.

CAUTION SOLIDAIRE

Le présent bail est assorti de cautions personnelle et solidaire des représentants légaux de la société Preneuse, établie par actes séparés, annexés aux présentes et valables pendant toute la durée du bail et ce, en garantie du paiement des sommes qui pourraient être dues au bailleur et à ses ayants droits successifs, au titre des loyers, charges et tous accessoires résultant de l'application des présentes.

Il est expressément convenu qu'en cas de changement du représentant légal de la société preneuse, l'engagement de caution personnelle et solidaire en cours restera valable, ou pourra être remplacé par un engagement identique souscrit par le nouveau représentant légal.

De même, en cas de cession du droit au bail à un successeur dans l'universalité de son fonds de commerce, le cessionnaire devra constituer une caution personnelle et solidaire en substitution de celle en cours, et ce sous conditions identiques et sans que cela dispense le cédant de rester garant et solidaire de son cessionnaire pendant les 3 ans suivants l'entrée en jouissance de ce dernier.

DEPOT DE GARANTIE :

Le preneur verse au bailleur à la signature des présentes, la somme de 21.000 € (Vingt Un Mille €uros) soit l'équivalent de six mois de loyer, qui ne sera ni productrice d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le preneur au bailleur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

En cas de variation de loyer, ce Dépôt de Garantie sera réajusté de façon à toujours correspondre à l'équivalent de six mois de loyer.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du Bail et jusqu'au règlement définitif de toute somme ou indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du Bail et à sa sortie des Locaux. En aucune façon, le Preneur ne pourra imputer le paiement du dernier terme de loyer et charges sur le dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE

(sous réserve de bon encaissement)

En cas de liquidation de biens judiciaires ou de redressement judiciaire du Preneur, ce Dépôt de Garantie couvrira à due concurrence par compensation les éventuels loyers et accessoires impayés à la date du jugement du Tribunal de Commerce.

En cas de cession de fonds, par l'Administrateur judiciaire, ledit Dépôt de Garantie devra aussitôt être reconstitué par le cessionnaire.

INSCRIPTION DE NANTISSEMENT OU DE PRIVILEGE

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le **BAILLEUR** devra aussitôt en être avisé par acte extra judiciaire par le **PRENEUR** et au plus tard, dans les quinze jours de ladite inscription.

Le **PRENEUR** s'engage envers le **BAILLEUR** à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière, notamment fusion, transformation.

Toute modification dans la forme, la nature juridique, le siège social, la dénomination, la gérance ou la direction de la société devra être préalablement notifiée par écrit au **BAILLEUR** par lettre recommandée A.R. quinze jours à l'avance et il sera remis ensuite au bailleur dans le mois de la décision toute pièce justificative.

CLAUSE RESOLUTOIRE:

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie :

- (i) d'un seul terme de loyer,
- (ii) des charges et remboursement divers qui sont payables en même temps que celui-ci,
- (iii) de toutes sommes qui en constituent l'accessoire,
- (iv) de toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit, y compris celle visée aux articles L. 145-28 à L. 145-30 du Code de commerce ou
- (v) des frais de commandement, de sommation, de saisie et de poursuite,

ou à défaut de l'exécution de l'une quelconque des clauses, charges et conditions du Bail, toutes les clauses, charges et conditions étant de même rigueur, par le Preneur, ainsi que dans le cas de manquement aux textes légaux ou réglementaires applicables et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et sans formalité, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Même après avoir notifié le commandement ou la sommation d'exécuter ci-dessus visée, et quand bien même le juge des référés aurait été saisi, le Bailleur conservera la faculté discrétionnaire de renoncer à la résiliation du Bail, ce, tant que cette résiliation n'aura pas été constatée par une décision de justice devenue définitive.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les Locaux Loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel.

En cas de résiliation ou d'expulsion, le montant des loyers payés d'avance ainsi que le dépôt de garantie, s'il y a lieu, resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et ce, nonobstant l'expulsion. Au cas où après résiliation du Bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des Locaux Loués après expiration du Bail, ou résiliation de plein droit ou judiciaire ou celle prévue par l'article L. 145-28 du Code de commerce, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer de la dernière année de location outre tous accessoires du loyer. Les charges et autres prestations seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au Bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Que les poursuites soient ou non suivies d'une résiliation du présent Bail, tous frais de procédure, de poursuites et de mesures conservatoires, les honoraires d'avocat ainsi que tous frais de levée d'état et de notification seront à la charge exclusive du Preneur.

En aucune circonstance, et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire et comme clause de style. Cette clause est expressément acceptée par les Parties et devra donc être rigoureusement exécutée par elles, ladite clause formant la loi des parties aux termes de l'article 1103 du Code civil.

INFORMATION DU PRENEUR :

Le Bailleur fournit en annexe au Preneur :

1. Informations liées aux charges de l'immeuble, impôts et taxes :

- l'état des charges de l'exercice précédent indiquant la quote-part lui incombant au titre du présent bail par catégories de charges, **(Annexe 1)**,
- la copie de la taxe foncière acquittée sur l'exercice précédent **(annexe 2)**,
- Les trois derniers procès-verbaux d'Assemblée générale indiquant les éventuels travaux réalisés dans l'immeuble au cours des trois dernières années ou envisagés sur les trois prochaines années. **(annexe 3)**,

Il est ici précisé que ces états récapitulatifs ne constituent en aucune façon une obligation par le bailleur de réaliser les travaux.

2. Diagnostics

- l'Etat des Risques et Pollutions. **(annexe 5)**.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le bien n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance de ce document et reconnaît en faire son affaire personnelle.

- Le dossier technique amiante dressé par ARTWELL, le 2 avril 2015 **(annexe 6)** ;

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance de ce document et de ses conclusions et reconnaît en faire son affaire personnelle.

- Le diagnostic de Performance Énergétique dressé par la société ARTWELL en date du 2 avril 2015 **(annexe 7)**.

ENREGISTREMENT :

Chaque partie aura la faculté de requérir l'enregistrement des présentes.

FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, aux Tribunaux de Paris.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à savoir :

- Le Bailleur : en son siège
- Le Preneur : en son siège.

Le présent acte peut être signé électroniquement au moyen d'un procédé fourni par un prestataire de services de confiance conformément au règlement européen EIDAS. La signature électronique permet d'assurer la valeur probante de l'acte et mon identité en tant que signataire de ce dernier, conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil. Je reconnais et accepte que l'acte ainsi signé électroniquement a même valeur probante qu'un document papier et que la signature électronique m'engage au même titre que la signature manuscrite. »

Fait à Paris
Le, 23/02/2023

LE PRENEUR

(lu et approuvé)

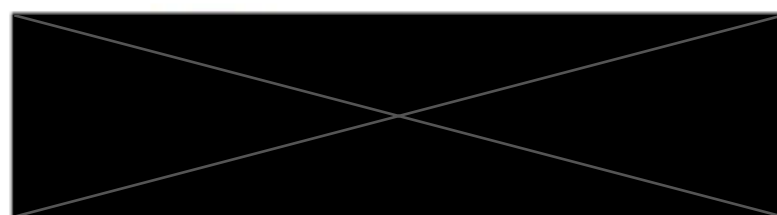
Lu et approuvé

DocuSigned by:
Ben AHMED Khadija
EC2180FBDB16461...

LE BAILLEUR

(lu et approuvé, bon pour accord)

Lu et approuvé, bon pour accord



ANNEXE 1



Répartition exercice 2021

LE SOLDE DE VOTRE COMPTE AU 10/10/2022 EST REGROUPE SUR CE DOCUMENT. MERCI DE JOINDRE AVEC VOTRE REGLEMENT LE COUPON CORRESPONDANT.

Extrait de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, modifié par l'article 5 du décret du 27 juin 2019 :

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

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

Syndicat des Copropriétaires 99, RUE MONGE 75005 PARIS Le 03/10/2022					
Répartition exercice 2021 - Budget ordinaire Période du 01/01/2021 au 31/12/2021					
Désignation	Tantièmes	Montant à répartir	Quote part		Ch Locat Indicatives
0006 Cave					
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	6 / 1 015	46 701,41	276,09		120,66
Total du lot 0006		46 701,41	276,09		120,66
0027 BOUTIQUE					
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	32 / 1 015	46 701,41	1 472,36		643,47
Total du lot 0027		46 701,41	1 472,36		643,47
Total copropriété		46 701,41			
Total individuel			1 748,45		764,13
Vos appels de fonds			-1 515,56		
Montant de la régularisation (à votre charge)			232,89		



Relevé de votre compte personnel arrêté au 10/10/2022
Pour information, au 31/12/2021 : Solde nul

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2021	1er /4 appel de fonds 2021	378,89	
01/01/2021	COTISATION FOND TX L. ART 14-2	20,61	
01/01/2021	R.A.N. solde au 31/12/2020		2 609,22
01/01/2021	R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2020	627,76	
01/01/2021	R.A.N. Txv Art. 14.2 et op. except. solde au 31/12/2020	3 892,14	
01/01/2021	R.A.N. Fonds travaux solde au 31/12/2020	41,00	
21/01/2021	Règlement 4ème /4 RAVALEMENT COURETTES (0000981)		1 619,69
10/03/2021	Règlement du 10/03/2021 (0000989)		731,49
01/04/2021	2ème /4 appel de fonds 2021	378,89	
01/04/2021	COTISATION FOND TX L. ART 14-2	20,61	
14/04/2021	Régularisation exercice 2020 Charges ordinaires		123,37
23/04/2021	Règlement du 23/04/2021 (0001010)		399,50
26/06/2021	Règlement du 26/06/2021 (0001019)		276,13
01/07/2021	3ème /4 appel de fonds 2021	378,89	
01/07/2021	COTISATION FONDS TX L ART 14.2	20,61	
01/10/2021	4ème /4 appel de fonds 2021	378,89	
01/10/2021	COTISATION FONDS TX L ART 14.2	20,61	
06/10/2021	Règlement du 06/10/2021 (0001138)		399,50
01/01/2022	1er /4 appel de fonds 2022	352,39	
01/01/2022	COTISATION FONDS TX L ART 14.2	19,31	
10/01/2022	1er /2 TX REPRISE PIERRE BALCON ETG 5	397,88	
18/01/2022	Règlement du 18/01/2022 (0001051)		371,70
10/02/2022	2ème /2 TX REPRISE PIERRE BALCON ETG 5	397,88	
15/03/2022	Règlement du 15/03/2022 (0001059)		795,76
01/04/2022	2ème /4 appel de fonds 2022	352,39	
01/04/2022	COTISATION FONDS TX L ART 14.2	19,31	
01/04/2022	Règlement du 01/04/2022 (0001066)		371,70
09/05/2022	Régularisation exercice 2021 Charges ordinaires	232,89	
10/06/2022	1/I POSE PIQS ANTI-PIGEONS	226,55	
01/07/2022	3ème /4 appel de fonds 2022	352,39	
01/07/2022	COTISATION FONDS TX L ART 14.2	19,31	
10/09/2022	1/I RENOVATION PORTE ENTREE IMM.	88,21	
01/10/2022	4ème /4 appel de fonds 2022	352,39	
01/10/2022	COTISATION FOND LOI ALUR	19,31	
Total du compte		8 989,11	7 698,06
Solde du compte		1 291,05	



SYNDIC - GESTION - TRANSACTION

53, rue Legendre - 75017 Paris

☎ 01 42 27 95 95

✉ contact@baustone.com

🌐 www.baustone.com

09 JAN. 2023

COTISATION FOND LOI ALUR

LE CABINET BAUSTONE VOUS PRESENTE SES MEILLEURS VOEUX POUR 2023.

Extrait de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, modifié par l'article 6 du décret du 20 avril 2010 :

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

Syndicat des Copropriétaires
99, RUE MONGIE
75005 PARIS
Le 04/01/2023

COTISATION FOND LOI ALUR - Budgets Travaux et Exceptionnels

Période du 01/01/2023 au 31/03/2023

Désignation	Tantièmes	Montant à répartir	Quote part		
0006 Cave					
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	6/1 015	559,50	3,31		
Total du lot 0006		559,50	3,31		
0027 BOUTIQUE					
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	32/1 015	559,50	17,64		
Total du lot 0027		559,50	17,64		
Total copropriété		559,50			
Total individuel			20,95		

BAUSTONE SARL • SIRET n° 494 687 239 000 25 RCS de Paris • N° TVA Intracommunautaire FR 44 49 46 87 239

Carte professionnelle n° CPI 7501 2018 000 016 204 délivrée par la CCI de Paris • Garantie par GALIAN ASSURANCE • RCP : MMA ENTREPRISE



SYNDIC - GESTION - TRANSACTION

53, rue Legendre - 75017 Paris

☎ 01 42 27 95 95

✉ contact@baustone.com

🌐 www.baustone.com

1er /4 appel de fonds 2023

Syndicat des Copropriétaires
99, RUE MONGE
75005 PARIS
Le 04/01/2023

1er /4 appel de fonds 2023 - Budget ordinaire

Période du 01/01/2023 au 31/03/2023

Désignation	Tantièmes	Montant à répartir	Quote part		
0006 Cave					
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	6 / 1 015	10 365,00	61,25		
Total du lot 0006		10 365,00	61,25		
0027 BOUTIQUE					
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	32 / 1 015	10 365,00	326,79		
Total du lot 0027		10 365,00	326,79		
Total copropriété		10 365,00			
Total individuel			388,04		

Relevé de votre compte personnel arrêté au 04/01/2023

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2023	1er /4 appel de fonds 2023	388,04	
01/01/2023	COTISATION FOND LOI ALUR	20,95	
	Total du compte	408,99	
	Solde du compte	408,99	

ANNEXE 2



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Taxes foncières pour 2022

volées et perçues par la commune et divers organismes

Avis d'impôt

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

SIP PARIS 5E-6E
9 PL SAINT SULPICE
75292 PARIS CEDEX 06

Vos références

Numéro fiscal :
Référence de l'avis :
Contrat de prélèvement :
Référence unique de mandat :

Numéro de propriétaire :

Département d'imposition : 75

VILLE DE PARIS

Commune d'imposition : 105
PARIS 05

Débiteur(s) légal(aux) :
le détail est précisé en page suivante.

Numéro de rôle : 221

Date d'établissement : 04/08/2022

Date de mise en recouvrement : 31/08/2022

Identifiant service : 75008

3239-004735-0016-0



Somme à prélever

1 508,00 €

Date limite de paiement : 17/10/2022

Vous avez choisi le prélèvement à l'échéance.

Sauf avis contraire de votre part avant le 01/10/2022,
directement sur impots.gouv.fr ou en appelant le 0 809 401 401*,
la somme à payer sera prélevée automatiquement le 27/10/2022.

Vous n'avez rien à envoyer.

Vos contacts

Par messagerie sécurisée
dans votre espace particulier ou professionnel sur
impots.gouv.fr

Par téléphone
- pour toutes questions sur le prélèvement à
l'échéance ou sur le prélèvement mensuel :
au 0 809 401 401 *
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question, votre centre des
finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place
auprès de votre centre des finances publiques
(horaires sur impots.gouv.fr, rubrique « Contact »)

• pour le paiement de votre impôt :

SIP PARIS 5E-6E
9 PL SAINT SULPICE
75292 PARIS CEDEX 06
Tél : 01 40 46 65 20

• pour le montant de votre impôt :

CDIF PARIS 2
SECT. FONC PARIS 5EME ET 13EME
6 RUE PAGANINI
75972 PARIS CEDEX 20
Tél : 01 70 23 49 40

* (service gratuit + coût de l'appel)

À compter de l'automne 2022, le service "Gérer mes biens immobiliers",
disponible dans votre espace sécurisé, s'enrichit de nouvelles démarches pour les propriétaires.
Rendez-vous sur impots.gouv.fr.

ÉGAL(AUX)

Désignation et adresse

Taxes foncières 2022

	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2021	13,50 %	%	%	0,625 %	6,21 %	0,00912 %	
Taux 2022	13,50 %	%	%	0,574 %	6,21 %	0,009 %	
Adresse	99 RUE MONGE						
Base	2834			2834	2806	2834	
Cotisation	383			17	174	0	
Cotisation lissée	359			17	162	0	538
Adresse							
Base	4519			4519	4480	4519	
Cotisation	610			26	278	0	
Cotisation lissée	602			26	274	0	902
Cotisation 2021	941			45	427		
Cotisation 2022	961			43	436		1440
Variation	+2,13 %	%	%	-4,44 %	+2,11 %	%	

	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2021	%	%	%	%	%	%	%	
Taux 2022	%	%	%	%	%	%	%	
Bases terres non agricoles								
Bases terres agricoles								
Cotisation 2021								
Cotisation 2022								
Variation	%	%	%	%	%	%	%	
Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
Base État						Droit proportionnel :		
Base collectivité						Droit fixe :		

En fin d'année 2022, de nouveaux services en ligne seront accessibles dans votre espace professionnel. Pour créer cet espace sur impots.gouv.fr, vous devrez utiliser votre identifiant (SIREN ou IDSP) 433900701. Il est rappelé qu'un lissage de + 12 € par an a été calculé en 2017 sur les cotisations de vos locaux professionnels pour rendre progressive leur augmentation sur 10 ans.

