

**XCA/XC/08/07/2020**

***BAIL COMMERCIAL***

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS,**



**CI-APRÈS DÉSIGNÉE "Le Bailleur" D'UNE PART,**

**ET :**

La Société **STELO**, SARL au capital de 1.500,00 €, inscrite au registre du Commerce et des sociétés d'EVRY sous le n° 888 843 133 (n° de gestion 2020B03684) dont le siège social est situé 8 Chemin du Paradis – 91430 IGNY, ayant comme nom commercial : **2.nd Store**, représentée par sa gérante, Madame Estelle MAUXION.

**CI-APRÈS DÉSIGNÉE "Le Preneur" D'AUTRE PART,**

## ***IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :***

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte les lieux ci-après désignés, et aux conditions ci-dessous :

### **ARTICLE I - DÉSIGNATION**

Dans l'immeuble en copropriété sis 10 rue Mesnil 75016 PARIS, un local à usage commercial comprenant :

- Au rez-de-chaussée porte droite, une boutique d'une surface au sol de 37,40 m<sup>2</sup> avec un sous-sol d'une surface au sol de 40,80 m<sup>2</sup>, accessible par un escalier intérieur, soit au total 78,20 m<sup>2</sup>, formant le lot n° 1 du règlement de copropriété et représentant 79/4 000<sup>e</sup> des charges générales, tel qu'il figure sur le plan ci-annexé.

Le Preneur déclare bien le connaître pour l'avoir visité en vue des présentes et le trouver propre à l'usage auquel ils est destiné par le bail.

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent actuellement. Le Preneur fera son affaire personnelle de tous travaux de remises en état ou d'aménagements particuliers, sauf ce qui est dit aux conditions particulières ci-après.

### **ARTICLE II - DURÉE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives à compter du 15 Janvier 2021 pour se terminer le 14 Janvier 2030.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale à la condition de prévenir le Bailleur au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR).

### **ARTICLE III - CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail, régi par les Articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce, est consenti et accepté aux charges ordinaires et de droit et notamment aux conditions suivantes qui sont toutes essentielles et sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté :

#### ***1° - USAGE ET DESTINATION DES LIEUX***

Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux que les activités suivantes : « décoration, vente d'objets de décoration, conseil en décoration intérieure ».

## **2° - SOUS-LOCATION**

Toute sous-location des locaux objets du présent bail est interdite. Le Preneur devra occuper les locaux personnellement.

## **3° - CESSION**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce. Le Preneur devra appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession par lettre recommandée avec A.R. expédiée au moins 10 jours à l'avance, et un original enregistré de l'acte de cession devra lui être remis gratuitement dans les dix jours de la signature de l'acte.

En outre, le Preneur restera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement intégral des loyers, charges, taxes et prestations, ainsi que pour l'exécution de l'ensemble des clauses du présent bail, pour une durée de 3 ans à compter de la cession. Le Bailleur devra informer le Cédant de tout défaut de paiement du Cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le Cessionnaire.

Ces stipulations seront applicables à toutes cessions successives.

## **4° - DROIT DE PRÉEMPTION AU PROFIT DU PRENEUR**

Pour le cas où le Bailleur envisagerait de vendre les locaux objets du présent acte, il devra en informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur. Ce dernier disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le Preneur disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décidera de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire devra, lorsque le Bailleur n'y aura pas préalablement procédé, notifier au Preneur dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée dans ce délai sera caduque.

Le Preneur qui acceptera l'offre ainsi notifiée disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce seront reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

#### **5° - ENTRETIEN TRAVAUX**

a- Un état des lieux sera établi aux frais du Preneur, à l'entrée dans les lieux (après réalisation des travaux prévus ci-après), lors du départ du Preneur et en cas de cession, moyennant un coût de 350 € hors taxes (TROIS CENT CINQUANTE EUROS) par intervention.

b- Pendant toute la durée de la location, le Preneur devra, d'une part, entretenir les lieux loués en bon état et, d'autre part, réparer et changer, le cas échéant, à ses frais, l'ensemble des équipements et appareils dont il a l'usage, conformément aux règlements en vigueur, le tout de telle sorte que, en fin de jouissance, il rende les lieux en bon état. Il supportera le coût de toutes les dégradations qui seraient constatées lors de son départ.

Par ailleurs, le Preneur supportera, au prorata de sa quote-part des lieux loués, la charge de toutes réparations et de tous travaux se rapportant tant aux lieux loués qu'aux parties communes et/ou aux équipements communs de l'immeuble, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations qui resteront à la charge du Bailleur, telles qu'elles sont mentionnées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que, le cas échéant, aux honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Le Bailleur conservera à sa charge les dépenses relatives aux travaux 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, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

c- Le Preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, ni démolition, ni percement de mur sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Les travaux autorisés devront être exécutés sous la responsabilité du Preneur et sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Tous les travaux et modifications effectués par le Preneur et autorisés par le Bailleur resteront, à l'expiration du bail, la propriété du Bailleur.

d- Lors de la conclusion du présent bail, et ensuite tous les 3 ans, le Bailleur communiquera au Preneur :

- 1) Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les 3 années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- 2) Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

e- Le Preneur ne pourra demander aucune indemnité ou diminution de loyer pour les troubles qu'il pourrait subir du fait de tous travaux que le Bailleur pourrait entreprendre dans l'immeuble, même si la durée de ces travaux dépasse 21 jours.

f- Pendant toute la durée de la location, le Preneur devra entretenir la vitrine des lieux loués en bon état.

g- Le Preneur prendra toutes les dispositions nécessaires pour éviter toute réclamation des propriétaires ou locataires voisins et fera à ses frais, risques et périls tous travaux qui pourraient devenir nécessaires pour éviter les nuisances dues à son exploitation.

De même, le Preneur fera à ses frais, risques et périls tous travaux qui seraient exigés par l'Autorité Administrative pour l'exercice de son activité ou pour le respect des normes environnementales et notamment les travaux liés aux économies d'énergie et d'accessibilité.

Toutefois, il devra soumettre les projets au Bailleur ou à son architecte lequel surveillera lesdits travaux ; les honoraires de l'architecte étant à la charge du Preneur.

## **6° - GARNISSEMENT**

Le Preneur sera tenu pendant toute la durée du bail et jusqu'à la restitution des lieux, à exercer effectivement l'activité prévue à l'article III -1° ci-dessus, et à garnir les lieux de matériel, mobilier et marchandises de manière à répondre en permanence du paiement du loyer et des charges.

## **7° - PRESTATIONS, TAXES ET CHARGES**

### **a- PRESTATIONS**

Le Preneur réglera directement aux fournisseurs, ou remboursera au Bailleur qui en aurait fait l'avance, l'ensemble des fournitures afférentes au fonctionnement des lieux loués, telles que eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage et climatisation.