Les taxes spéciales comprennent la TSE Grand Paris pour 13€ et la taxe additionnelle spéciale annuelle Ile-de-France pour 15€.

Le versement net de la Ville de Paris au fonds de solidarité de la région Ile-de-France s'élève à 215 144 170 €.

Références administratives

Frais de gestion de la fiscalité directe locale

68

Dégrèvement Habitation principale

Dégrèvement JA État

Dégrèvement JA Collectivité

Montant de votre impôt

1508

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, conformément aux articles R*190-1 et R*196-2 du livre des procédures fiscales, vous pouvez effectuer une réclamation sur votre messagerie sécurisée sur impots.gouv.fr ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques, jusqu'au 31 décembre 2023.

Les calculs ayant permis la détermination du montant de votre imposition ainsi que son détail sont réalisés dans le cadre d'un traitement algorithmique. Conformément au code des relations entre le public et l'administration, vous avez accès aux règles définissant ce traitement ainsi qu'aux principales caractéristiques de sa mise en œuvre et l'explication de vos droits en la matière, en consultant impots.gouv.fr, rubrique « ouverture des données publiques de la DGFIP ».

Les informations recueillies pour les taxes foncières font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en œuvre par la Direction générale des Finances publiques (120 rue de Bercy 75772 PARIS). Pour toutes informations sur la protection de vos données personnelles, consultez la politique de confidentialité accessible depuis la page internet suivante : <https://www.impots.gouv.fr/portail/confidentialite-informations-personnelles>. Des informations sur vos taxes foncières sont communiquées aux collectivités locales (art. L.135 B du livre des procédures fiscales).

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant ainsi que d'un droit à la limitation du traitement. Pour exercer vos droits, vous pouvez adresser votre demande au centre des finances publiques ou à l'adresse suivante : donnees-personnelles-mes-droits@dgfip.finances.gouv.fr. En outre, si vous estimez que le traitement de vos données à caractère personnel n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

ANNEXE 3



SYNDIC - GESTION - TRANSACTION

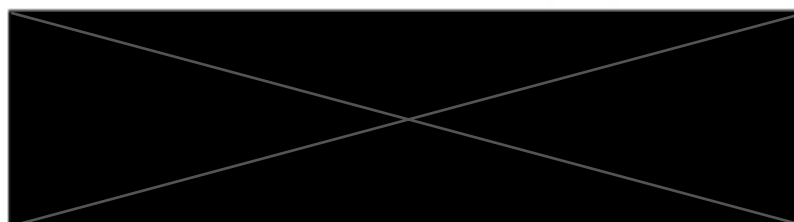
53, rue Legendre - 75017 Paris

☎ 01 42 27 95 95

✉ contact@baustone.com

🌐 www.baustone.com

16 MAI 2022



Rapport A.G.

Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du lundi 9 mai 2022

Réf MRO/201869794 - 450MONTAIGNEBOE

99, RUE MONGE - 75005 PARIS

PARIS, le mardi 10 mai 2022

S.C.I.,

Le lundi 9 mai 2022 à 18:30:00, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, 99, RUE MONGE à PARIS se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires.

Vous trouverez, ci-joint, le compte rendu des décisions prises lors de cette assemblée.

Nous vous souhaitons bonne réception de ces éléments, et vous prions d'agréer, S.C.I., l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Marco ROLO



SYNDIC - GESTION - TRANSACTION

53, rue Legendre - 75017 Paris

☎ 01 42 27 95 95

✉ contact@baustone.com

🌐 www.baustone.com

S137

PARIS, le 9 mai 2022

Procès verbal

99, RUE MONGE 75005 PARIS**Assemblée générale du 9 mai 2022**

Sur convocation régulière du Syndic les Copropriétaires se sont réunis en Assemblée générale Ordinaire le 9 mai 2022 à 18:30 à MAISON DES JEUNES DE SAINT MEDARD
3 RUE DU GRIL
75005 PARIS

Conformément à l'article 14 du décret du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 19 Copropriétaires sur 35, sont présents physiquement, ou à distance, ou représentés ou votants par correspondance et totalisent 542 tantièmes sur 1015 tantièmes.

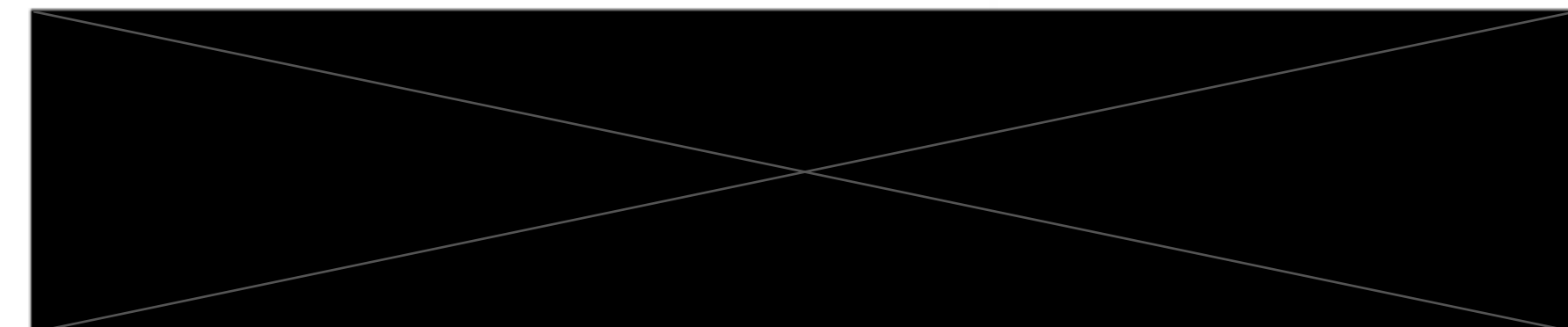
Sont absents et non représentés

ABOU DIB Ibrahim (23/1015), BEAUDET Bernard (17/1015), BONNET Dominique (22/1015), BOURSIER FLORENCE (42/1015), BOUZA-MASTORAKOS Evrydiki (21/1015), BRAVA MARC SUCCESSION (97/1015), DANIELFY Darjaya (43/1015), HUBERT (32/1015), LANDABERRY Daise (25/1015), MACKENZIE RUTH (34/1015), MONTAIGNE LA BOETIE (38/1015), MOUGEL Françoise (18/1015), PERADOTTO NATALE (24/1015), SAGEAUX DAVID OU CELIA (18/1015), TINLUC SCI (14/1015), ZLOTNIK MARIE (5/1015)

Totalisant ensemble 473 sur 1015 tantièmes, soit 16 Copropriétaire(s)

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	19	16	35
Tantièmes	542	473	1015



Copropriétaire(s) arrivé(s) au cours de l'assemblée : Néant

Copropriétaire(s) parti(s) au cours de l'assemblée : Néant

La feuille de présence demeurera annexée à l'original du procès verbal.

- 1 DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE (article 24)
2 DÉSIGNATION DU 1ER SCRUTATEUR (article 24)
3 DÉSIGNATION DU 2E SCRUTATEUR (article 24)
4 DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE (article 24)
5 RAPPORT D'ACTIVITÉ DU CONSEIL SYNDICAL (résolution sans vote)
6 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 (article 24)
7 QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2021 (article 24)
8 RÉCONDUCTION DU SYNDIC, LE CABINET BAUSTONE (article 25)
8 Résultat du vote à l'article 24 (article 24)
9 DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC (article 25)
9 Résultat du vote à l'article 24 (article 24)
10 APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (article 24)
11 DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX (article 25)
11 Résultat du vote à l'article 24 (article 24)
12 DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (article 25)
13 RESOLUTION POSTERIEURE A LA CONSULTATION PAR CABINET D'AVOCAT SPECIALISE SUR L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE (article 24)
13.1 DANS L'HYPOTHESE D'UNE SIMPLE ADAPTATION JURIDIQUE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 24 F DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965
13.2 DANS L'HYPOTHESE D'UNE MISE EN CONFORMITE JURIDIQUE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 6-4 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965
13.3 DANS L'HYPOTHESE DE LA PRESENCE DE PARTIES COMMUNES SPECIALES N'AYANT PAS DONNE LIEU A L'ETABLISSEMENT DE CHARGES SPECIALES A CHACUNE D'ENTRE ELLES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 6.4 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, RENDANT EN CONSEQUENCE NECESSAIRE L'ETABLISSEMENT D'UNE REPARTITION DE CHARGES SPECIALES.
13.4 DANS L'HYPOTHESE DE CREATION DE PARTIES COMMUNES SPECIALES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 6-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.
14 RÉALISATION DE TRAVAUX DE POSE DE PICS ANTI-PIGEONS (article 24)
14.1 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI ADMINISTRATIF ET COMPTABLE DES TRAVAUX VOTES
14.2 FINANCEMENT ET REPARTITION DES TRAVAUX
15 RÉALISATION DE TRAVAUX DE RENOVATION DE LA PORTE ENTREE IMMEUBLE (article 24)
15.1 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI ADMINISTRATIF ET COMPTABLE DES TRAVAUX VOTES
15.2 FINANCEMENT ET REPARTITION DES TRAVAUX
16 POINT DIVERS (résolution sans vote)

Après délibération, l'assemblée générale désigne, Madame TAMA, comme Présidente de séance :

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Tantièmes	542	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 2 : DÉSIGNATION DU 1ER SCRUTATEUR

Après délibération, l'assemblée générale désigne, Madame MARCHEIX, en qualité de scrutateur de séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Tantièmes	542	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 3 : DÉSIGNATION DU 2E SCRUTATEUR

Après délibération, l'assemblée générale désigne, M _____, en qualité de scrutatrice de séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Tantièmes	542	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Après délibération, l'Assemblée générale désigne la société BAUSTONE en sa qualité de syndic, représenté par M. ROLO comme secrétaire de séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Tantièmes	542	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 5 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Conseil, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

Dont acte.

Résolution N° 6 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

Les comptes ont été vérifiés par le conseil syndical.

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2021 AU 31/12/2021 ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	2	0
Tantièmes	474	68	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	2	0
Tantièmes	474	68	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 8 : RÉCONDUCTION DU SYNDIC, LE CABINET BAUSTONE

L'assemblée générale, désigne le cabinet BAUSTONE, aux fonctions de syndic, selon contrat joint à la convocation conforme au modèle fixé par arrêté, pour une durée de 18 mois, du 10/05/2022 au 09/11/2023.

Le montant des honoraires de gestion courante est fixé à la somme de 5508.33 € HT soit 6610.00 € TTC.

L'assemblée générale désigne Madame TAMA, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'art. 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le projet de résolution ayant recueilli au moins un tiers des voix du syndicat des copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	3
Tantièmes	432	0	110

Se sont abstenus : CASADO Trivino (42/1015), ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/1015), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/1015),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	3
Tantièmes	432	0	110

Se sont abstenus : CASADO Trivino (42/542), ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 9 : DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

A la demande du conseil syndical, l'assemblée dispense le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence du syndic.

Le projet de résolution ayant recueilli au moins un tiers des voix du syndicat des copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	5	1
Tantièmes	361	157	24

Se sont abstenus : LE FOLCALVEZ Claude (24/1015),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 9 : Résultat du vote à l'article 24

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	5	1
Tantièmes	361	157	24

Se sont abstenus : LE FOLCALVEZ Claude (24/542),

Se sont opposés à la décision : CASADO Trivino (42/542), PETERSEN (25/542), PETERSEN Jutta Succession (22/542), ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Afin de ne pas perdre le bénéfice des dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2023 AU 31/12/2023. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic et arrêté à la somme de 44760.00 EUROS.

Ce budget fera objet d'une ré-actualisation lors de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2022.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	1	1
Tantièmes	476	42	24

Se sont abstenus : **LE FOLCALVEZ Claude** (24/542),

Se sont opposés à la décision : **CASADO Trivino** (42/542),

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 11 : DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice suivant à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

Le projet de résolution ayant recueilli au moins un tiers des voix du syndicat des copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	2
Tantièmes	478	0	64

Se sont abstenus : **LE FOLCALVEZ Claude** (24/1015), **ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina)** (40/1015),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	2
Tantièmes	478	0	64

Se sont abstenus : LE FOLCALVEZ Claude (24/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 12 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

MONSIEUR PAMART
MONSIEUR PUGLIESI-CONTI
MONSIEUR CASADO

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats : (à déterminer en assemblée générale)

La mission du Conseil syndical prendra fin à la prochaine Assemblée Générale appelée à se prononcer sur les comptes arrêtés au 31/12/2022.

Le vote se fera candidature par candidature.

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'art. 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et décide de procéder immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le projet de résolution ayant recueilli au moins un tiers des voix du syndicat des copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	2
Tantièmes	474	0	68

Se sont abstenus : ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/1015), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/1015),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

Vote sur la candidature de MONSIEUR PAMART

Le projet de résolution ayant recueilli au moins un tiers des voix du syndicat des copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	0	0
Tantièmes	0	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est SANS OBJET par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 12.2 : DESIGNATION CANDIDAT CS N°2**Vote sur la candidature de MONSIEUR PUGLIESI-CONTI**

Le projet de résolution ayant recueilli au moins un tiers des voix du syndicat des copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	0	0
Tantièmes	0	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est SANS OBJET par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 12.3 : DESIGNATION CANDIDAT CS N°3**Vote sur la candidature de MONSIEUR CASADO**

Le projet de résolution ayant recueilli au moins un tiers des voix du syndicat des copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	0	0
Tantièmes	0	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est SANS OBJET par les personnes ayant pris part au vote.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	2
Tantièmes	474	0	68

Se sont abstenus : ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 12.1 : DESIGNATION CANDIDATS N°1

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	2
Tantièmes	474	0	68

Se sont abstenus : ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/1015), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/1015),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 13 : RESOLUTION POSTERIEURE A LA CONSULTATION PAR CABINET D'AVOCAT SPECIALISE SUR L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Dans le cadre des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209 de la loi numéro 2018 – 1021 du 23 novembre 2018 ci-après rappelé, à savoir :

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965

« L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »

Il est présenté à l'Assemblée générale des copropriétaires un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs réalisé par le Cabinet d'Avocats BOHBOT Charles, sis à PARIS (16ÈME), 84, rue Jean de la Fontaine spécialisé en matière de droit de la copropriété aux fins (i) d'analyse de la documentation régissant la copropriété et (ii) de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété.

L'audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété réalisé, par ce Cabinet d'Avocats, en date du 28

mars 2021 a confirmé :

- Le règlement de copropriété présente la nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété selon les dispositions de l'article 6-4 de la loi 65-557.
 - 1. La nécessité, eu égard à l'ancienneté des documents régissant la copropriété et aux différentes modifications législatives et réglementaires intervenus depuis la loi du 10 juillet 1965, de procéder à une adaptation juridique globale du règlement de copropriété conformément aux dispositions de l'article 24f de la loi du 10 juillet 1965 ;
 - 2. La présence de parties communes spéciales n'ayant pas donné lieu à l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles conformément à l'article 6.4 de la loi du 10 juillet 1965, rendant en conséquence nécessaire l'établissement d'une répartition de charges spéciales;
- Connaissance prise des conclusions de l'audit du Cabinet d'avocats, l'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur les suites à donner à la consultation.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	3
Tantièmes	432	0	110

Se sont abstenus : CASADO Trivino (42/542), ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 13.1 : DANS L'HYPOTHESE D'UNE SIMPLE ADAPTATION JURIDIQUE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 24 F DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

L'Assemblée générale décide de réaliser l'adaptation juridique du règlement de copropriété, conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser l'adaptation juridique de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, ainsi que de ses éventuels modificatifs et tous autres documents de la copropriété par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;
- Fixe au montant de 3024€TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété ;
- Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Cette résolution portant sur une opération préparatoire à une adaptation du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement est soumise au vote à la majorité de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	10	5
Tantièmes	99	284	159

Se sont abstenus : CASADO Trivino (42/542), LE FOLCALVEZ Claude (24/542), MAURY Philippe (25/542), ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

Se sont opposés à la décision : LEMAIRE Anca (32/542), PETERSEN (25/542), PETERSEN Jutta Succession (22/542), PUGLIESI CONTI Jérôme ou Françoise (20/542),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

L'Assemblée générale décide de réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété, conformément à l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

Faire réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété ainsi que de ses éventuels modificatifs avec l'article 6-4 de la loi 65-557, par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;

Fixe au montant de 990€ TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété. (Il est rappelé que toute modification demandée, hors du cadre de l'article 209 II de la loi ELAN et de l'article 6-4 de la loi 65-557, fera l'objet d'honoraires supplémentaires au taux horaire habituel pratiqué par le cabinet d'avocats responsable de la mise en conformité.)

Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

NOTA POUR LE SYNDIC:

. Cette résolution est sans objet si l'adaptation juridique conformément à l'article 24f a été votée

. Ce coût intègre la définition des parties communes spéciales et des charges afférentes - si ceci est réalisable par un avocat (sans intervention de géomètre ou autre spécialiste).

. Ce coût intègre la définition du droit de jouissance et des charges afférentes - si ceci est réalisable par un avocat (sans intervention de géomètre ou autre spécialiste).

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	13	1	5
Tantièmes	351	32	159

Se sont abstenus : CASADO Trivino (42/542), LE FOLCALVEZ Claude (24/542), MAURY Philippe (25/542), ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

Se sont opposés à la décision : LEMAIRE Anca (32/542),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 13.3 : DANS L'HYPOTHESE DE LA PRESENCE DE PARTIES COMMUNES SPECIALES N'AYANT PAS DONNE LIEU A L'ETABLISSEMENT DE CHARGES SPECIALES A CHACUNE D'ENTRE ELLES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 6.4 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, RENDANT EN CONSEQUENCE NECESSAIRE L'ETABLISSEMENT D'UNE REPARTITION DE CHARGES SPECIALES.

Après avoir pris connaissance des conclusions de l'audit et pris acte que conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles et après avoir pris note qu'il existe dans l'état descriptif de division et/ou dans le règlement de copropriété, des parties communes spéciales sans qu'il y soit attaché une répartition de charges spéciales correspondante, l'Assemblée générale des copropriétaires accepte que le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité du règlement de copropriété définisse une répartition de charges afférentes à chacune des parties communes spéciales en fonction des charges communes générales.

Cette résolution portant sur une opération préparatoire à une mise en conformité du règlement de copropriété conformément à l'article 209 II de la loi ELAN est soumise au vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	5
Tantièmes	383	0	159

Se sont abstenus : CASADO Trivino (42/542), LE FOLCALVEZ Claude (24/542), MAURY Philippe (25/542), ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 13.4 : DANS L'HYPOTHESE DE CREATION DE PARTIES COMMUNES SPECIALES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 6-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.

Après avoir pris connaissance des conclusions de l'audit et pris acte que conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles et après avoir pris note qu'il est opportun de créer des parties communes spéciales en correspondance avec les charges spéciales utilisées, l'Assemblée générale des copropriétaires accepte que le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité du règlement de copropriété définisse des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	5
Tantièmes	383	0	159

Se sont abstenus : CASADO Trivino (42/542), LE FOLCALVEZ Claude (24/542), MAURY Philippe (25/542), ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 14 : RÉALISATION DE TRAVAUX DE POSE DE PICS ANTI-PIGEONS

L'assemblée générale après avoir pris connaissance :

- Des devis des entreprises joints,
- De l'état détaillé des travaux à exécuter
- Des matériaux utilisés
- Des prix unitaires et des quantités prévues par prestation, comprenant le coût des matériaux, fournitures ainsi que la main-d'œuvre.
- Des conditions d'exécutions des travaux

Décide de la réalisation des travaux de pic anti-pigeon pour un montant de 5137,00 € HT (TVA au taux en vigueur en sus) et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	5	5
Tantièmes	217	174	151

Se sont abstenus : **LE FOLCALVEZ Claude** (24/542), **MAURY Philippe** (25/542), **TAMA Yael** (34/542), **ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina)** (28/542), **ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina)** (40/542),

Se sont opposés à la décision : **BROSSARD Marie-Claude** (27/542), **CASADO Trivino** (42/542), **LEMAIRE Anca** (32/542), **RISTROPH Suzanne** (61/542), **THIBAUT GUTIERREZ Anne** (12/542),

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 14.1 : HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI ADMINISTRATIF ET COMPTABLE DES TRAVAUX VOTÉS

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 4 % HT du montant HT des travaux votés pour le suivi administratif. En cas d'absence d'un maître d'œuvre s'ajoutent des honoraires de 2,5 % HT du montant HT des travaux.(facturés au prorata des % des appels de fonds)

Etant rappelé que le syndic intervient en tant que représentant du maître d'ouvrage et non comme maître d'œuvre.

Les réunions de chantier faisant l'objet d'une facturation à la vacation.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	1	2
Tantièmes	442	32	68

Se sont abstenus : **ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina)** (28/542), **ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina)** (40/542),

Se sont opposés à la décision : **LEMAIRE Anca** (32/542),

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 14.2 : FINANCEMENT ET REPARTITION DES TRAVAUX

L'assemblée générale décide de financer le coût des travaux votés ainsi que des honoraires accessoires en 1 appel de fonds et repartis selon les charges communes générales et exigibles aux dates suivantes :

- Le 10/06/2022 pour 100 %

L'assemblée générale décide que les travaux commenceront au mois de JUIN 2022.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	1	3
Tantièmes	418	32	92

Se sont abstenus : **LE FOLCALVEZ Claude** (24/542), **ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina)** (28/542), **ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina)** (40/542),

Se sont opposés à la décision : **LEMAIRE Anca** (32/542),

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 15 : RÉALISATION DE TRAVAUX DE RENOVATION DE LA PORTE ENTREE IMMEUBLE

L'assemblée générale après avoir pris connaissance :

- Des devis des entreprises joints,
- De l'état détaillé des travaux à exécuter
- Des matériaux utilisés
- Des prix unitaires et des quantités prévues par prestation, comprenant le coût des matériaux, fournitures ainsi que la main-d'œuvre.
- Des conditions d'exécutions des travaux

Décide de la réalisation des travaux de la porte entrée immeuble pour un montant de 2000,00 € HT (TVA au taux en vigueur en sus) et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	2	2
Tantièmes	400	74	68

Se sont abstenus : **ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina)** (28/542), **ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina)** (40/542),

Se sont opposés à la décision : **CASADO Trivino** (42/542), **LEMAIRE Anca** (32/542),

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 15.1 : HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI ADMINISTRATIF ET COMPTABLE DES TRAVAUX VOTES

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 4 % HT du montant HT des travaux votés pour le suivi administratif. En cas d'absence d'un maître d'œuvre s'ajoutent des honoraires de 2,5 % HT du montant HT des travaux.(facturés au prorata des % des appels de fonds)

Etant rappelé que le syndic intervient en tant que représentant du maître d'ouvrage et non comme maître d'œuvre.

Les réunions de chantier faisant l'objet d'une facturation à la vacation.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	1	2
Tantièmes	442	32	68

Se sont abstenus : ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

Se sont opposés à la décision : LEMAIRE Anca (32/542),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 15.2 : FINANCEMENT ET REPARTITION DES TRAVAUX

L'assemblée générale décide de financer le coût des travaux votés ainsi que des honoraires accessoires en 1 appel de fonds et repartis selon les charges communes générales et exigibles aux dates suivantes :

Le 10/09/2022 pour 100%

L'assemblée générale décide que les travaux commenceront au mois de septembre 2022.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	1	2
Tantièmes	442	32	68

Se sont abstenus : ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/542), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/542),

Se sont opposés à la décision : LEMAIRE Anca (32/542),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 16 : POINT DIVERS

L'assemblée générale prend acte de la demande de Monsieur MAURY de remplacer les fenêtres de son appartement en respectant l'harmonie générale de l'immeuble et le profilé des fenêtres.

L'assemblée générale sensibilise les copropriétaires qui font des travaux importants de faire faire un constat d'huissier avant travaux et protéger les parties communes.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 20H30 après signature du procès verbal par le bureau de l'assemblée.

LE PRESIDENT

Signé par Yael TAMA
le 2022-05-10 09:08:29 CEST

LA SCRUTATRICE

Signé par MADAME MARCHEIX
le 2022-05-10 12:05:32 CEST

LE SECRETAIRE

Signé par MARCO ROLO
le 2022-05-10 13:02:37 CEST

LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale».



SYNDIC - GESTION - TRANSACTION

53, rue Legendre - 75017 Paris

☎ 01 42 27 95 95

✉ contact@baustone.com

🌐 www.baustone.com

S137

PARIS, le 8 novembre 2022

Procès verbal

99, RUE MONGE 75005 PARIS

Assemblée générale du 8 novembre 2022

Sur convocation régulière du Syndic les Copropriétaires se sont réunis en Assemblée générale Ordinaire le 8 novembre 2022 à 18:30 à MAISON DES JEUNES DE SAINT MEDARD
3 RUE DU GRIL
75005 PARIS

Conformément à l'article 14 du décret du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 22 Copropriétaires sur 35, sont présents physiquement, ou à distance, ou représentés ou votants par correspondance et totalisent 625 tantièmes sur 1015 tantièmes.

Sont absents et non représentés

ABOU DIB INDIVISION (23/1015), BOUZA-MASTORAKOS Evrydiki (21/1015), BRAVA MARC SUCCESSION (97/1015), LANDABERRY Daise (25/1015), LE FOLCALVEZ Claude (24/1015), LEFRANC PIERRE (25/1015), MACKENZIE RUTH (34/1015), PERADOTTO NATALE (24/1015), PETERSEN (25/1015), PETERSEN Jutta Succession (22/1015), SAGEAUX DAVID OU CELIA (18/1015), SCI MONTAIGNE LA BOETIE (38/1015), TINLUC SCI (14/1015)

Totalisant ensemble 390 sur 1015 tantièmes, soit 13 Copropriétaire(s)

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	22	13	35
Tantièmes	625	390	1015

Étaient présents ou représentés ou votants par correspondance:

BEAUDET Bernard (17/1015, représenté par NICOLEAU DUMAS INDIVISION), BONNET Dominique (22/1015, représenté par SCI EDELWEIS), BOURSIER FLORENCE (42/1015), BROSSARD Marie-Claude (27/1015), CASADO Trivino (42/1015), COLLOT Charles (25/1015), DANIELFY Darjaya (43/1015, représenté par

NICOLEAU DUMAS INDIVISION), HUBERT (32/1015), JOURDAN INDIVISION (32/1015, représenté par SCI EDELWEIS), LEMAIRE Anca (32/1015), MARCHEIX PASCALE (27/1015), MAURY Philippe (25/1015), MOUGEL Françoise (18/1015, représenté par SCI EDELWEIS), NICOLEAU DUMAS INDIVISION (34/1015), PUGLIESI CONTI Jérôme ou Françoise (20/1015), RISTROPH Suzanne (61/1015), SCI EDELWEIS (7/1015), TAMA Yael (34/1015), THIBAUT GUTIERREZ Anne (12/1015, représenté par NICOLEAU DUMAS INDIVISION), ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/1015), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/1015), ZLOTNIK MARIE (5/1015),

Copropriétaire(s) arrivé(s) au cours de l'assemblée : Néant

Copropriétaire(s) parti(s) au cours de l'assemblée : Néant

La feuille de présence demeurera annexée à l'original du procès verbal.

Ordre du jour

- 1 DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE (article 24)
- 2 DÉSIGNATION DU 1ER SCRUTATEUR (article 24)
- 3 DÉSIGNATION DU 2E SCRUTATEUR (article 24)
- 4 DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE (article 24)
- 5 DEMANDE DE MME NICOLEAU - AUTORISATION DE TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES L'IMMEUBLE ET A SES FRAIS (article 25)

Résolution N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Après délibération, l'assemblée générale désigne, M PUGLIESI CONTI, comme Président de séance :

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	21	0	0
Tantièmes	593	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : HUBERT (32/625),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 2 : DÉSIGNATION DU 1ER SCRUTATEUR

Après délibération, l'assemblée générale désigne, M PAMART, en qualité de scrutateur de séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	21	0	0
Tantièmes	593	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : HUBERT (32/625),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 3 : DESIGNATION DU SECRÉTAIRE

Après délibération, l'assemblée générale désigne, M^{me} ZLOTNIK, en qualité de scrutateur de séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	21	0	0
Tantièmes	593	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **HUBERT (32/625),**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 4 : DESIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Après délibération, l'Assemblée générale désigne la société BAUSTONE en sa qualité de syndic, représenté par M. ROLO comme secrétaire de séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	21	0	0
Tantièmes	593	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **HUBERT (32/625),**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 5 : DEMANDE DE MME NICOLEAU - AUTORISATION DE TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES L'IMMEUBLE ET A SES FRAIS

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

OUVERTURE D'UN MUR PORTEUR DANS L'APPARTEMENT ENTRE LE SALON ET LE SEJOUR

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation .

sous réserve de:

- se conformer à la réglementation en vigueur;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses frais et en justifier ;
- souscrire une assurance "dommages ouvrage" dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Mme NICOLEAU restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Il est rappelé que les travaux ne pourront être engagés avant le délais de deux mois à compter de la réception du procès verbal, correspondant au délais de contestation et ce conformément à l'article 42 de la loi du 10/07/1965.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	22	0	0
Tantièmes	625	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levé à : 19H30 après signature du procès verbal par le bureau de l'assemblée.

LE PRESIDENT

Signé par Jérôme PUGLIESI CONTI
le 2022-11-08 19:02:36 CET

LE(S) SCRUTATEUR(S)

Signé par REGINA ZLOTNIK
le 2022-11-09 16:22:24 CET

LE SECRETAIRE

Signé par MARCO ROLO
le 2022-11-08 19:11:17 CET

Signé par DENIS PAMART
le 2022-11-08 19:19:46 CET

LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

«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 défailants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale».



SYNDIC - GESTION - TRANSACTION

53, rue Legendre - 75017 Paris

☎ 01 42 27 95 95

✉ contact@baustone.com

🌐 www.baustone.com

S137

PARIS, le 27 octobre 2021

**99, RUE MONGE 75005 PARIS****Assemblée générale du 27 octobre 2021**

Sur convocation régulière du Syndic les Copropriétaires se sont réunis en Assemblée générale Ordinaire le 27 octobre 2021 à 18:00 à AGE DEMATERIALISEE

Conformément à l'article 14 du décret du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 18 Copropriétaires sur 35, sont présents physiquement, ou à distance, ou représentés ou votants par correspondance et totalisent 497 tantièmes sur 1015 tantièmes.

Sont absents et non représentés

BONAVITA Franco (34/1015), BOUZA-MASTORAKOS Evrydiki (21/1015), BRAVA MARC SUCCESSION (97/1015), DANIELFY Darjaya (43/1015), HUBERT (32/1015), LANDABERRY Daise (25/1015), MACKENZIE RUTH (34/1015), MONTAIGNE LA BOETIE (38/1015), MOUGEL Françoise (18/1015), PERADOTTO NATALE (24/1015), PETERSEN (25/1015), PETERSEN Jutta Succession (22/1015), SAGEAUX DAVID OU CELIA (18/1015), TINLUC SCI (14/1015), ZLOTNIK INDIV (Joseph+Marie+Regina) (28/1015), ZLOTNIK INDIV (Marie+Regina) (40/1015), ZLOTNIK MARIE (5/1015)

Totalisant ensemble 518 sur 1015 tantièmes, soit 17 Copropriétaire(s)

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	18	17	35
Tantièmes	497	518	1015

Étaient présents ou représentés ou votants par correspondance:

BEAUDET Bernard (17/1015, représenté par LEFRANC PIERRE), BONNET Dominique (22/1015, représenté par EDELWEIS), BOURSIER FLORENCE (42/1015), BROSSARD Marie-Claude (27/1015), CASADO Trivino (42/1015), COLLOT Charles (25/1015), EDELWEIS (7/1015), GREGOIRE M C (S137) (23/1015), JOURDAN INDIVISION (32/1015, représenté par EDELWEIS), LE FOLCALVEZ Claude (24/1015), LEFRANC PIERRE (25/1015), LEMAIRE Anca (32/1015), MARCHEIX PASCALE (27/1015), MAURY Philippe (25/1015), PUGLIESI CONTI Jérôme ou Françoise (20/1015), RISTROPH Suzanne (61/1015, représenté par EDELWEIS), TAMA Yael (34/1015, représenté par LEFRANC PIERRE), THIBAUT GUTIERREZ Anne (12/1015),

Copropriétaire(s) arrivé(s) au cours de l'assemblée : Néant

Copropriétaire(s) parti(s) au cours de l'assemblée : Néant

La feuille de présence demeurera annexée à l'original du procès verbal.

- 1 DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE (article 24)
- 2 DÉSIGNATION DU 1ER SCRUTATEUR (article 24)
- 3 DÉSIGNATION DU 2E SCRUTATEUR (article 24)
- 4 DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE (article 24)
- 5 RESOLUTION POSTERIEURE A LA CONSULTATION PAR CABINET D'AVOCAT SPECIALISE SUR L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE (article 24)
- 5.1 DANS L'HYPOTHESE D'UNE SIMPLE ADAPTATION JURIDIQUE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 24 F DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965
- 5.2 DANS L'HYPOTHESE D'UNE MISE EN CONFORMITE JURIDIQUE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 6-4 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965
- 5.3 DANS L'HYPOTHESE DE LA PRESENCE DE PARTIES COMMUNES SPECIALES N'AYANT PAS DONNE LIEU A L'ETABLISSEMENT DE CHARGES SPECIALES A CHACUNE D'ENTRE ELLES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 6.4 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, RENDANT EN CONSEQUENCE NECESSAIRE L'ETABLISSEMENT D'UNE REPARTITION DE CHARGES SPECIALES.
- 5.4 DANS L'HYPOTHESE DE CREATION DE PARTIES COMMUNES SPECIALES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 6-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.
- 6 RÉALISATION DE TRAVAUX DE REPRISE DE LA PIERRE DU BALCON DU 3EME ETAGE (article 24)
- 6.1 SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LE SUIVI TECHNIQUE DES TRAVAUX
- 6.2 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI ADMINISTRATIF ET COMPTABLE DES TRAVAUX VOTES
- 6.3 FINANCEMENT ET REPARTITION DES TRAVAUX
- 7 DEMANDE DE MONSIEUR COLLOT CHARLES (article 24)

Résolution N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Après délibération, l'assemblée générale désigne, M LEFRANC, comme Président de séance :

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Tantièmes	531	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Après délibération, l'assemblée générale désigne, M LE FOLCALVEZ, en qualité de scrutateur de séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Tantièmes	531	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 3 : DESIGNATION D'UN SCRUTATEUR

Après délibération, l'assemblée générale désigne, M PAMART, en qualité de scrutateur de séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Tantièmes	531	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 4 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Après délibération, l'Assemblée générale désigne la société BAUSTONE en sa qualité de syndic, représenté par M. ROLO comme secrétaire de séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Tantièmes	531	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Dans le cadre des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209 de la loi numéro 2018 – 1021 du 23 novembre 2018 ci-après rappelé, à savoir :

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965

« L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »

Il est présenté à l'Assemblée générale des copropriétaires un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs réalisé par le Cabinet d'Avocats BOHBOT Charles, sis à PARIS (16ÈME), 84, rue Jean de la Fontaine spécialisé en matière de droit de la copropriété aux fins (i) d'analyse de la documentation régissant la copropriété et (ii) de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété.

L'audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété réalisé, par ce Cabinet d'Avocats, en date du 28 mars 2021 a confirmé :

- Le règlement de copropriété présente la nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété selon les dispositions de l'article 6-4 de la loi 65-557.

- 1. La nécessité, eu égard à l'ancienneté des documents régissant la copropriété et aux différentes modifications législatives et réglementaires intervenus depuis la loi du 10 juillet 1965, de procéder à une adaptation juridique globale du règlement de copropriété conformément aux dispositions de l'article 24f de la loi du 10 juillet 1965 ;

- 2. La présence de parties communes spéciales n'ayant pas donné lieu à l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles conformément à l'article 6.4 de la loi du 10 juillet 1965, rendant en conséquence nécessaire l'établissement d'une répartition de charges spéciales;

Connaissance prise des conclusions de l'audit du Cabinet d'avocats, l'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur les suites à donner à la consultation.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	13	1
Tantièmes	134	372	25

Se sont abstenus : COLLOT Charles (25/531),

Se sont opposés à la décision : BOURSIER FLORENCE (42/531), GREGOIRE M C (S137) (23/531), LEMAIRE Anca (32/531), MAURY Philippe (25/531), THIBAUT GUTIERREZ Anne (12/531),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

L'Assemblée générale décide de réaliser l'adaptation juridique du règlement de copropriété, conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser l'adaptation juridique de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, ainsi que de ses éventuels modificatifs et tous autres documents de la copropriété par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;
- Fixe au montant de 3024€TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété ;
- Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Cette résolution portant sur une opération préparatoire à une adaptation du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement est soumise au vote à la majorité de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	1	1
Tantièmes	134	42	25

Se sont abstenus : COLLOT Charles (25/446),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est SANS OBJET par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 5.2 : DANS L'HYPOTHESE D'UNE MISE EN CONFORMITE JURIDIQUE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 6-4 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

L'Assemblée générale décide de réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété, conformément à l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

Faire réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété ainsi que de ses éventuels modificatifs avec l'article 6-4 de la loi 65-557, par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;

Fixe au montant de 990€TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété. (Il est rappelé que toute modification demandée, hors du cadre de l'article 209 II de la loi ELAN et de l'article 6-4 de la loi 65-557, fera l'objet d'honoraires supplémentaires au taux horaire habituel pratiqué par le cabinet d'avocats responsable de la mise en conformité.)

Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

NOTA POUR LE SYNDIC:

- Cette résolution est sans objet si l'adaptation juridique conformément à l'article 24f a été votée
- Ce coût intègre la définition des parties communes spéciales et des charges afférentes - si ceci est réalisable par un avocat (sans intervention de géomètre ou autre spécialiste).
- Ce coût intègre la définition du droit de jouissance et des charges afférentes - si ceci est réalisable par un avocat (sans intervention de géomètre ou autre spécialiste).

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	2	1
Tantièmes	109	67	25

Se sont abstenus : COLLOT Charles (25/446),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est SANS OBJET par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 5.3 : DANS L'HYPOTHÈSE DE L'ÉTABLISSEMENT DE PARTIES COMMUNES SPÉCIALES N'AYANT PAS DONNÉ LIEU À L'ÉTABLISSEMENT DE CHARGES SPÉCIALES À CHACUNE D'ENTRE ELLES CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 6-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, RENDANT EN CONFORMITÉ NÉCESSAIRE L'ÉTABLISSEMENT D'UNE RÉPARTITION DE CHARGES SPÉCIALES.

Après avoir pris connaissance des conclusions de l'audit et pris acte que conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles et après avoir pris note qu'il existe dans l'état descriptif de division et/ou dans le règlement de copropriété, des parties communes spéciales sans qu'il y soit attaché une répartition de charges spéciales correspondante, l'Assemblée générale des copropriétaires accepte que le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité du règlement de copropriété définisse une répartition de charges afférentes à chacune des parties communes spéciales en fonction des charges communes générales.

Cette résolution portant sur une opération préparatoire à une mise en conformité du règlement de copropriété conformément à l'article 209 II de la loi ELAN est soumise au vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	2	1
Tantièmes	109	67	25

Se sont abstenus : COLLOT Charles (25/446),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est SANS OBJET par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 5.4 : DANS L'HYPOTHÈSE DE CRÉATION DE PARTIES COMMUNES SPÉCIALES CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 6-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.

Après avoir pris connaissance des conclusions de l'audit et pris acte que conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965, la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles et après avoir pris note qu'il est opportun de créer des parties communes spéciales en correspondance avec les charges spéciales utilisées, l'Assemblée générale des copropriétaires accepte que le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité du règlement de copropriété définisse des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	2	1
Tantièmes	109	67	25

Se sont abstenus : COLLOT Charles (25/446),Se sont opposés à la décision : NéantN'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est SANS OBJET par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 6 : RÉALISATION DE TRAVAUX DE REPRISE DE LA PIERRE DU BALCON DU 5EME ETAGE

L'assemblée générale après avoir pris connaissance :

- Des devis des entreprises joints,
- De l'état détaillé des travaux à exécuter
- Des matériaux utilisés
- Des prix unitaires et des quantités prévues par prestation, comprenant le coût des matériaux, fournitures ainsi que la main-d'œuvre.
- Des conditions d'exécutions des travaux

Décide de la réalisation des travaux de REPRISE DE LA PIERRE DU BALCON DU 5EME ETAGE pour un montant de 17 925.00 € HT (TVA au taux en vigueur en sus) et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	2	0
Tantièmes	457	74	0

Se sont abstenus : NéantSe sont opposés à la décision : CASADO Trivino (42/531), LEMAIRE Anca (32/531),N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 6.1 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE MAITRISE D'OUVRÉ POUR LE SUIVI TECHNIQUE DES TRAVAUX

L'assemblée générale décide de confier le suivi technique des travaux votés, à XXXXXX selon la proposition jointe à la convocation et dont les honoraires sont fixés à _____ % HT du montant HT des travaux, soit la somme de _____ € TTC.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Oui	Non	Abstentions
-----	-----	-------------

Copropriétaires	4	15	0
Tantièmes	102	429	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : BOURSIER FLORENCE (42/531), COLLOT Charles (25/531), GREGOIRE M C (S137) (23/531), THIBAUT GUTIERREZ Anne (12/531),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 6.2 : HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI ADMINISTRATIF ET COMPTABLE DES TRAVAUX VOTÉS

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 4 % HT du montant HT des travaux pour le suivi administratif. En cas d'absence d'un maître d'œuvre s'ajoutent des honoraires de 2,5 % HT du montant HT des travaux.

Etant rappelé que le syndic intervient en tant que représentant du maître d'ouvrage et non comme maître d'œuvre.

Les réunions de chantier faisant l'objet d'une facturation à la vacation.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	3	0
Tantièmes	432	99	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : CASADO Trivino (42/531), COLLOT Charles (25/531), LEMAIRE Anca (32/531),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Résolution N° 6.3 : FINANCEMENT ET REPARTITION DES TRAVAUX

L'assemblée générale décide de financer le coût des travaux votés ainsi que des honoraires accessoires en 2 appels de fonds et repartis selon les charges générales et exigibles aux dates suivantes :

- Le 10/01/2022 pour 50 %
- Le 10/02/2022 pour 50 %

L'assemblée générale décide que les travaux commenceront au mois de Janvier 2022.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Oui	Non	Abstentions
-----	-----	-------------

Copropriétaires	16	2	1
Tantièmes	432	74	25

Se sont abstenus : MAURY Philippe (25/531),

Se sont opposés à la décision : CASADO Trivino (42/531), LEMAIRE Anca (32/531),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Conformément à la demande de Monsieur COLLOT Charles en date du 19.07.2021, d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, la résolution suivante :

" La réalisation des travaux de création d'une colonne d'eau vanne et d'une ventilation primaire afin de mettre en conformité les WC installés dans les appartements situés face à l'ascenseur, ce qui me permettra de raccorder les WC de mon appartement sur cette colonne.

Les travaux de raccordement de mon WC à cette colonne seront pris à ma charge"

L'assemblée générale motive son refus puisque les travaux demandés par Monsieur COLLOT sont des travaux d'agrément pour son propre logement et non des travaux d'entretien.
Ces travaux ayant des conséquences non négligeables pour la copropriété et ses parties communes.

Il est rappelé que le logement de Monsieur COLLOT - lot 60 - ne contient pas de WC depuis l'origine de la construction(début 19ème siècle).

Monsieur COLLOT a par ailleurs l'usage exclusif d'un lot WC au 6ème (lot 63).

Egalement, l'engagement de tels travaux nécessitent la destruction et la reconstruction de la salle de bain de l'appartement du dessous et pour cela il est impératif d'obtenir l'accord de son propriétaire(INDIVISION ZLOTNIK)

A ce jour, l'Indivision ZLOTNIK n'a pas donné son accord puisqu'elle souhaite conserver sa salle de bain dans l'état, avec son cachet. De tel travaux reviendrait à devoir la refaire entièrement.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	13	1
Tantièmes	104	362	23

Se sont abstenus : GREGOIRE M C (S137) (23/531),

Se sont opposés à la décision : BOURSIER FLORENCE (42/531), COLLOT Charles (25/531),

MAURY Philippe (25/531), THIBAUT GUTIERREZ Anne (12/531),

N'ont pas pris part au vote (*) : CASADO Trivino (42/531),

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à : 20h00 après signature du procès verbal par le bureau de l'assemblée.

LE PRESIDENT

LES SCRUTATEURS

Signé par PIERRE LEFRANC
le 2021-10-28 10:36:27 CEST

Signé par DENIS PAMART
le 2021-10-28 11:26:47 CEST

LE SECRETAIRE

Signé par MARCO ROLO
le 2021-10-29 10:24:35 CEST

LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale».

ANNEXE 4

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.



Référence : 63f634b11f2429432304c228

Mode COMMANDE ADRESSE***

Réalisé par un expert Preventimmo

Pour le compte de Modelo

Date de réalisation : 23 février 2023 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2012159-0001 du 7 juin 2012.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

99 Rue Monge

75005 Paris

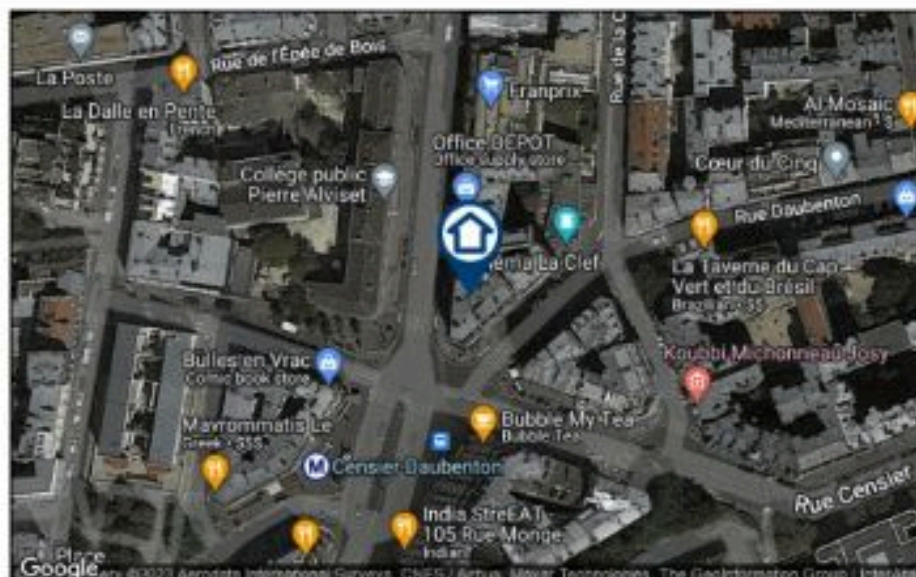
ERP établi à l'adresse / aux coordonnées géographiques.