### **b- TAXES**

Le Preneur réglera directement aux administrations concernées tous impôts, taxes fiscales et parafiscales dont il sera redevable en raison de son activité, ce dans les délais impartis par lesdites administrations. Il justifiera au Bailleur du paiement de ces taxes et impôts à première réquisition.

La Contribution Economique Territoriale (CET), composée de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), pour le cas où elle serait exigible, ainsi que les taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, resteront à la charge du Bailleur.

Toutefois, le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata de sa quote-part des lieux loués, les taxes foncières et les taxes additionnelles à la taxe foncière (taxes communales, intercommunales et départementales, taxe spéciale d'équipement et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, notamment la taxe de balayage et la taxe d'écoulement des égouts, ainsi que, le cas échéant, la taxe sur les bureaux et les locaux commerciaux dans la Région Ile de France, à première demande du Bailleur.

## **c- CHARGES**

Le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata de sa quote-part des lieux loués, toutes les charges de copropriété afférentes aux lieux loués, comprises dans les catégories de charges figurant sur la liste ci-après, et dont la répartition, dans chacune des catégories concernées, figure sur la grille ci-annexée :

### **I – CHARGES GÉNÉRALES**

**A – Contrats d'entretien, fournitures, réparations et travaux divers (hors grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil) :**

- a1) Espaces verts et VRD
- a2) Gardiennage
- a3) Ménage des parties communes et de la vitrerie, tapis (entretien et remplacement)
- a4) Sécurité (extincteurs, plans de sécurité, télésurveillance, alarmes incendie, exutoires de fumées, skydomes, armoires SSI)
- a5) Portes et fenêtres (fermes portes, badges, Vigik, serrures, clés, vitrages)
- a6) Vide-ordures, VMC, pompes de relevage, groupes électrogènes, sprinklers
- a7) Collecteurs, réseaux d'arrivée et d'évacuation des eaux, chéneaux et gouttières
- a8) Compteurs d'eau (pose, location, entretien), surpresseurs, adoucisseurs
- a9) Couvertures, façades, cages d'escaliers (hors remplacement total des toitures)
- a10) Hygiène : dératisation et désinsectisation, tri et élimination des déchets, sel de neige
- a11) Installations électriques, minuteries, alarmes
- a12) Installations téléphoniques (autocommutateurs, standard et télé-hôteses)
- a13) Charges des AFUL et des ASL

**B – Assurances Multirisques Immeuble**

**C – Fluides (abonnements et consommations) :**

- c1) Eau
- c2) Gaz
- c3) Électricité
- c4) Téléphone

**D – Employés d'immeuble**

- d1) Salaires et charges sociales
- d2) Taxes sur les salaires
- d3) Frais de personnel intérimaire

**E – Honoraires divers (hors honoraires liés à la réalisation des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil).**

- e1) Architectes, experts, géomètres et conseils
- e2) Avocats et huissiers
- e3) Bureaux d'études et de contrôle, ingénieurs béton
- e4) Frais de diagnostics techniques

**F- Syndic**

- f1) Honoraires et frais de relance
- f2) Frais d'assemblées générales, frais d'affranchissement et frais de location de salles

## II- CHARGES CHAUFFAGE, CLIMATISATION, EAU CHAUDE

A – Contrats d'entretien, fournitures, réparations et travaux divers :

a1) Chaudières, groupes froids, brûleurs, armoires électriques, groupes électrogènes, pompes de circulation et de recyclage ECS, vannes, appareils de régulation, conduits de fumée, circulateurs, accélérateurs, sur-presseurs, pompes à chaleur, détendeurs, adoucisseurs, détartreurs, désembouage, clapets anti-retour, condensateurs

B – Abonnements et consommations électricité, gaz, fuel, télésurveillance, eau froide et eau chaude

Ces charges seront payées au moyen d'une provision, en même temps que chaque échéance de loyer et feront l'objet d'une régularisation à la fin de chaque exercice comptable de l'immeuble. Pour la première échéance, la provision est fixée à 183,00 € (CENT QUATRE VINGT TROISEUROS) par mois.

Le montant de la provision pour charges fixée lors de la signature du présent bail pourra être réajusté chaque année, lors de l'apurement des charges, en plus ou en moins, en fonction du montant des charges réelles de l'année précédente, ce que le Preneur accepte d'ores et déjà expressément.

Cette provision correspond au montant des charges pour leur valeur toutes taxes comprises. La TVA récupérable sera indiquée au Preneur lors de l'apurement des charges, après reddition des comptes du syndic de la copropriété.

La reddition annuelle des comptes, comprenant l'apurement des charges, sera communiquée au Preneur dans un délai de 3 mois à compter de la reddition annuelle des charges par le syndic de l'immeuble.

Les honoraires du mandataire du Bailleur, au titre de la gestion locative des locaux objets du présent bail, resteront à la charge du Bailleur.

### **8° - ASSURANCES**

Le Preneur s'assurera pendant toute la durée d'occupation des lieux, pour tous les risques ayant trait tant à l'occupation des lieux qu'à son activité, de sorte que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété par un tiers quel qu'il soit.

Le Preneur justifiera à première réquisition du Bailleur de la souscription des contrats d'assurances et du paiement des primes.

Le Preneur remboursera au Bailleur, le cas échéant, les primes du contrat Copropriétaire Non Occupant (CNO) souscrit par le Bailleur.

Il est rappelé que, en cas de sinistre ou d'anomalie quelconque dans les lieux loués ou dans ses dépendances, le Preneur a l'obligation d'en aviser le Bailleur sans délai à peine d'être responsable de tout sinistre, de toute aggravation de risque, ou de tout accident.

### **9° - VISITE DES LIEUX**

Le Preneur laissera visiter les lieux au Bailleur, ou à tout mandataire ou entrepreneur choisi par le Bailleur, à charge pour ces derniers de prévenir le Preneur à l'avance, sauf urgence, en cas d'incident.

En cas de cessation de la location pour quelque raison que ce soit, le Bailleur pourra faire visiter librement les lieux loués.

Le Bailleur pourra en ce cas apposer ou faire apposer par un Mandataire, en façade des lieux loués ou à tout emplacement de son choix, toute publicité propre à faciliter la location ou la vente des locaux objets du présent bail.

### **10° - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance du règlement de copropriété en vigueur à ce jour, et s'engage à en respecter toutes les dispositions.

### **11° - CLAUSES PARTICULIÈRES**

1) A titre de garantie complémentaire et compte tenu de la création récente du Preneur, Monsieur Paul MAUXIN, de nationalité Française, né le 21 Janvier 1965 à AGEN (47), demeurant 8 Chemin du Paradis – 91430 IGNY, se porte caution solidaire du Preneur, sans bénéfice de discussion ni de division, pour la durée du bail et celles de ses renouvellements éventuels, pour le règlement intégral des loyers, taxes, charges et toutes indemnités et de manière plus générale pour le respect de l'ensemble des obligations du présent bail.