Longitude : 2.35210

Latitude : 48.84103

Vendeur

Acquéreur



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	révisé	19/04/2007	non	non	p.3
R111.3	Mouvement de terrain Dû à des cavités anthropiques ...	approuvé	19/03/1991	non	non	p.3
R111.3	Mouvement de terrain Dû à des cavités naturelles	approuvé	25/02/1977	non	non	p.4
⁽¹⁾ SIS	Pollution des sols	approuvé	13/01/2020	non	-	p.4
Zonage de sismicité : 1 - Très faible ⁽²⁾				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Aucune donnée
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	71 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Localisation sur cartographie des risques.....	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	13
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	14
Annexes.....	15

*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°

2012159-0001

du

07/06/2012

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 23/02/2023

2. Adresse

99 Rue Monge

75005 Paris

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui ☐non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui ☐non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui ☐non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☐Crue torrentielle ☐Remontée de nappe ☐Submersion marine ☐Avalanche ☐Mouvement de terrain ☐Mvt terrain-Sécheresse ☐Séisme ☐Cyclone ☐Eruption volcanique ☐Feu de forêt ☐autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui ☐non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui ☐non ☐

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui ☐non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui ☐non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui ☐non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers ☐Affaissement ☐Effondrement ☐Tassement ☐Emission de gaz ☐Pollution des sols ☐Pollution des eaux ☐autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui ☐non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui ☐non ☐

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

approuvé

oui ☐non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

prescrit

oui ☐non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque industriel ☐Effet thermique ☐Effet de surpression ☐Effet toxique ☐Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble

oui ☐non ☐

est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1234 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte

Moyenne

Modérée

Faible

Très faible

zone 5 ☐zone 4 ☐zone 3 ☐zone 2 ☐zone 1 ☒

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R.125-23 du code de l'environnement et R.333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2016-434 du 4 juin 2016

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif

Faible avec facteur de transfert

Faible

zone 3 ☐zone 2 ☐zone 1 ☒

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui ☐non ☐

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui ☐non ☒

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral n°2020-01-13-001 du 13/01/2020 portant création des SIS dans le département

Inondation

PPRn Inondation, révisé le 19/04/2007

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Mouvement de terrain

R111.3 Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches),
approuvé le 19/03/1991

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site internet Preventimmo.fr

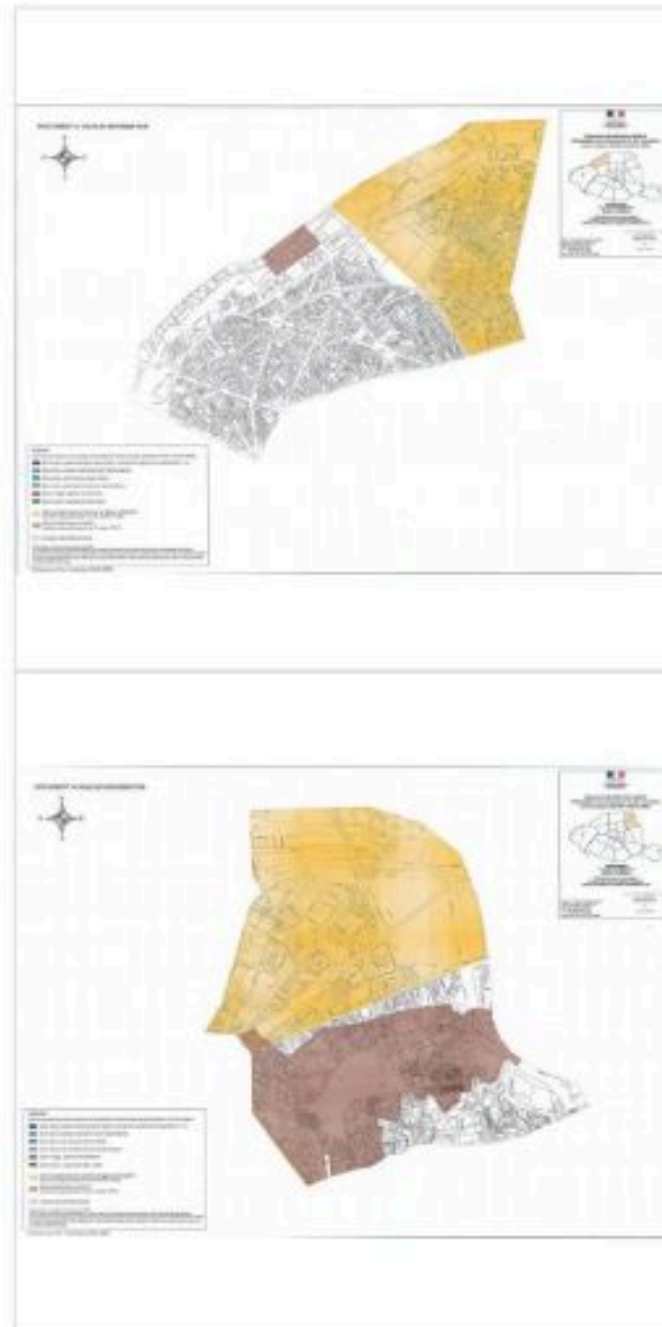
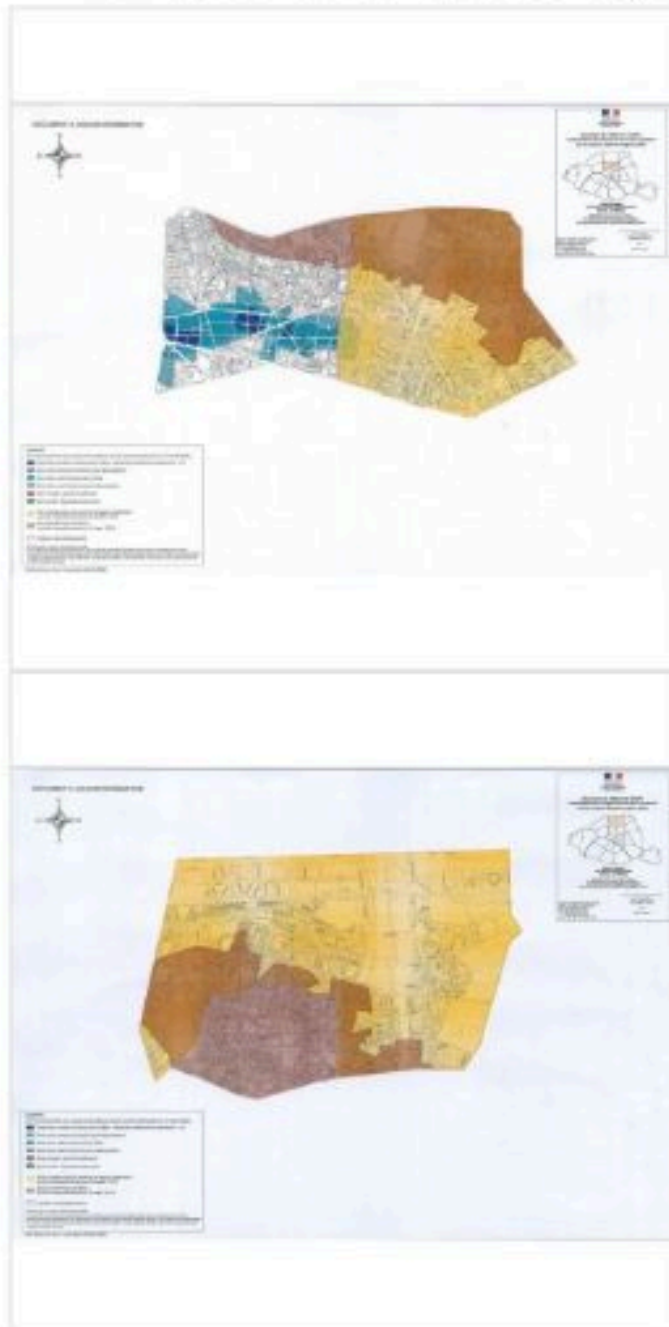
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

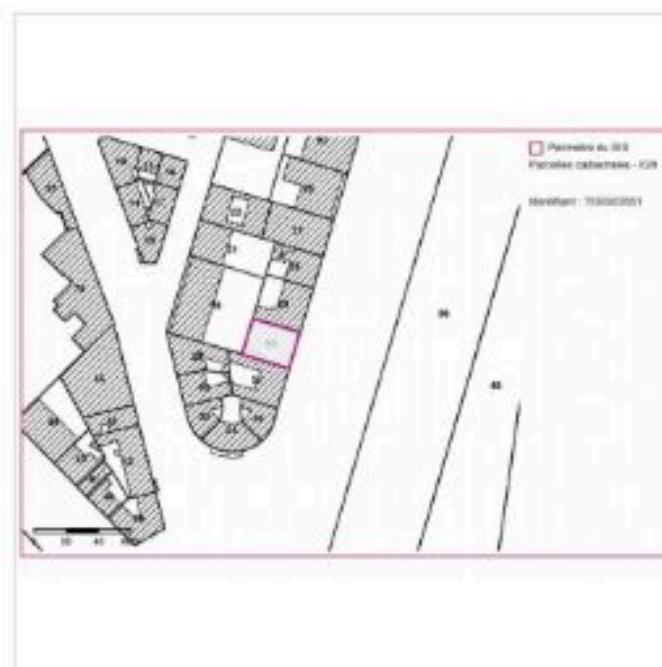
Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le R111.3 Dû à des cavités naturelles, approuvé le 25/02/1977



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020



*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

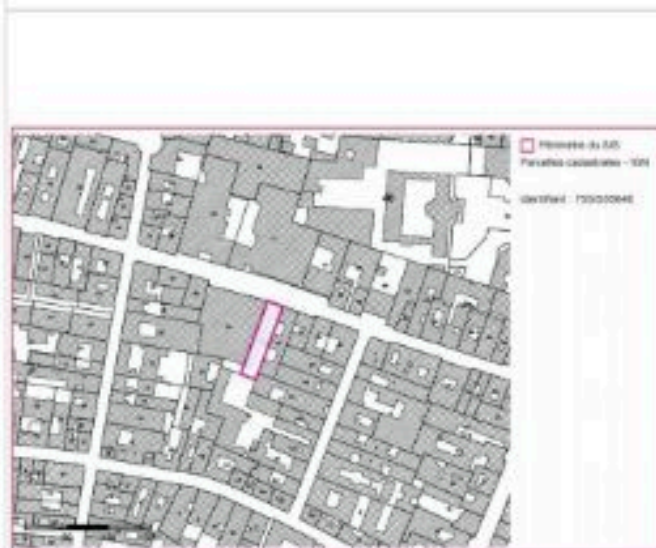
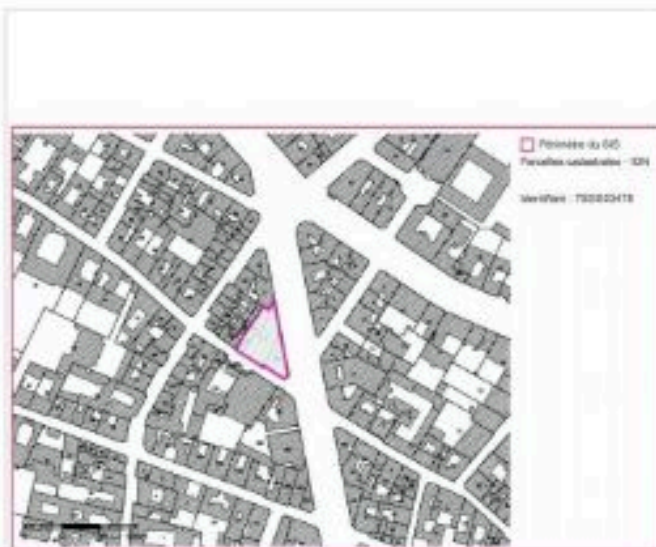
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site internet Preventimmo.fr

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)



*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

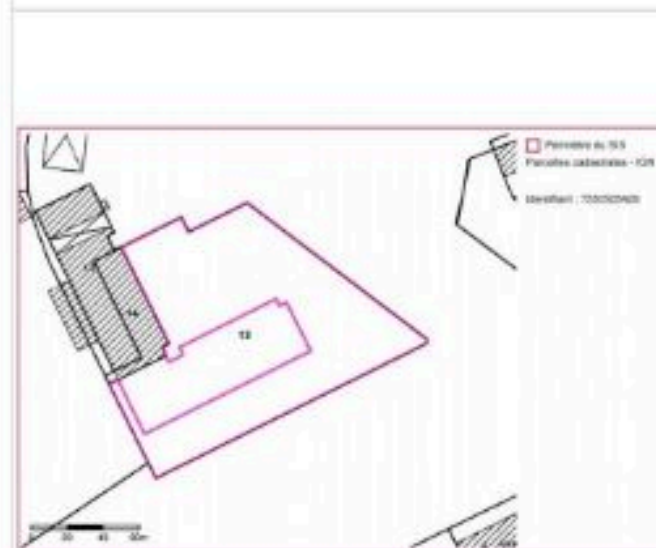
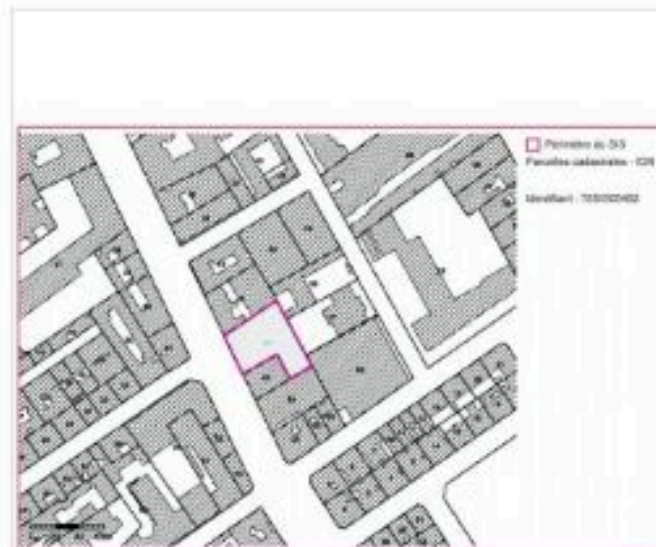
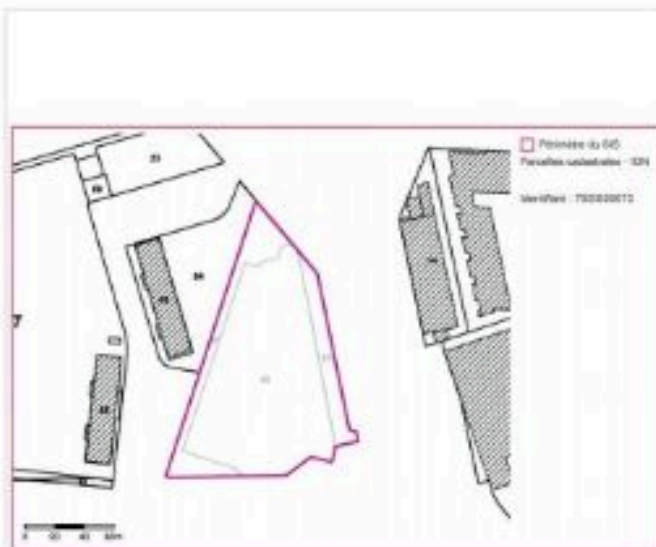
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)



*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)



*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)



*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)



*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

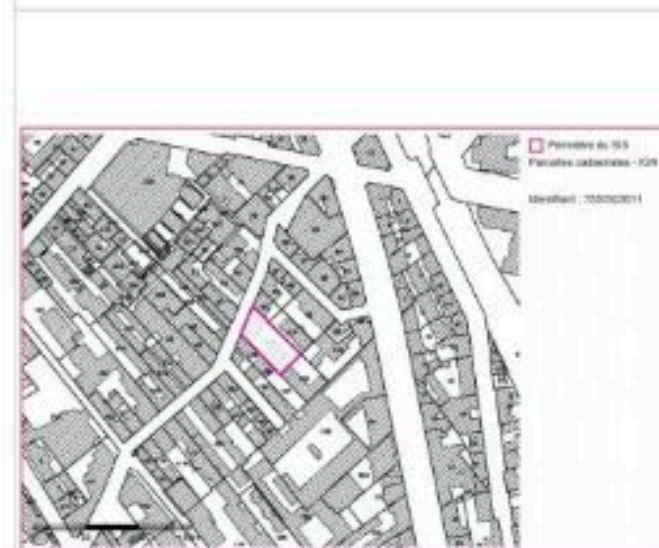
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site internet Preventimmo.fr

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



SIS Pollution des sols, approuvé le 13/01/2020 (suite)



*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/07/2018	27/07/2018	07/12/2018	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/01/2018	05/02/2018	15/02/2018	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/07/2017	10/07/2017	07/12/2018	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	05/06/2016	09/06/2016	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/06/2005	23/06/2005	22/04/2006	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	11/03/2006	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/2003	31/05/2003	19/10/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/07/2001	07/07/2001	11/08/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/1999	30/05/1999	24/08/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/07/1994	19/07/1994	17/12/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/04/1993	30/04/1993	10/10/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	01/06/1992	05/11/1992	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/05/1992	25/05/1992	16/01/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/06/1990	27/06/1990	19/12/1990	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/06/1983	06/06/1983	05/08/1983	☐
Tempête (vent)	05/06/1983	06/06/1983	11/09/1983	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Paris - Paris

Commune : Paris

Adresse de l'immeuble :

99 Rue Monge

75005 Paris

France

Etabli le : _____

Vendeur :

Acquéreur :

*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site internet Preventimmo.fr

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE



Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Modelo en date du 23/02/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2012159-0001 en date du 07/06/2012 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° 2012159-0001 du 7 juin 2012

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, révisé le 19/04/2007
- Cartographie réglementaire du R111.3 Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches), approuvé le 19/03/1991
- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



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

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

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

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27,

Vu le code de la construction et de l'habitation et, notamment, ses articles L.271-4 et L.271-5,

Vu le code des assurances et, notamment, ses articles L.125-2 et L.128-2,

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et, notamment, son article 3-1,

Vu l'arrêté ministériel du 13 avril 2011 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques,

Vu la circulaire interministérielle du 27 mai 2005, relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

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

Vu l'arrêté préfectoral n° 2008-105-2 du 14 avril 2008 modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

Sur proposition du directeur de l'unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris,

ARRETE :

ARTICLE 1er :

L'article 3 du même arrêté est ainsi modifié :

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

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

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

ARTICLE 2 :

L'article 4 du même arrêté est ainsi modifié :

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

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

ARTICLE 3 :

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

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

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

ARTICLE 4 :

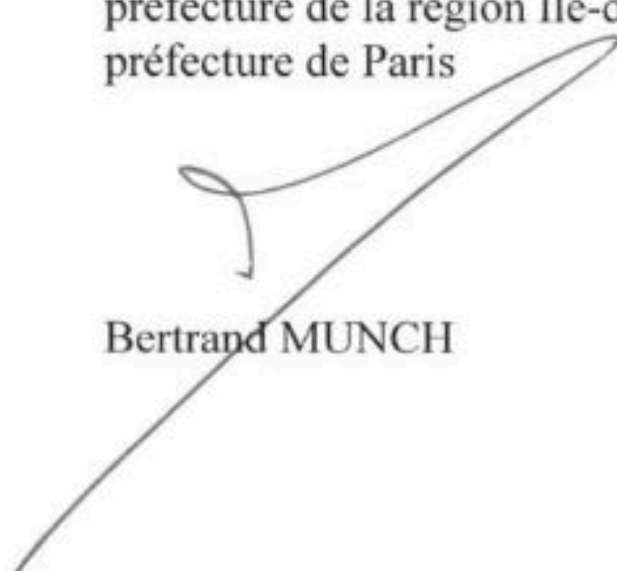
Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la région Ile-de-France, préfecture de Paris.