2) En contrepartie des travaux de remise en état complète et d'aménagement des locaux qui seront réalisés par le Preneur dans les règles de l'art et à ses frais exclusifs (notamment réfection et mise aux normes de l'installation électrique, remise en état des peintures et revêtements de sol, de l'installation de plomberie, de la serrurerie etc...) le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer, charges et taxes comprises, couvrant la période allant du 15 Janvier 2021 au 31 Mai 2021.

Le Preneur s'engage à réaliser les travaux précités avant le 31 mars 2021 au plus tard. La franchise ci-dessus ne sera définitivement acquise au Preneur que le jour où les travaux auront été réalisés et constatés par le bailleur à l'occasion de l'état des lieux prévus ci-dessus,

#### **ARTICLE IV - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal hors taxes et hors charges de 24.000,00 € (VINGT QUATRE MILLE EUROS) que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur par mois et d'avance, par prélèvement automatique, aux termes d'usage et pour la première fois le 1<sup>er</sup> Juin 2021 pour la période du 1<sup>er</sup> Juin au 30 Juin 2021, pour tenir compte de la franchise ci-dessus.

Le Preneur réglera en même temps que le loyer en principal la taxe sur la valeur ajoutée, le Bailleur ayant opté pour ce régime fiscal.

Le loyer sera payé suivant les modalités fixées par le Mandataire du Bailleur et sauf avis contraire à son Siège Social.

Le loyer, en cas de renouvellement du bail, devra correspondre à la valeur locative de marché des locaux, hors les règles du plafonnement et de son lissage, visées à l'article L 145-34 du Code de Commerce.

Le loyer en cas de renouvellement ne pourra pas être inférieur au loyer en vigueur.

#### **ARTICLE V - INDEXATION DU LOYER**

Le loyer sera indexé automatiquement chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du présent bail, soit le 15 Janvier de chaque année, proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, l'indice de référence servant de base au calcul de l'indexation sera celui du 3<sup>e</sup> trimestre 2020 qui s'établit à 115,70, lequel sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante. Il en sera de même pour les indexations successives.

En conséquence lors de la première indexation, soit le 15 Janvier 2022, le nouveau loyer sera obtenu de la manière suivante :

Loyer fixé ci-dessus, soit 24.000,00 € multiplié par l'ILC du 3<sup>e</sup> trimestre 2021 divisé par l'ILC du 3<sup>e</sup> trimestre 2020.

Au cas où l'indice précité viendrait à disparaître, ou serait remplacé, le nouvel indice applicable serait substitué de plein droit à l'ancien, dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l'INSEE.

#### **ARTICLE VI - DÉPÔT DE GARANTIE**

- Le Preneur verse au Bailleur à la signature des présentes, la somme de 6.000,00 € (SIX MILLE EUROS), représentant trois mois de loyer en principal, dont quittance, pour garantir exclusivement la remise en état des lieux aux termes du bail si le Preneur n'y procédait pas spontanément.

- Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle sera restituée au Preneur en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, ou dont le Preneur pourrait être rendu responsable.

- En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Dans l'hypothèse où les locaux objets du présent bail seraient vendus, le Preneur accepte d'ores et déjà que le dépôt de garantie soit transféré au nouveau propriétaire, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, le Bailleur s'engageant à communiquer au Preneur le nom du nouveau propriétaire, dans le mois suivant la signature de l'acte d'acquisition.

#### **ARTICLE VII - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le Preneur à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises pour paiement des sommes dues, ce nonobstant toutes offres de paiement ou consignations ultérieures : dans ce cas, les loyers versés d'avance et le dépôt de garantie resteraient acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, des indemnités d'occupation, du prix des réparations locatives, du coût de l'ensemble des frais de poursuite, et sous réserve de tous autres droits et actions.

#### **ARTICLE VIII- CLAUSE PÉNALE**

En cas de non paiement à son échéance du loyer et des charges ou de toute autre somme due en vertu des clauses du présent bail, le Preneur devra régler au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque, des intérêts de retard calculés au taux de 1,5 % par mois appliqués au montant dû à compter de la date d'échéance. Tout mois commencé étant considéré comme entier.

En outre, le Preneur devra rembourser au Bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail.

#### **ARTICLE IX - ENREGISTREMENT**

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement du présent bail.

#### **ARTICLE X - FRAIS ET HONORAIRES**

Les frais et honoraires de rédaction du présent acte et de sa suite, conformément au barème de la société Xavier de COINTET & Associés, en vigueur à ce jour, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Pour la rédaction du présent Bail, les honoraires, à la charge du Preneur, s'élèvent à 1.296,00 € HT.

Pour la location des locaux objets du présent Bail, les honoraires de commercialisation, à la charge du Preneur, s'élèvent au total à 7.200,00 € H.T.

**ARTICLE XI - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour le règlement des litiges pouvant survenir dans l'exécution des présentes, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux de PARIS qui seront seuls compétents.

**ARTICLE XII - ÉLECTION DE DOMICILE**

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

- Le Bailleur au siège social de son mandataire,
- Le Preneur à son siège social.

Fait à PARIS, le 4 Janvier 2021

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**

.....

.....

**LA CAUTION**

***« Je soussigné, Paul MAUXION, me porte caution solidaire du Preneur, sans bénéfice de discussion ni de division, pour la durée du bail et celles de ses renouvellements éventuels, pour le règlement intégral des loyers, taxes, charges et toutes indemnités et de manière plus générale pour le respect de l'ensemble des obligations du présent bail »***

.....

.....

*Annexes :*

- *Plans des locaux*
- *État des Risques et Pollutions (ERP)*
- *Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)*
- *Dossier Technique Amiante (DTA)*
- *Grille de répartition des charges*
- *Travaux : états prévisionnel et récapitulatif*
- *Fiche d'information RGPD*

# Diagnostic de performance énergétique

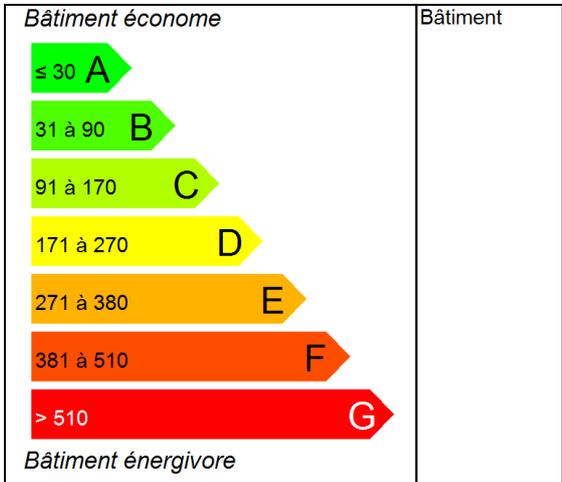
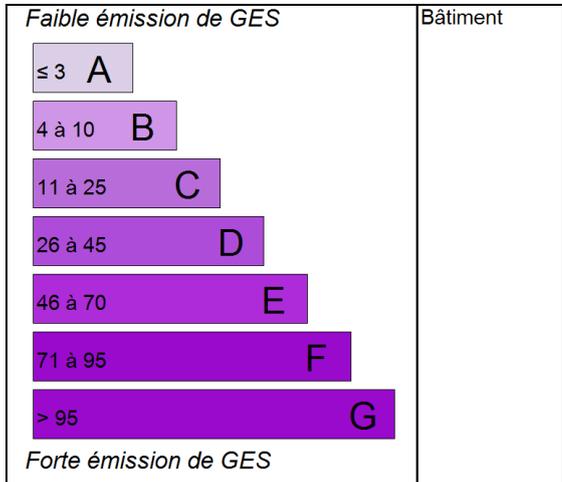
Une information au service de la lutte contre l'effet de serre (6.3.c bis)