ARTICLE 5 :

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

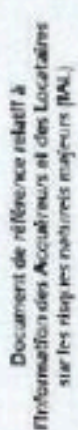
Fait à Paris, le **07 JUIN 2012**

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



Bertrand MUNCH

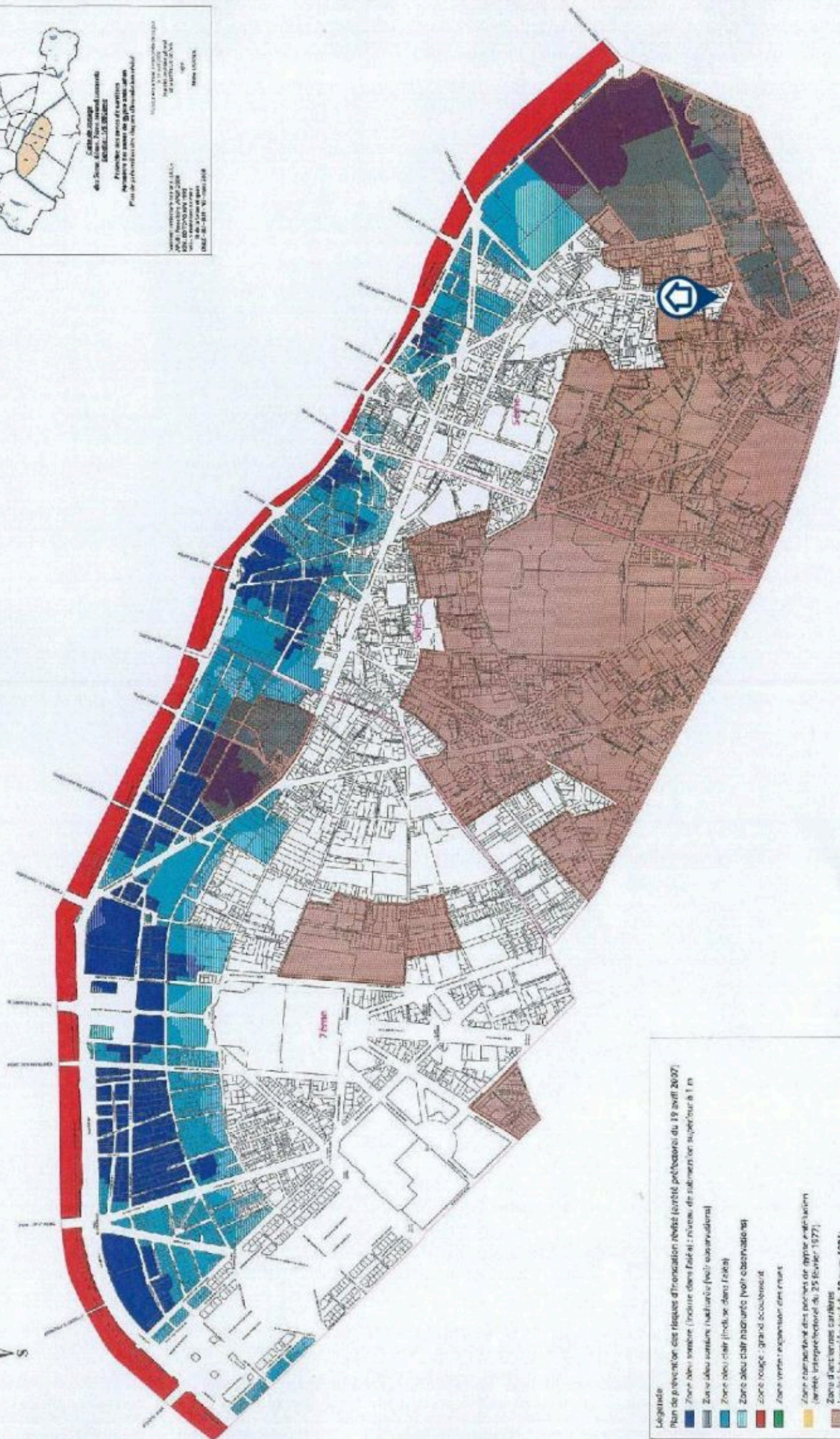
DOCUMENT A VALEUR INFORMATIVE



Centre de stage
des Seins d'Or. Pour savoir davantage
téléphonez au 06 90 50 50 50

Prochaines dates des soirées
Jeudi 11 et samedi 13 mai 2006
Pour les préinscriptions, il y a un formulaire en annexe

0007-1226/96/0005-0000\$05.00/0
© 1996 by W.B. Saunders Company
05/96



Legend
 Plan de répartition des risques d'inondation révisé (arrêté préfectoral du 19 avril 2027)
 Zone bleu sombre (incluse dans l'état) : Niveau de submersion supérieur à 1 m
 Zone bleu clair (incluse dans l'état)
 Zone bleu très clair (incluse dans l'état)
 Zone bleu clair tacheté (voir observations)
 Zone rouge : grand écroulement
 Zone verte : expansion des crues
 Zone orange tacheté des risques de rupture anti-tsunami (arrêté préfectoral du 25 février 1977)
 Zone d'anciennes carrières
 Arrêté préfectoral du 19 mars 1981

Limites d'arrondissement

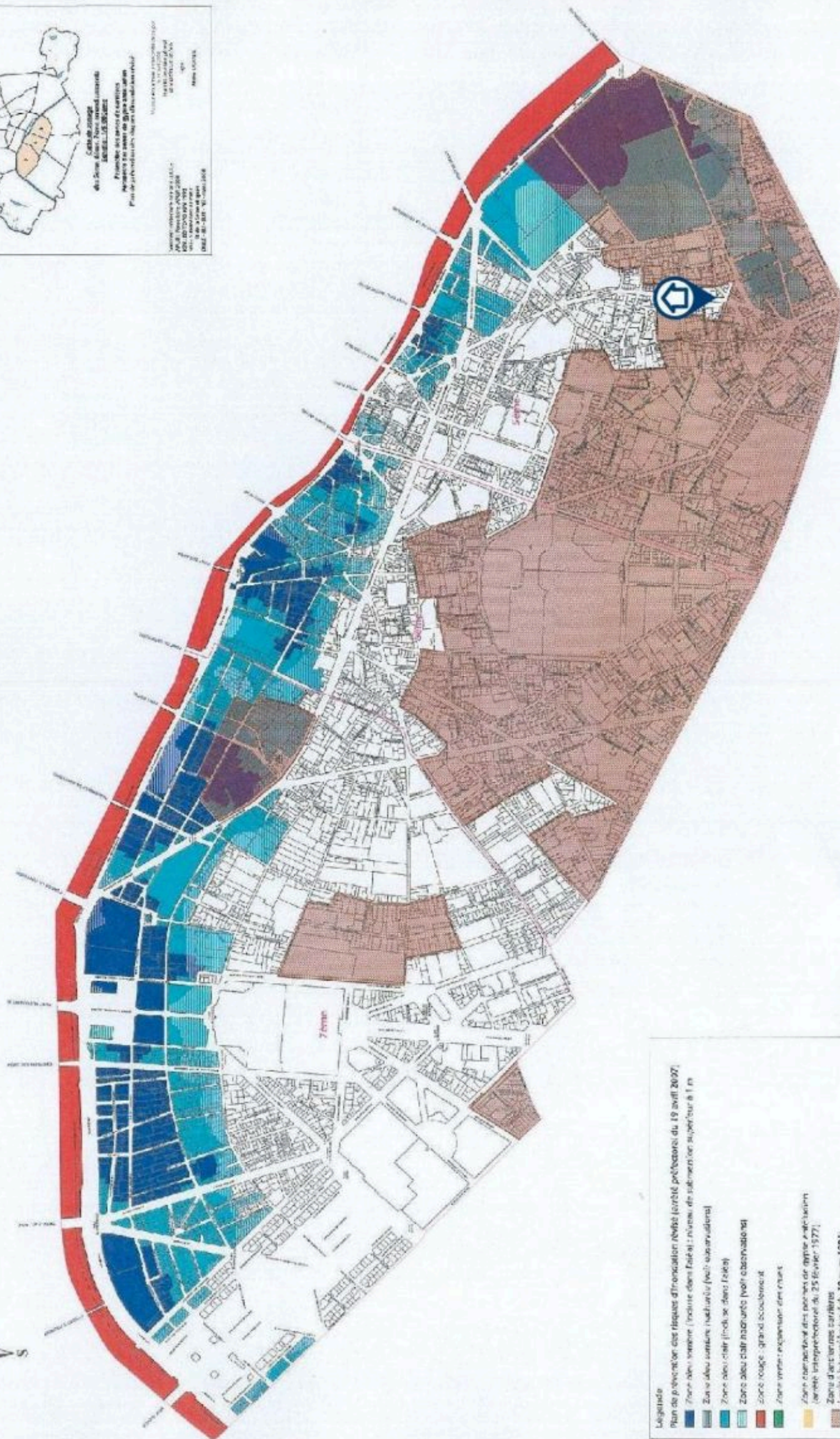
0002 ENERGY AND POWER - 2011 2011

DOCUMENT A VALEUR INFORMATIUE



Carta de convite
do Sr. **Almeida**, para introduzir o
Sr. **Almeida** no Sr. **Almeida**

Journal of Interpersonal Violence 25(12) 2010
© 2010 Sage Publications
10.1177/0886260510382828
http://jiv.sagepub.com
hosted at
http://online.sagepub.com



Legelește
Plan de prevenție ale riscurilor d'incapacității pentru perioada 19 april 2027

■ Zwei oder mehrere (incluiste eben falls): *relazioni* n

■ Zwei oder mehrere (auch nicht): *relazioni* n

■ Zone bleu clair (incl. se dans l'air)

■ Zone bleu clair (incl. se dans l'air)

Zone rouge : grand bouleau
Zone verte : peuplier et érable

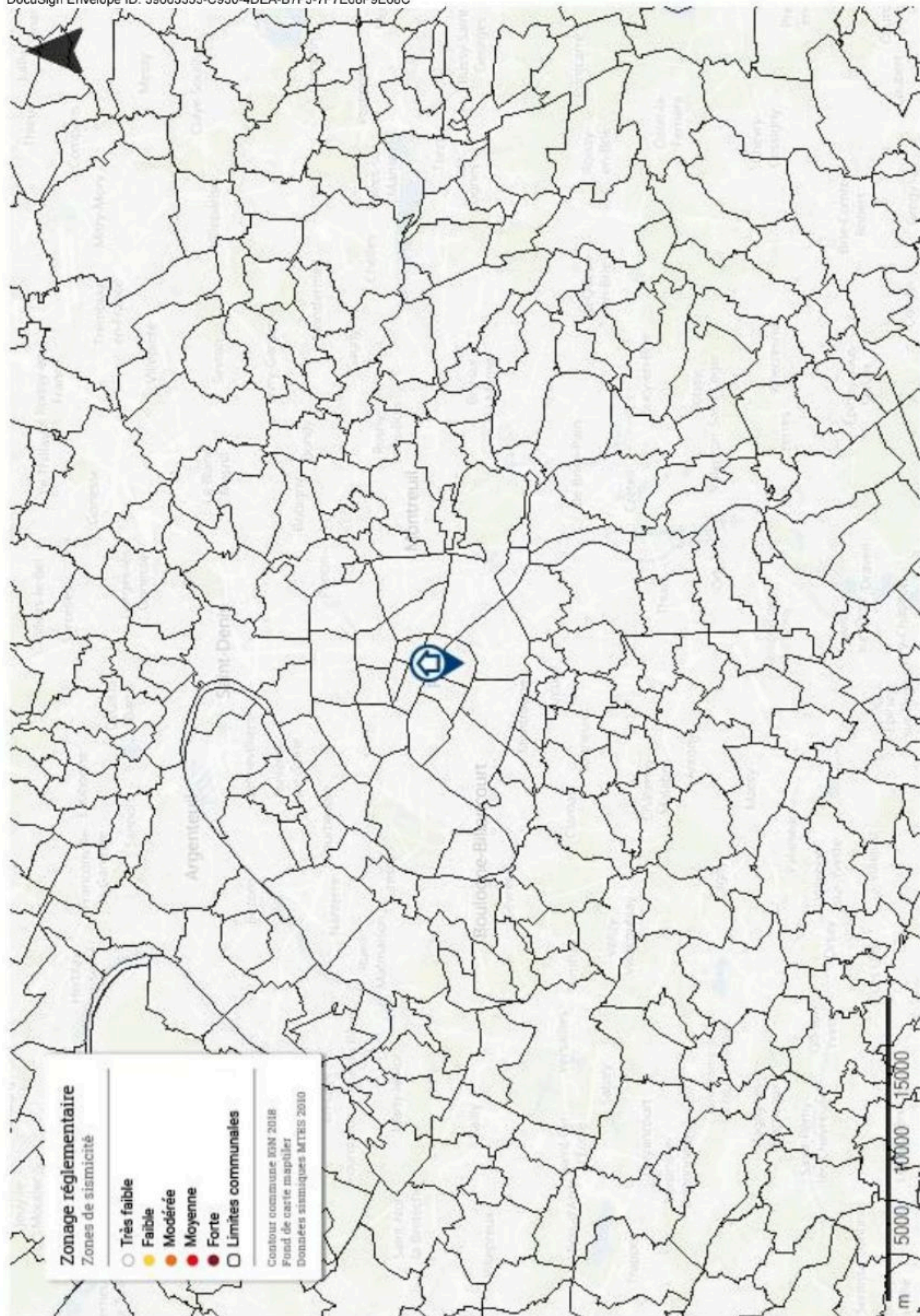
Les auteurs remercient des personnes de l'Agence nationale de la recherche internationale de la 25 février 1977.

Zone d'artisans carillans
l'année à l'apogée de la 19^e mars 1991)

☐ Limites d'attribuements

It is an irony that in all circumstances, it was parties to past conflicts, not peace-keepers themselves, who applied notions of peace to the problem at hand. The case of Bosnia is a particularly stark example of this irony.

Déclaration de l'Etat - Financière AUF 2000



ANNEXE 5



DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Local commercial
Bâtiment 99 rue de Monge
75005 PARIS - 5EME

Date de création du DTA : 02/04/2015
à partir des documents transmis par IDM Conseil .