N° : 593 / 1 - Valable jusqu'au : 01/12/2030 Référence du logiciel validé : Imm'PACT DPE Version 7A Adresse : <b>10, rue Mesnil - 75116 PARIS</b> <b>LOT N° 1 : LOCAL COMMERCIAL RDC</b> Année de construction : entre 1948 et 1974	Date de visite : 02/12/2020 Diagnostiqueur : 
<input type="checkbox"/> Bâtiment entier S <sub>th</sub> : 40,7 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) :
Propriétaire :  	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :

## Consommations annuelles d'énergie

En l'absence de factures (chauffage collectif et dépenses électriques du locataire), les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre ne peuvent être renseignées.

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
	détail par énergie en kWh <sub>EF</sub>	détail par énergie en kWh <sub>EP</sub>	
Bois, biomasse	-	-	-
Electricité	-	-	-
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-

<b>Consommations énergétiques</b> (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure	<b>Émissions de gaz à effet de serre (GES)</b> pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages
<b>Consommation estimée :</b> - kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an	<b>Estimation des émissions :</b> - kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
 <p>Bâtiment économe</p> <p>≤ 30 A</p> <p>31 à 90 B</p> <p>91 à 170 C</p> <p>171 à 270 D</p> <p>271 à 380 E</p> <p>381 à 510 F</p> <p>&gt; 510 G</p> <p>Bâtiment énergivore</p>	 <p>Faible émission de GES</p> <p>≤ 3 A</p> <p>4 à 10 B</p> <p>11 à 25 C</p> <p>26 à 45 D</p> <p>46 à 70 E</p> <p>71 à 95 F</p> <p>&gt; 95 G</p> <p>Forte émission de GES</p>

# Diagnostic de performance énergétique (6.3.c bis)

## Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
<b>Murs :</b> - Mur 1 : matériau inconnu donnant sur l'extérieur, non isolé(e)	<b>Système de chauffage :</b> Installation de chauffage - Chauffage collectif sans comptage individualisé ; année de fabrication : avant 1981	<b>Système de production d'eau chaude sanitaire :</b> - Ecs 1, chaudière mixte (chauffage + ecs), ECS collectif sans comptage individualisé
<b>Toiture :</b> - pas de paroi déperditive	<b>Système de refroidissement :</b> - sans objet	<b>Système d'éclairage :</b> - sans objet
<b>Menuiseries ou parois vitrées :</b> - Fenêtre fixe 1 : métallique, simple vitrage - Porte 1 : avec moins de 60% de vitrage simple, simple en métal		<b>Système de ventilation :</b> - Ventilation par ouverture des fenêtres
<b>Plancher bas :</b> - Plancher bas1, matériau inconnu, donnant sur un terre-plein, non isolé(e)	<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> - sans objet	
<b>Nombre d'occupants :</b>	<b>Autres équipements consommant de l'énergie :</b> - sans objet	
<b>Energies renouvelables</b>	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	<b>0 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an</b>
<b>Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :</b> - aucun		

### Pourquoi un diagnostic

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

### Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

### Constitution de l'étiquette énergie

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

### Énergie finale et énergie primaire

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

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

### 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.

## Diagnostic de performance énergétique (6.3.c bis)

### **CONSEILS POUR UN BON USAGE**

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

#### **Gestionnaire énergie**

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

#### **Chauffage**

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

#### **Ventilation**

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

#### **Eau chaude sanitaire**

- Arrêter les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

#### **Confort d'été**

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les portes vitrées s'il n'en existe pas.

#### **Eclairage**

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.

- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et 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 par étage) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

#### **Sensibilisation des occupants et du personnel**

- 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 midi et le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usages (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 dans les bureaux ou les salles de classe.

## Diagnostic de performance énergétique (6.3.c bis)

### RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.

#### Mesures d'amélioration

Isolation du plancher en sous face.

*Commentaires : La résistance thermique minimale de l'isolant doit être de 3 m<sup>2</sup>.K/W.*

Remplacement fenêtres très performantes

*Commentaires : Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air.*

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [www.infoenergie.org](http://www.infoenergie.org)

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !  
[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Pour plus d'informations : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) ou [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d' <b>habitation</b>						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal <b>autre que d'habitation</b>
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec <b>système collectif</b> de chauffage ou de production d'ECS <b>sans comptage individuel</b> quand un <b>DPE a déjà été réalisé à l'immeuble</b>	DPE non réalisé à l'immeuble		Appartement avec <b>système collectif</b> de chauffage ou de production d'ECS <b>sans comptage individuel</b>	
	Bâtiment construit <b>avant 1948</b>	Bâtiment construit <b>après 1948</b>		Bâtiment construit <b>avant 1948</b>	Bâtiment construit <b>après 1948</b>		
<b>Calcul conventionnel</b>		<b>X</b>	A partir du DPE à l'immeuble		<b>X</b>		
<b>Utilisation des factures</b>	<b>X</b>			<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>

# DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA) N° 021220

## IMMEUBLE

**10, RUE MESNIL - 75116 PARIS**

Repérage en parties privatives

LOT N°01: LOCAL COMMERCIAL

Rez de chaussée droite + sous-sol

RÉVISION	RÉFÉRENCE	DATE	OBJET
CRÉATION	021220	02.12.2020	ÉTABLISSEMENT DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Rapport de 16 pages à conserver même après déconstruction

---

---

# SOMMAIRE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

<b>1</b>	<b>RAPPORT DE MISSION DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE</b>	<b>page 3</b>
1-1	CADRE DE LA MISSION	3
1-2	CONCLUSIONS DU RAPPORT	3
1-3	PRÉCISIONS SUR LA MISSION DE REPÉRAGE	4
1-4	RÉALISATION DU REPÉRAGE	5
1-5	RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE	6
1-6	OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR LE PROPRIÉTAIRE	8
1-7	MESURES D'ORDRE GÉNÉRAL	9
<b>2</b>	<b>ANNEXES AU RAPPORT</b>	<b>page 10</b>
2-1	RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ	11
2-2	ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE	13
2-3	ATTESTATIONS PROFESSIONNELLES DE L'OPÉRATEUR DE REPERAGE	14

# 1. RAPPORT DE MISSION DE REPÉRAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

## 1-1 CADRE DE LA MISSION

Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, pris en application des articles R. 1334-17 et 18, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 à 24, R. 1334-27 et R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique.