Nom de l'opérateur : BRAMBILLA Christophe





Enregistrement des communications du DTA

Liste des Enregistrements						
Date de communication	Moyen de communication	Nature des travaux	Locaux concernés	Entreprise destinataire de la communication	Nom du signataire	Signature



Sommaire

1. Renseignements généraux	4
Renseignements sur le bâtiment	5
2. Rapports de repérages	6
2.1. Enregistrements chronologiques des rapports à partir du présent DTA	7
2.2. Rapports de repérage d'amiante et de diagnostic d'état de conservation.....	8
2.3. Plans de repérage amiante.....	10
3. Travaux de confinement ou de retrait d'amiante et mesures conservatoires mises en œuvre.....	12
3.1. Enregistrements chronologiques des travaux.....	13
3.2. Documents justificatifs des travaux.....	14
4. Consignes générales de sécurité et procédures d'intervention.....	18
4.1. Consignes générales de sécurité.....	19
4.2. Enregistrement des procédures d'intervention.....	22
4.3. Procédures d'intervention	23
5. Fiche récapitulative du DTA.....	25



1. Renseignements généraux



Renseignements sur le bâtiment

Adresse du bâtiment	Local commercial - Bâtiment - 99 rue de Monge 75005 PARIS - 5EME
---------------------	---

Activité(s)	
Date de délivrance du permis de construire	
Date d'achèvement de la construction	

Propriétaire :	SCI MONTAIGNE LA BOETIE
Donneur d'ordre :	IDM Conseil 8 rue Thorigny 75003 PARIS - 3EME

Dépositaire du dossier technique amiante :	
Nom	IDM Conseil
Adresse	8 rue Thorigny 75003 PARIS - 3EME
Téléphone	01.42.77.48.00



2. Rapports de repérages

[illegible]



2.2. Rapports de repérage d'amiante et de diagnostic d'état de conservation

Chaque rapport est présenté dans son intégralité dans l'ordre du tableau d'enregistrement chronologique des rapports.



INSERER
LES RAPPORTS





2.3. Plans de repérage amiante

Les plans de l'ensemble des rapports sont insérés de façon chronologique.



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			
N° dossier :	968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE		
N° planche :	1/1	Version : 0	Type : Croquis
Adresse de l'immeuble :		Bâtiment 99 rue de Monge 75005 PARIS - 5EME	
Origine du plan :		Cabinet de diagnostics	Bâtiment – Niveau : Croquis



3. Travaux de confinement ou de retrait d'amiante et mesures conservatoires mises en œuvre



3.1. Enregistrements chronologiques des travaux

Fiche n°	localisation des travaux	Nature des travaux	Nature des matériaux	Entreprises intervenantes	Date de début	Date de fin
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						

13/26

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





3.2. Documents justificatifs des travaux

Figurent ici les :

- procès-verbaux de réception de travaux
- les bordereaux de suivi de déchets,
- les rapports de mesures d'empoussièrement libératoires et de restitution réglementaires et autres
- les rapports d'examens visuels des surfaces traitées après travaux réglementaires et autres.

Ils sont présentés dans leur intégralité dans l'ordre du tableau d'enregistrement chronologique des travaux après une page de garde d'identification des travaux correspondants (*fiche travaux*).

**Fiche n° ...**

Identification des travaux réalisés

Nature des travaux et des matériaux	Localisation des travaux	Entreprises intervenantes	Date de début	Date de fin

Liste des documents justificatifs et références

[illegible]

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr



Fiche n° ...

Identification des travaux réalisés

Nature des travaux et des matériaux	Localisation des travaux	Entreprises intervenantes	Date de début	Date de fin

Liste des documents justificatifs et références

[illegible]

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr



INSERER
LES DOCUMENTS
CORRESPONDANT
A CHAQUE OPERATION
DE TRAVAUX

17/26

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





4. Consignes générales de sécurité et procédures d'intervention



4.1. Consignes générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

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

19/26

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

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

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

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

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

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

b. Apport en déchèterie

20/26

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





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

c. Filières d'élimination des déchets

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

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

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

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

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.



4.2. Enregistrement des procédures d'intervention

[illegible]



4.3. Procédures d'intervention

Les procédures d'interventions sont présentées dans l'ordre du tableau d'enregistrement chronologique.





INSERER
LES PROCEDURES
D'INTERVENTION

24/26

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





5. Fiche récapitulative du DTA

25/26

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





INSERER
LA FICHE RECAP

26/26

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

Articles R.1334-14, R.1334-17 et 18, R.1334-20 et 21, R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;

Arrêtés du 12 décembre 2012, arrêté du 21 décembre 2012 ;

A	INFORMATIONS GENERALES	
A.1	DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Local commercial Cat. du bâtiment : Nombre de Locaux : Etage : RDC Numéro de Lot : 27 Référence Cadastre : NC Date du Permis de Construire : Non Communiquée Adresse : Bâtiment 99 rue de Monge 75005 PARIS - 5EME		
Escalier : Bâtiment : Porte : rue Propriété de : SCI MONTAIGNE LA BOETIE		
A.2	DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE	
Nom : IDM Conseil Adresse : 8 rue Thorigny 75003 PARIS - 3EME Qualité : Agence immobilière		
Documents fournis : Néant Moyens mis à disposition : Néant		
A.3	EXECUTION DE LA MISSION	
Rapport N° : 968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE A Le repérage a été réalisé le : 02/04/2015 Par : BRAMBILLA Christophe N° certificat de qualification : 767 Date d'obtention : 09/01/2012 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : GINGER CATED 12 avenue Gay Lussac - ZAC La clef Saint Pierre 78990 ELANCOURT Date de commande : 26/03/2015		
Date d'émission du rapport : 02/04/2015 Accompagnateur : L'agent immobilier Laboratoire d'Analyses : EUROFINS Adresse laboratoire : Numéro d'accréditation : Organisme d'assurance professionnelle : ALLIANZ GRAS SAVOY Adresse assurance : N° de contrat d'assurance : 49 022 209 Date de validité : 31/12/2015		
B	CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR	
Signature et Cachet de l'entreprise  Date d'établissement du rapport : Fait à PARIS - 16EME le 02/04/2015 Cabinet : ARTWELL DIAGNOSTICS Nom du responsable : Nom du diagnostiqueur : BRAMBILLA Christophe		

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

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

Rapport N° : 968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE A

1/10

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
 SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES.....	1
DESIGNATION DU BATIMENT	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	1
EXECUTION DE LA MISSION	1
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR.....	1
SOMMAIRE	2
CONCLUSION(S)	3
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION	3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION.....	3
PROGRAMME DE REPERAGE.....	4
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21).....	4
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE	5
RAPPORTS PRECEDENTS	5
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	5
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION	5
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE	6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR.....	6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE	6
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	6
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE).....	6
COMMENTAIRES	6
ELEMENTS D'INFORMATION	7
ANNEXE 1 – CROQUIS.....	8
ATTESTATION(S)	9





D CONCLUSION(S)

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun



E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-21)

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



F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 02/04/2015

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

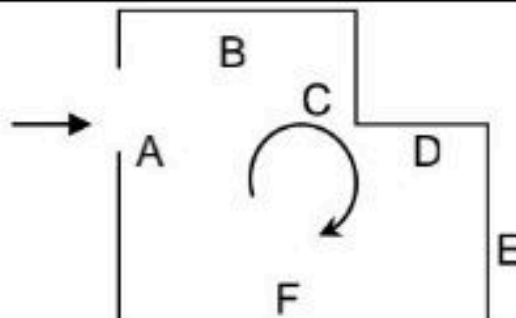
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Sens du repérage pour évaluer un local :



G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Visitée	Justification
1	Boutique	OUI	
2	Arrière boutique	OUI	
3	Réserve	OUI	


DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Elément	Zone	Revêtement
1	Boutique	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
1	Boutique	Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
1	Boutique	Plancher	Sol	Parquet flottant
2	Arrière boutique	Mur	A, B, C, D	Plâtre - Peinture
2	Arrière boutique	Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
2	Arrière boutique	Plancher	Sol	Parquet flottant
3	Réserve	Mur	A, B, C, D	Plâtre/Bois - Peinture
3	Réserve	Plafond	Plafond	Plâtre - Peinture
3	Réserve	Plancher	Sol	Carrelage

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS

Néant

RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)

Néant

LEGENDE

Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante
Etat de dégradation des Matériaux	F, C, FP	BE : Bon état	DL : Dégradations locales
	Autres matériaux	MND : Matériau(x) non dégradé(s)	MD : Matériau(x) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	1	Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation	
	2	Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement	
	3	Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement	
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP	Evaluation périodique	
	AC1	Action corrective de premier niveau	
	AC2	Action corrective de second niveau	

COMMENTAIRES

Rapport N° : 968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE A

6/10

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





Néant

I ELEMENTS 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 (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

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

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

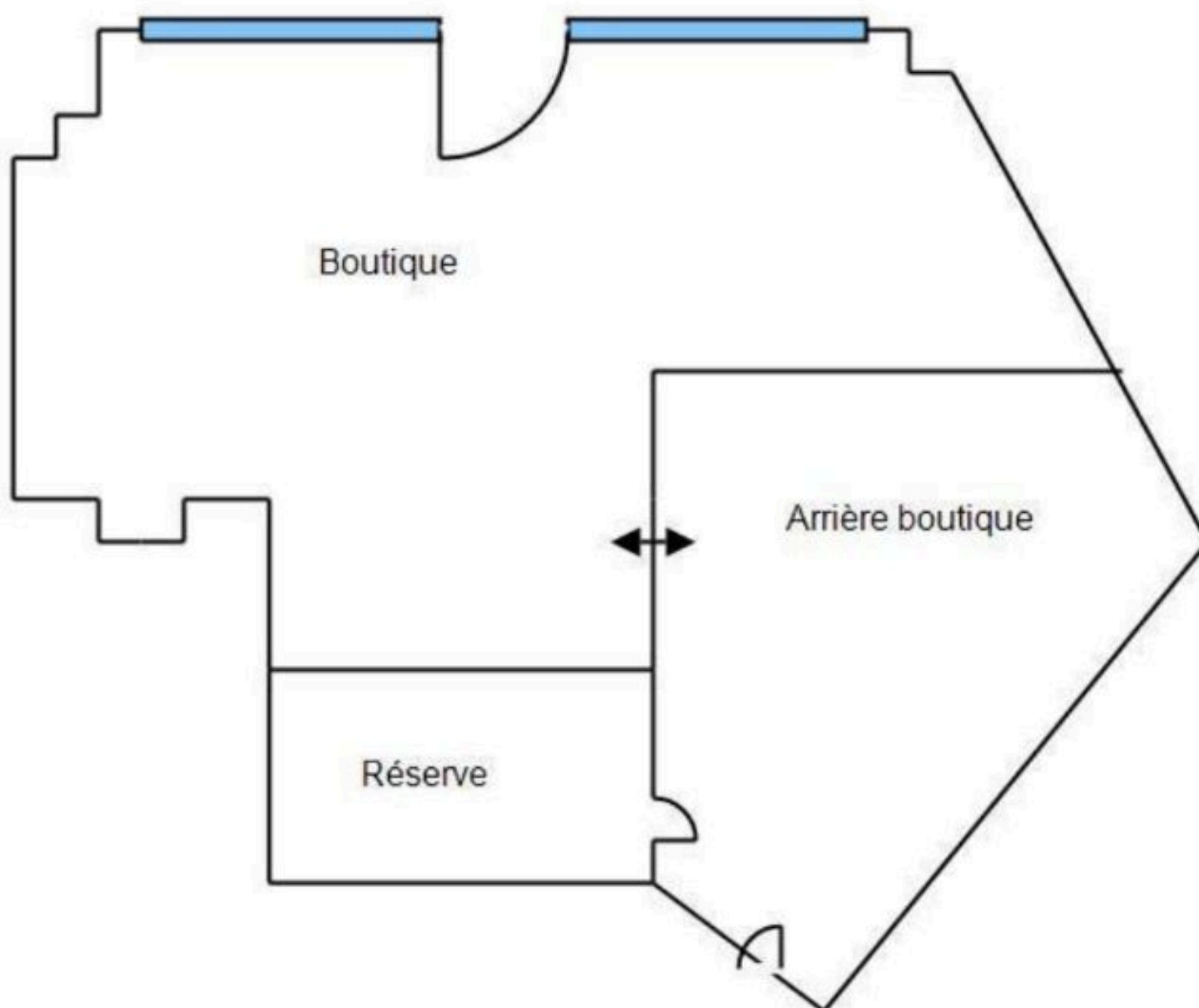
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou 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



ANNEXE 1 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	Bâtiment 99 rue de Monge 75005 PARIS - 5EME
N° dossier :	968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE				
N° planche :	1/1	Version : 0	Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Croquis





ATTESTATION(S)



Police n° 49 022 209 - Adhésion n° TO 49 314

Attestation d'Assurance

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises et de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D, dont le siège social est sis 87 rue de Richelieu 75002 PARIS, atteste que

ARTWELL DIAGNOSTICS
96 rue Chardon Lagache
75016 PARIS

a souscrit auprès d'elle sous le n° 49 022 209 un contrat d'assurance ayant pour objet de satisfaire à l'obligation édictées par les articles L271-6 et R-271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et de le garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités suivantes :

Amiante: Constat vente . Constat avant travaux ou démolition .Diagnostic Technique Amiante (DTA) . Contrôle Périodique Amiante.
Plomb: Constat de Risques d'Exposition au Plomb (CREP) . Diagnostic du Risque d'intoxication par le Plomb (DRIP) . Recherche de plomb avant travaux .

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
Diagnostic Termites – Etats parasitaires
Contrôle des Installations de Gaz
Contrôle des Installations Electriques
Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT)
- - -
Loi Carrez
Diagnostic métrage habitable Loi Boutin
Etat des lieux locatifs
- -
-

Garantie RC Professionnelle : 500 000 € par sinistre et 1 000 000 € par année d'assurance.

La présente attestation valable, sous réserve du paiement des cotisations, pour la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D, a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D au-delà des clauses et conditions du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables à l'assuré le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité. Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Fait à Paris le 16 décembre 2014

Pour la Compagnie Allianz I.A.R.D, et par délégation



Allianz Vie
S.A. au capital de 643 054 425 euros
340 234 962 RCS Paris
SIRET 5112 0000 0000 0000

Allianz I.A.R.D.
S.A. au capital de 938 787 416 euros
542 110 291 RCS Paris
SIRET 5112 0000 0000 0000

Entreprises régies par le Code
Des Assurances
Siège social :
87 rue de Richelieu - 75002 Paris



CERTIFICAT DE QUALIFICATION





Diagnostics Techniques Immobiliers

La certification de compétences de personnes physiques est attribuée par GINGER CATED à

Christophe BRAMBILLA sous le numéro 767

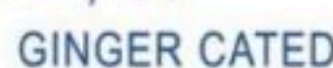
Cette certification concerne les spécialités de diagnostics suivantes :

☒ Amiante	Prise d'effet : 09/01/2012	Validité : 08/01/2017
Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic <u>amiante</u> dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification		
☒ Plomb	Prise d'effet : 09/01/2012	Validité : 08/01/2017
Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréés pour réaliser des diagnostics <u>plomb</u> dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification		
☒ Termites	Prise d'effet : 09/01/2012	Validité : 08/01/2017
Zone d'intervention : France métropolitaine Arrêté du 14 décembre 2009 modifiant l'arrêté du 30 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de <u>termites</u> dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification		
☒ DPE	Prise d'effet : 30/11/2011	Validité : 29/11/2016
Arrêté du 8 décembre 2009 modifiant l'arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance <u>énergétique</u> et les critères d'accréditation des organismes de certification		
☒ Gaz	Prise d'effet : 30/11/2011	Validité : 29/11/2016
Arrêté du 15 décembre 2009 modifiant l'arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de <u>gaz</u> et les critères d'accréditation des organismes de certification		
☒ Electricité	Prise d'effet : 30/11/2011	Validité : 29/11/2016
Arrêté du 10 décembre 2009 modifiant l'arrêté du 08 juillet 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'<u>électricité</u> et les critères d'accréditation des organismes de certification		

A Elancourt, le 23 janvier 2012

Le Directeur Ginger Cated
Jean-Louis PANETIER







ENR20 V6 du 19/04/2010

Siège social : 12, avenue Gay Lussac - ZAC La Clef Saint Pierre - 78990 ELANCOURT
Tél. : 01 30 85 24 60 - Fax : 01 30 85 24 66 - Email : certificated.contact@gingergroupe.com
Site internet : www.certificated.fr

GINGER CATED est une société du Groupe Grontmij 

Rapport N° : 968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE A

10/10

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros - RCS Paris B452 253 974 00011 - code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Date de création : **02/04/2015**

Réf. du présent DTA : **968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE A**

Historique des dates de mise à jour :

1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA

1a - Propriétaire

Nom : **SCI MONTAIGNE LA BOETIE**
Adresse :

1b - Etablissement

Immeuble bâti pour lequel le DTA a été constitué (préciser son nom exact et sa localisation le cas échéant) :

Nature du bâtiment : **Local commercial** Adresse : **Bâtiment 99 rue de Monge**
 Nombre de Pièces : **75005 PARIS - 5EME**
 Etage : **RDC**
 Numéro de Lot : **27** Bâtiment :
 Référence Cadastre : **NC** Escalier :
 Date du permis de construire : Porte : **rue**
Non communiquée

1c - Détenteur du dossier technique amiante :

Nom : **IDM Conseil** Adresse : **8 rue Thorigny**
 Fonction : **75003 PARIS - 3EME**
 Service : Téléphone : **01.42.77.48.00**

1d - Modalités de consultation de ce dossier :

Lieu (dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé) :
 Horaires :
 Contact, si différent du détenteur du dossier :

1e - Conclusion

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante



SOMMAIRE

1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA.....	1
1a - Propriétaire.....	1
1b - Etablissement.....	1
1c - Détenteur du dossier technique amiante :.....	1
1d - Modalités de consultation de ce dossier :.....	1
1e - Conclusion.....	1
2 – RAPPORTS DE REPERAGE	3
3 – LISTE DES LOCAUX AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE	3
4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE	3
4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	3
4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	3
5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES.....	3
5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante*.....	3
5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante	3
6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES.....	4
6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	4
6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	4
7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE	4
8 – PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS	7



2 – RAPPORTS DE REPERAGE

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société	Opérateur de repérage	Objet du repérage
968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE	02/04/2015	ARTWELL DIAGNOSTICS	BRAMBILLA Christophe	Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

3 – LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BATI AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE

Date de repérage : 02/04/2015 N° de référence : 968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE

Type de repérage : Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

Repérage des matériaux de la liste A : Oui
(au titre de l'article R.1334-20 du code de la santé publique)

Repérage des matériaux de la liste B : Oui
(au titre de l'article R.1334-21 du code de la santé publique)

Autres repérages (préciser) :

Liste des parties de l'immeuble bâti visitées (1) :
(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.