Cette obligation concerne les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.

Arrêté du 21 décembre 2012 relatif aux recommandations générales de sécurité et au contenu de la fiche récapitulative du « Dossier Technique Amiante ».

Arrêté du 8 novembre 2019 relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâtis

Mission réalisée en conformité avec la norme NFX 46-020 de décembre 2008 « Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis ».

## **Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA**

DESIGNATION DU PROPRIETAIRE	Nom, prénom :	Monsieur de DREUILLE
	Adresse :	c/o XAVIER DE COINTET ET ASSOCIES
DONNEUR D'ORDRE	Raison sociale :	Cabinet XAVIER DE COINTET ET ASSOCIES
	Adresse :	1, avenue Franklin D. Roosevelt - 75008 PARIS
	Qualité :	Gérant
IMMEUBLE BATI CONCERNÉ	Adresse :	10, RUE MESNIL - 75116 PARIS
	Désignation :	LOT N° 01 : LOCAL COMMERCIAL RDC droite + S/SOL
	Année construction :	1950
	Usage Immeuble :	Commercial et Habitation
	Bien en copropriété :	Oui
DÉTENTEUR DU DTA	Raison sociale :	[REDACTED]
	Adresse :	[REDACTED]
MODALITÉS DE CONSULTATION DU DTA	Lieu :	[REDACTED]
	Horaires :	[REDACTED]

## 1-2 CONCLUSIONS DU RAPPORT

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport,  
il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante

Locaux n'ayant pu être visités : Néant.

### 1-3 PRECISIONS SUR LA MISSION DE REPERAGE

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.

Ce repérage a pour conséquent objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance.

#### AVERTISSEMENT

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante s'applique aux seuls matériaux et produits des composants de la construction directement visibles et accessibles sans investigation destructive.

La recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante s'applique aux seuls matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique (jointe ci-dessous).

L'opérateur informe le donneur d'ordre de la présence de matériaux contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante non listés dans cette annexe.

Le repérage peut être partiel, notamment pour des raisons d'inaccessibilité.

La responsabilité de l'opérateur de repérage ne pourrait être mise en cause en cas de présence d'amiante :

- \* Dans des zones inaccessibles,
- \* Dans des zones connues du représentant du donneur d'ordre mais non mentionnées par lui,
- \* Dans des zones non indiquées sur les documents relatifs à l'immeuble visité,
- \* Dans des zones accessibles uniquement après démontage.

#### **Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme un repérage préalable à la réalisation de travaux.**

En cas de travaux (responsabilité de l'entreprise) et de démolition (responsabilité du propriétaire), un repérage exhaustif complémentaire devra être réalisé dans le cadre de la prévention du risque amiante pour les intervenants.

#### METHODOLOGIE DU REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

L'opérateur de repérage recherche les matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, accessibles sans travaux destructifs puis recense et identifie les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante (matériau ou produit ayant intégré de l'amiante pendant certaines périodes de leur fabrication) entrant dans le cadre de la présente mission.

A cette fin, il examine de façon exhaustive toutes les différentes parties de l'immeuble bâti qui constituent le bâtiment. Lorsque certains locaux ne sont pas accessibles, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs

L'inspection visuelle peut être complétée par des investigations approfondies et des sondages qui permettent de s'assurer de la composition interne d'un ouvrage ou d'un volume.

L'inspection visuelle, les sondages et les prélèvements sont réalisés selon les prescriptions décrites à l'annexe A de la Norme NF X 46 020 de décembre 2008.

En cas de doute sur la présence d'amiante, il détermine les matériaux ou produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses de ces échantillons de ces matériaux ou produits sont réalisés par un organisme accrédité.

Les prélèvements sont effectués sur toute l'épaisseur du matériau.

Conformément aux prescriptions de l'annexe B de la norme NF X 46-020 de décembre 2008 :

- les prélèvements sont réalisés dans des conditions conduisant à une pollution minimale des lieux.
- pour éviter tout risque de contamination croisée :
  - les outils sont à usage unique ou sont soigneusement nettoyés après chaque prélèvement.
  - les prélèvements sont conditionnés individuellement en double emballage étanche.

- pour assurer une parfaite traçabilité des échantillons prélevés, l'identification est portée de manière indélébile sur l'emballage et si possible sur l'échantillon. Une fiche d'accompagnement, reprenant l'identification est transmise au laboratoire.

Pour les matériaux de la liste A, l'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante.

Pour les matériaux de la liste B, l'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante. Pour chacun des matériaux ou produits repérés, en fonction de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, il atteste, le cas échéant, de la présence d'amiante. Dans ce cas, il précise dans sa conclusion que le critère qui lui a permis de conclure est son jugement personnel.

## 1-4 REALISATION DU REPERAGE

### Rapport de repérage

Date de commande du DTA : 30 novembre 2020

Date de repérage : 02 décembre 2020

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Rapports précédemment réalisés : non communiqués

Date, références et principales conclusions :

Historique des dates de mise à jour :

Il a été demandé au donneur d'ordre des informations sur l'existence de rapports antérieurs et sur de gros travaux réalisés ; aucun document ne nous a été remis.

Opérateur de repérage :

Assurance :

Certificat CPDI 1875, validité 28 octobre 2022

Laboratoire d'analyse :

Sans objet.

## 1-5 RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

### Parties de l'immeuble bâti ayant donné lieu au repérage

LISTE DES DIFFERENTS RPERERAGES	REF. RAPPORT	AUTEUR DU RAPPORT	LISTE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE VISITEES		LISTE DES PARTIES DE L'IMMEUBLE NON VISITEES *(motifs)
MCPA Liste A					
MCPA Liste B					
DTA suivant décret 2011-629 du 3 juin 2011	021220	I. MOUILLEFARINE	RDC	BOUTIQUE + PLACARD	
				ARRIERE-BOUTIQUE	
				LAVABO	
				WC	
				PALIER	
			R-1	RESERVE	
<p>*Tous les locaux doivent être visités. Dans le cas contraire, il est notifié au propriétaire que les obligations réglementaires ne sont pas remplies conformément à l'arrêté du 12 décembre 2012.</p> <p>Par conséquent, nous nous tenons à la disposition du donneur d'ordre pour effectuer une contre-visite à réception du présent rapport par ce dernier et sur sa demande formelle, pour supprimer tout ou partie des exclusions.</p> <p>Lors de cette nouvelle visite, les moyens et les autorisations demandés seront mis à notre disposition par le donneur d'ordre.</p>					

### Résultats détaillés du repérage

Sans mention particulière, les matériaux sont revêtus de peinture

Localisation		Inspection				Matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'Amiante		
		Composant de la construction (catégorie)	Partie du composant inspecté	Description	Sondage	PRLVT	Conclusion	
					N° (type)		Présence/absence d'amiante	Etat de conservation
RDC	BOUTIQUE + PL	PLANCHER	Revêtement	Parquet				
		MURS	Revêtement	Toile de verre et plâtre				
		PLAFOND	Enduit	Plâtre				
	ARR.-BOUTIQUE	PLANCHER	Revêtement	Parquet				
		MURS	Revêtement	Toile de verre et plâtre				
		PLAFOND	Enduit	Plâtre				
	LAVABO	PLANCHER	Revêtement	Carrelage				
		MURS	Enduit	Plâtre				
		PLAFOND	Enduit	Plâtre				
	WC	PLANCHER	Revêtement	Carrelage				
		MURS	Enduit	Plâtre				
		PLAFOND	Enduit	Plâtre				
	PALIER	PLANCHER	Revêtement	Sol souple récent				
		MURS	Enduit	Plâtre				
		PLAFOND	Enduit	Plâtre				
R-1	RESERVE	PLANCHER	Revêtement	Parquet				
		MURS	Enduit	Plâtre				
		PLAFOND	Enduit	Plâtre				

## Identification de matériaux et produits contenant de l'amiante

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux amiantés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Sur décision de l'opérateur de repérage :

Liste B de l'annexe 13-9			
Description	Localisation	Type de recommandation	Recommandations*
Néant			

Hors liste A et B			
Description	Localisation	Type de recommandation	Recommandations*
Néant			

Après analyse en laboratoire :

Liste A de l'annexe 13-9				
Description	Localisation	PRLVT	Etat de conservation	Mesures obligatoires associées
Sans objet				

Liste B de l'annexe 13-9				
Description	Localisation	PRLVT	Etat de conservation	Mesures préconisées
Sans objet				

Hors liste A et B				
Description	Localisation	PRLVT	Etat de conservation	Recommandations*
Sans objet				

Sur justificatifs :

Liste A				
Description	Localisation	Nom justificatif	Etat de conservation	Mesures obligatoires associées
Sans objet				

Liste B				
Description	Localisation	Nom justificatif	Etat de conservation	Mesures préconisées
Sans objet				

Hors liste A et B				
Description	Localisation	Nom justificatif	Etat de conservation	Mesures préconisées
Sans objet				

## Identification des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Sur justificatifs :

Description	Localisation	Justification	Nom justificatif
Sans objet			

Après analyse en laboratoire :

Description	Localisation	Prélèvement	N° PV
Sans objet			

Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante :

Description	Localisation

## 5. Evaluations périodiques

### 5a. Evaluation obligatoire des matériaux et produits contenant de l'amiante, de la liste A de l'annexe 13-9

Date de la visite	Matériau ou produit concerne	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement
Historique des repérages et des évaluations de l'état de conservation :				

### 5b. Evaluation des matériaux et produits contenant de l'amiante, de la liste B de l'annexe 13-9

Date de la visite	Matériau ou produit concerne	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement
Historique des repérages et des évaluations de l'état de conservation :				

## Identification des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des investigations et/ou des analyses ultérieures devront être effectuées

Description	Localisation	Cause de non-prélèvement
Néant		

## 1-6 OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES POUR LE PROPRIETAIRE

### Obligations réglementaires pour les matériaux de la liste A contenant de l'amiante

Sans objet.

### Obligations de communication article R 1334-28 du code de la santé publique

COMMUNICATION ACTIVE de la fiche récapitulative aux occupants.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante prévue à l'article R.1334-29-5 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour.

COMMUNICATION AUX ENTREPRISES DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE.

Les propriétaires communiquent le Dossier Technique Amiante à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

MISE A DISPOSITION DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE.

Le Dossier Technique Amiante est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Le propriétaire est tenu de définir les modalités de consultation du Dossier Technique Amiante dans sa fiche récapitulative.

### Obligation de mise à jour du Dossier Technique Amiante et de la fiche récapitulative

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.

[REDACTED]

Le Dossier Technique Amiante est mis à jour lors de toute opération de repérage, de surveillance ou de travaux portant sur des matériaux et produits contenant de l'amiante. Toute autre information relative à ces matériaux et produits portée à la connaissance de propriétaire doit également y figurer.

A cette occasion, la fiche récapitulative doit également être mise à jour.

## 1-7 MESURES D'ORDRE GENERAL

### Mesures d'ordre général pour les matériaux liste B et hors liste B contenant de l'amiante

Sans objet.

Fait à Meudon, en un original, le 02 décembre 2020

Par Isabelle MOUILLEFARINE, Architecte DPLG

[REDACTED]

---

## 2. ANNEXES AU RAPPORT

- 2-1 RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE
- 2-2 ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE
- 2-3 ATTESTATIONS PROFESSIONNELLES DE L'OPERATEUR DE REPERAGE

## 2-1. 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 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.

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 GENERALES

#### 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 DES 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 GENERALES DE SECURITE

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](http://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](http://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.

## 2-2. ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

Liste A mentionnée à l'article R. 1334-20

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux-plafonds

Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21

Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
<b>1 - Parois verticales intérieures</b>	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre, coffrage perdu.
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
<b>2 - Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, poutres et charpente, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<b>3 - Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides, ...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchages
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
<b>4 - Eléments extérieurs</b>	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduit en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.
Autre matériau, selon connaissance de l'opérateur de diagnostic	

## 2-3. ATTESTATIONS PROFESSIONNELLES DE L'OPERATEUR DE REPERAGE



# Certificat de compétences Diagnosticneur Immobilier

N° CPDI 1875 Version 008

Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

<b>Amiante avec mention</b>	<b>Amiante Avec Mention**</b> Date d'effet : 29/10/2017 - Date d'expiration : 28/10/2022
<b>Amiante sans mention</b>	<b>Amiante Sans Mention*</b> Date d'effet : 29/10/2017 - Date d'expiration : 28/10/2022
<b>DPE tout type de bâtiments</b>	<b>Diagnostic de performance énergétique avec mention : DPE tout type de bâtiment</b> Date d'effet : 29/10/2017 - Date d'expiration : 28/10/2022
<b>DPE individuel</b>	<b>Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel</b> Date d'effet : 29/10/2017 - Date d'expiration : 28/10/2022
<b>Termites</b>	<b>Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine</b> Date d'effet : 24/10/2017 - Date d'expiration : 23/10/2022

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.  
Edité à Saint-Grégoire, le 11/09/2017.

\* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention.

\*\*Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans des immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels. Missions de repérage des matériaux et produits de la liste C. Les examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement.

Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

**I.Cert**  
Institut de Certification

Certification de personnes  
Diagnosticneur  
Portée disponible sur [www.icert.fr](http://www.icert.fr)

Parc EDONIA - Bâtiment G - Rue de la Terre Victoria - 35760 Saint-Grégoire

**cofrac**  
ACCREDITATION  
N° 4-0522  
PORTEE  
CERTIFICATION DISPONIBLE SUR  
DE PERSONNES [WWW.COFRAC.FR](http://WWW.COFRAC.FR)

CPE DI FR 11 rev13

## Contrat d'assurance des responsabilités professionnelles des architectes

### CONVENTION SPECIALE " DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS"

Aux conditions générales du 21 mars 2007 qui précèdent et à la convention spéciale qui suit, la MAF assure :

Mme ISABELLE MOUILLEFARINE  
Architecte  
11, RUE CHARLES INFROIT  
92190 MEUDON

N° d'identification : 26502/G/10

#### Article 1 - Objet de la garantie

La garantie s'applique aux conséquences pécuniaires des responsabilités professionnelles encourues par l'adhérent à l'occasion de missions sans exécution de travaux confiées par des propriétaires, des acquéreurs ou des preneurs de biens immobiliers et consistant en l'établissement d'états, de diagnostics ou de constats techniques prévus par les textes législatifs ou réglementaires, en dehors de toute intervention dans la maîtrise d'œuvre.

#### Article 2 - Conditions d'application de la garantie

Lorsque ces missions nécessitent l'obtention d'une attestation de compétence particulière, la garantie est subordonnée à la validité de cette attestation pendant la période de leur exécution.

#### Article 3 - Montant de la garantie

A l'indice 100 au 30 juin 2007

NATURE DES DOMMAGES GARANTIS	Montant de la garantie par sinistre	Montant de la garantie par année d'assurance
. dommages corporels.....	4 500 000,00 €	13 500 000,00 €
- dont dommages corporels résultant d'une exposition à l'amiante	117 801,92 €	353 405,76 €
. dommages matériels et immatériels .....	1 750 000,00 €	5 250 000,00 €
- dont dommages immatériels non consécutifs.....	500 000,00 €	1 500 000,00 €
<p>➤ Le montant total de la garantie ne peut excéder 4 750 000,00 € par sinistre, tous dommages confondus.</p>		

26502

139348B

79357

24

04/04/2007

1/3

21-03-2007-0



> Mutuelle des Architectes Français assurances  
Entreprise régie par le code des assurances - société d'assurance mutuelle à cotisations variables

9, rue de l'Amiral Hamelin 75783 Paris Cedex 16 - Tél : 01 53 70 30 10 - Fax : 01 53 70 32 10 - courriel : maf@maf.fr - www.maf.fr

14 juin 2007

Si l'un de ces deux indices cesse d'être publié, il sera remplacé par un indice établi dans le plus bref délai et sur des bases analogues, par un expert désigné par le président du tribunal de grande instance de Paris, à la requête et aux frais de l'assureur.

**Article 7 - Déclenchement et durée de la garantie :**

7.1- La garantie est déclenchée par la réclamation, conformément à l'article L 124-5 du Code des assurances.

7.2 - La garantie déclenchée par la réclamation couvre l'adhérent contre les conséquences pécuniaires des sinistres, dès lors que le fait dommageable est antérieur à la date de résiliation ou d'expiration de la garantie, et que la première réclamation est adressée l'adhérent ou à l'assureur entre la prise d'effet initiale de la garantie et l'expiration d'un délai de 10 ans subséquent à sa date de résiliation ou d'expiration, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs des sinistres.

Toutefois, la garantie ne couvre les sinistres dont le fait dommageable a été connu de l'adhérent postérieurement à la date de résiliation ou d'expiration que si, au moment où l'adhérent a eu connaissance de ce fait dommageable, cette garantie n'a pas été resouscrite ou l'a été sur la base du déclenchement par le fait dommageable.

7.3 - L'assureur ne couvre pas l'adhérent contre les conséquences pécuniaires des sinistres s'il établit que l'assuré avait connaissance du fait dommageable à la date de la souscription de la garantie.

7.4 - La présente convention spéciale peut être résiliée dans les conditions prévues à l'article 4 des conditions générales.

*Pas de limite de validité en l'absence de résiliation.*

Date de prise d'effet : **01 JAN. 2008**

L'adhérent reconnaît avoir été informé qu'il dispose d'un droit d'accès et de rectification relatif aux informations qui le concernent et dont sont seuls destinataires la MAF, ses mandataires, coassureurs, réassureurs et les organismes publics concernés. Ce droit prévu par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 peut être exercé au siège social de la MAF.

Fait en double exemplaire,

A *Reudon*, le *18.6.07*

L'ADHERENT

LA MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS ASSURANCES

**ATTESTATION SUR L'HONNEUR**

Je, soussignée Isabelle MOUILLEFARINE, Architecte DPLG, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier de diagnostics techniques.

Je dispose des compétences certifiées validées par un organisme accrédité.

Je suis titulaire d'une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions. Le montant de cette garantie est de plus de 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance.

Je n'ai aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à moi, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir l'un des documents constituant le dossier de diagnostic technique.

Isabelle MOUILLEFARINE

Architecte DPLG  
11 Rue Charles Imité 44300 MEUDON  
Tel. : 01 45 34 05 72 Fax : 01 45 07 08 77  
SIRET N° 331 276 544 0002

04/04/2007



> Mutuelle des Architectes Français assurances  
Entreprise régie par le code des assurances - société d'assurance mutuelle à cotisations variables

9, rue de l'Amiral Hamelin 75783 Paris Cedex 16 - Tél : 01 53 70 30 10 - Fax : 01 53 70 32 10 - courriel : maf@maf.fr - www.maf.fr

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

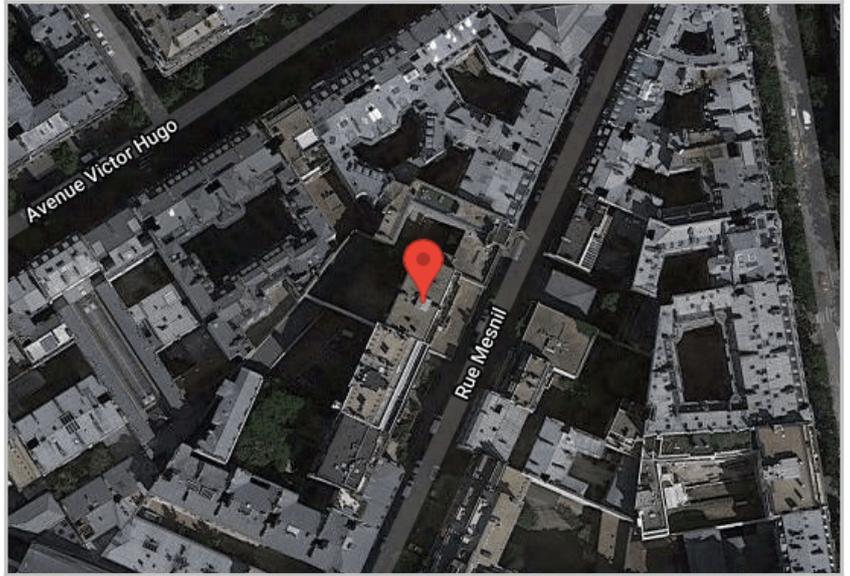
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

# Etat des risques et pollutions

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

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

n° 2012159-0001

du 14/02/2006

mis à jour le 07/06/2012

## Adresse de l'immeuble

10, RUE MESNIL

75016 - PARIS 16EME ARRONDISSEMENT

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N oui  non   
**prescrit**  **anticipé**  **approuvé**  **date**