N°	Local / partie d'immeuble
1	Boutique
2	Arrière boutique
3	Réserve

Liste des parties de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite (2) : Aucun
(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

(1) Matériaux liste A : l'état de conservation est défini par un score 1,2 ou 3 en application de grilles d'évaluation définies réglementairement, 3 étant le moins bon score et 1 le meilleur.

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

Néant

(2) Matériaux liste B : Conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage.

5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES

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

Néant

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

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

Néant

Rapport N° : 968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE A

3/7

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES

6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

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

Néant

7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

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

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;



- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

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

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

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

b. Apport en déchèterie

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

c. Filières d'élimination des déchets

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

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

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

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

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes



ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie..

Rapport N° : 968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE A

6/7

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

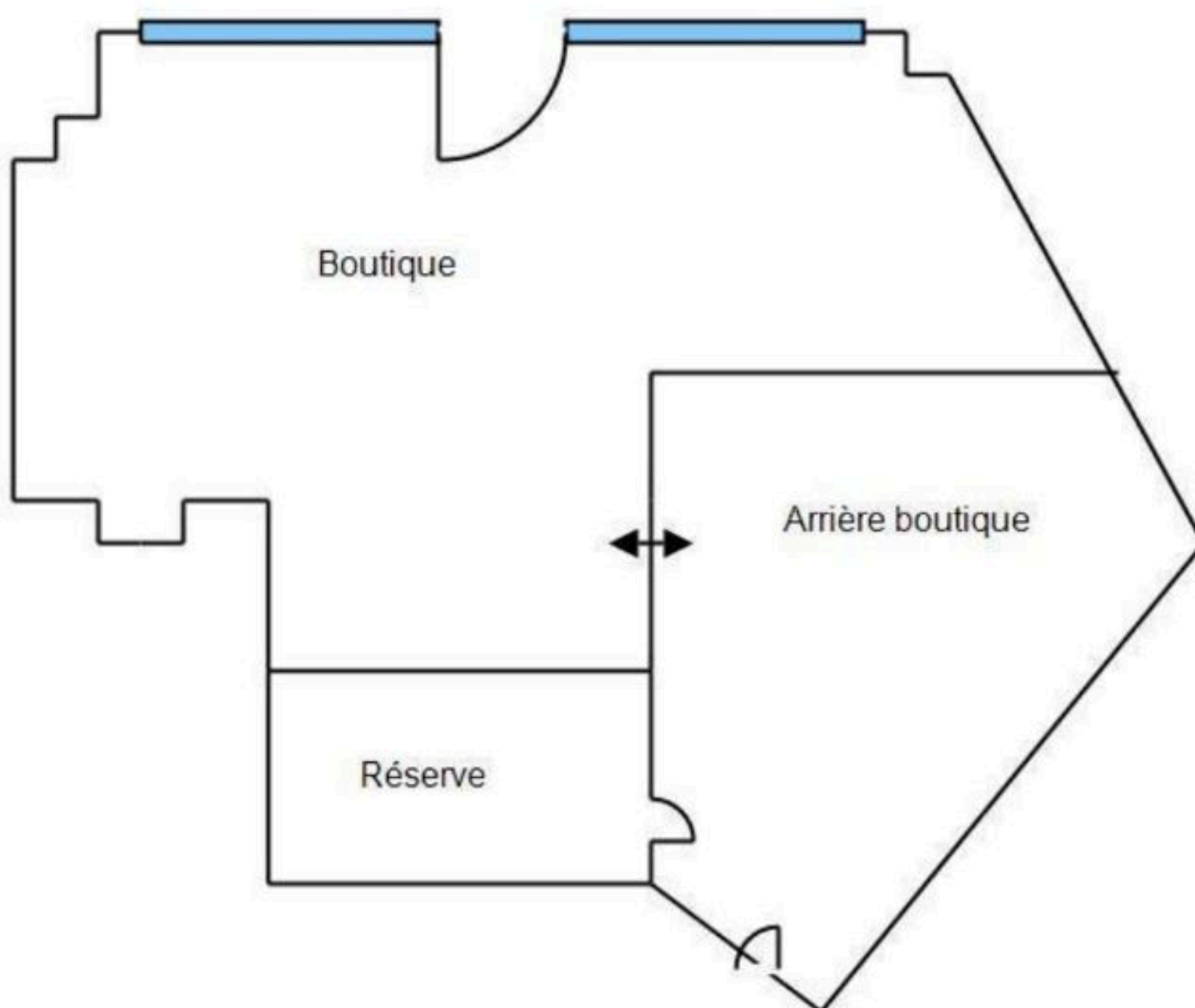
Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





8 – PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	Bâtiment 99 rue de Monge 75005 PARIS - 5EME
N° dossier :	968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE				
N° planche :	1/1	Version :	0		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Croquis



Rapport N° : 968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE A

7/7

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12
SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr



FICHE RECAPITULATIVE

ANNEXE 6



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

Location Autres Bâtiments

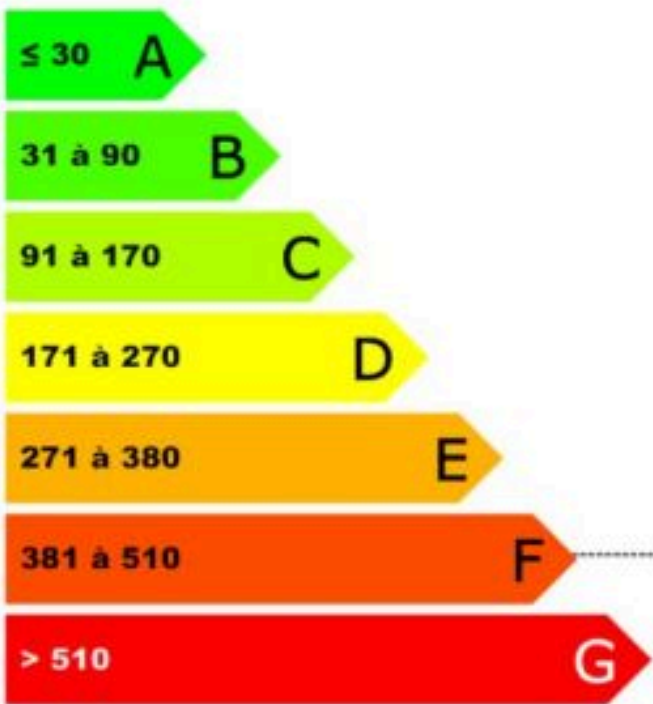
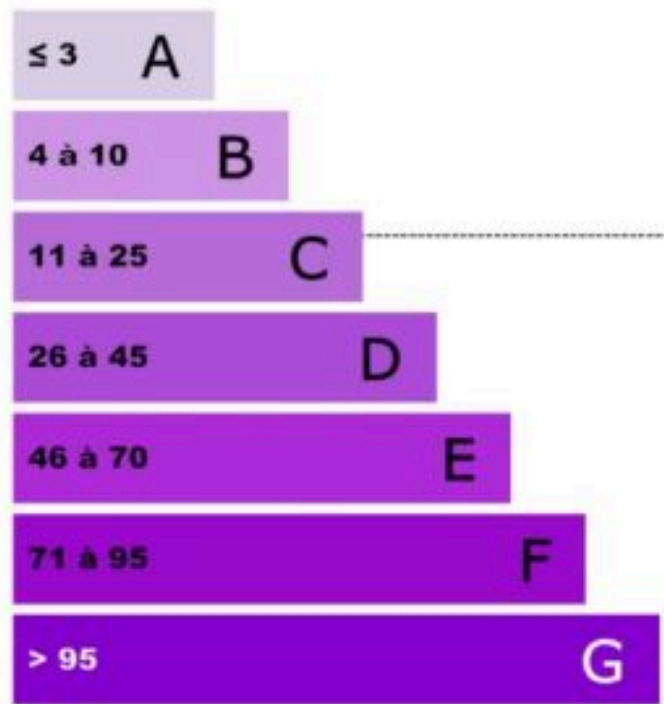
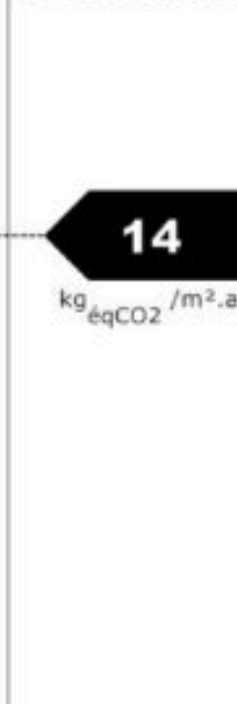
Article L134-3-1 Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 1

A INFORMATIONS GENERALES	
N° de rapport : 968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE	Signature : 
Référence ADEME : 02/04/2015	
Date du rapport : 02/04/2015	
Valable jusqu'au : 01/04/2025	
Le cas échéant, nature de l'ERP :	
Année de construction : 1910	
Diagnosticteur : BRAMBILLA Christophe	
Adresse : 99 rue de Monge Bâtiment 75005 PARIS - 5EME INSEE : 75056	
☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (à préciser) : Sth : 40 m²	
Propriétaire : Nom : SCI MONTAIGNE LA BOETIE	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom :
Adresse :	Adresse :

B CONSOMMATIONS ANNUELLES D'ENERGIE

Période de relevés de consommations considérée : du 03/04/2014 au 03/04/2015

	Consommations en énergies finales (détail par usage en kWh _{ep})	Consommations en énergie primaire (détail par usage en kWh _{ep})	Frais annuels d'énergie En € (TTC)
Eclairage			
Bureautique			
Chauffage	Electrique 6 810	17570	808,00 €
Eau chaude sanitaire			
Refroidissement			
Ascenseur(s)			
Autres usages			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			78,00 €
TOTAL		17 570	886,00 €

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure		Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages	
Consommation estimée : 439 kWh _{ep} /m².an		Estimation des émissions : 14 kg _{eqCO2} /m².an	
Bâtiment économe  Bâtiment énergivore	Bâtiment  439 kWh _{ep} /m².an	Faible émission de GES  Forte émission de GES	Bâtiment  14 kg _{eqCO2} /m².an

Rapport N° : 968- 01.04.15 SCI MONTAIGNE LA BOETIE DP

1/6

Social et Bureaux : 96 rue Chardon Lagache 75016 PARIS tel 01 42 24 65 50 Fax 01 42 24 52 12

SARL au capital de 7500 euros – RCS Paris B452 253 974 00011 – code APE 743B

Site : www.artwelldiagnostics.fr - E-mail contact@artwelldiagnostics.fr





C	DESCRIPTIF DU BÂTIMENT (OU DE LA PARTIE DE BÂTIMENT) ET DE SES EQUIPEMENTS
C.1	DESCRIPTIF DU BATIMENT (OU DE LA PARTIE DU BATIMENT)

TYPE(S) DE MUR(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur 1	Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu	13.83	Extérieur	70	Non isolé
Mur 2	Pierre de taille moellons constitués d'un seul matériau / inconnu	17.7	Local non chauffé	Inconnue	Non isolé

TYPE(S) DE TOITURE(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Isolation
Plafond 1	Entre solives bois avec ou sans remplissage	40	Local chauffé	Non isolé

TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Isolation
Plancher 1	Dalle béton	40	Bâtiment autre que d'habitation	Non isolé

TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Porte 1	Métallique Vitrée simple vitrage	2	Extérieur		
Fenêtre 1	Fenêtres sans ouverture possible, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - simple vitrage vertical	11.89	Extérieur	Non	Non

C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Convecteur électrique NFC	Electrique			Non		Non requis	Individuel


Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage

Convecteur électrique NFC (surface chauffée : 40 m²)

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFROIDISSEMENT - AUCUN -
C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE
TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE - AUCUN -
C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION
TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION

Type de système	Menuiseries sans joint	Cheminée sans trappe
Ventilation par ouverture de fenêtres	Non	Non

C.5 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'ECLAIRAGE
TYPE DE SYSTEME D'ECLAIRAGE - AUCUN -
C.6 DESCRIPTIF DES AUTRES SYSTEMES
AUTRES EQUIPEMENTS CONSOMMANTS DE L'ENERGIE - AUCUN -
C.7 NOMBRE D'OCCUPANTS : Inconnu
C.8 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES - AUCUN -

Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :

Néant

D NOTICE D'INFORMATION



Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics

- Pour informer l'usager, le visiteur ou l'occupant du bâtiment public.
- Pour sensibiliser le gestionnaire et lui donner des éléments d'information pour diminuer les consommations d'énergie.
- Pour permettre la comparaison entre les bâtiments, et susciter une émulation entre les différents opérateurs publics, les inciter au progrès et à l'exemplarité en matière de gestion ou de travaux entrepris.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

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

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

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires :

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans les bâtiments publics culturels ou sportifs : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à votre collectivité ou établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : Elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple température entre 14 et 16°C dans une salle de sports, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Eclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec, par exemple, une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; Ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Eteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires

Compléments



E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Projet	Mesures d'amélioration	Commentaires
Simulation 1	Chauffage électrique : Remplacement des anciens convecteurs électriques par des émetteurs rayonnants au minimum dans les pièces principales.	

Commentaires :

Néant

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

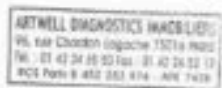
Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr rubrique performance energetique

www.ademe.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature



[Signature]

Etablissement du rapport :

Fait à **PARIS - 16EME** le **02/04/2015**

Cabinet : **ARTWELL DIAGNOSTICS**

Nom du responsable :

Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ GRAS SAVOY**

N° de police : **49 022 209**

Date de validité : **31/12/2015**

Date de visite : **02/04/2015**

Le présent rapport est établi par **BRAMBILLA Christophe** dont les compétences sont certifiées par : **GINGER CATED**
12 avenue Gay Lussac - ZAC La clef Saint Pierre 78990 ELANCOURT

N° de certificat de qualification : **767**

Date d'obtention : **30/11/2011**

Version du logiciel utilisé : **AnalysImmo DPE-3CL2012 version 2.1.1**



LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : L'état des charges de l'exercice précédent indiquant la quote-part lui incombant au titre du présent bail par catégories de charges,
- Annexe 2 : La copie de la taxe foncière acquittée sur l'exercice précédent,
- Annexe 3 : Les trois derniers procès-verbaux d'Assemblée générale indiquant les éventuels travaux réalisés dans l'immeuble au cours des trois dernières années ou envisagés sur les trois prochaines années,
- Annexe 4 : L'Etat des Risques et Pollutions,
- Annexe 5 : Le dossier technique amiante,
- Annexe 6 : Le Diagnostic de Performance Energétique,

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'intégralité des pièces ci-annexées.

A Paris, le 23/02/2023