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

**Cyclone**  **Inondation**  **Mouvement de terrain**  **Remontée de nappe**  **Séisme**   
**Crue torrentielle**  **Avalanche**  **Sécheresse géotechnique**  **Feux de forêt**  **Volcan**   
**Autres**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN oui  non   
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M oui  non   
**prescrit**  **anticipé**  **approuvé**  **date**

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

**Mouvement de terrain**  **Autres**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers oui  non   
Si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui  non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé oui  non   
**effet toxique**  **effet thermique**  **effet de surpression**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui  non

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

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

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

## Information relative à la pollution des sols

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

## Situation de l'immeuble au regard du plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB  
**non**  **zone D**  **zone C**  **zone B**  **zone A**   
faible modérée forte très forte

## Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe Naturelle/Minière/Technologique

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

## Documents/dossiers de référence

### Localisation de l'immeuble

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

Extrait cartographique du PPR : Inondation  
Extrait cartographique du PPR : Gypse antéludien  
Extrait cartographique du PPR : Anciennes carrières  
Extrait cartographique du Plan d'Exposition au Bruit

Date / Lieu

03/12/2020

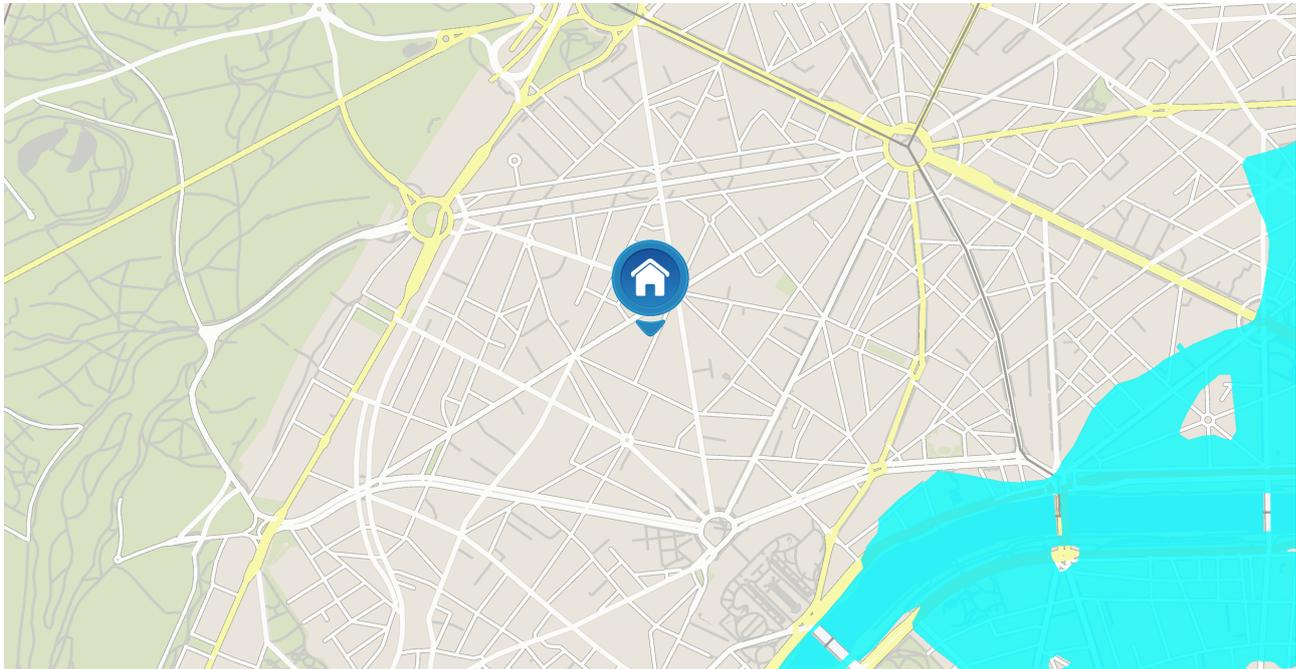
PARIS 16EME ARRONDISSEMENT

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

[REDACTED]

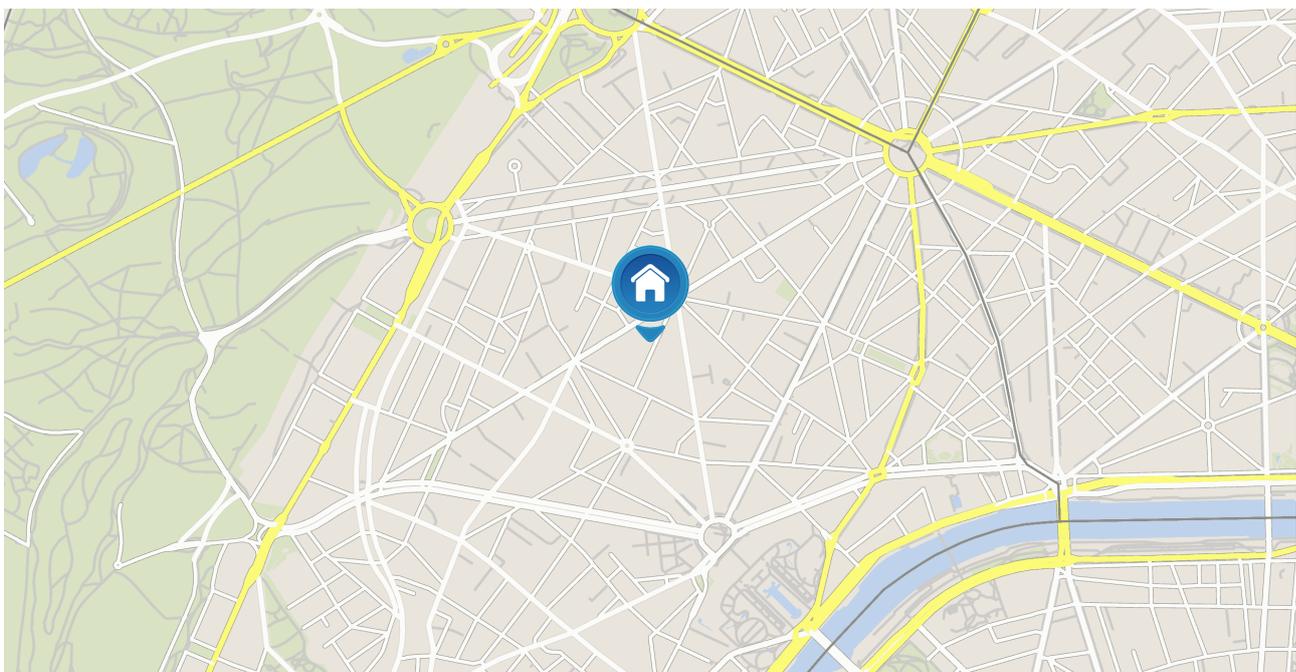
[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



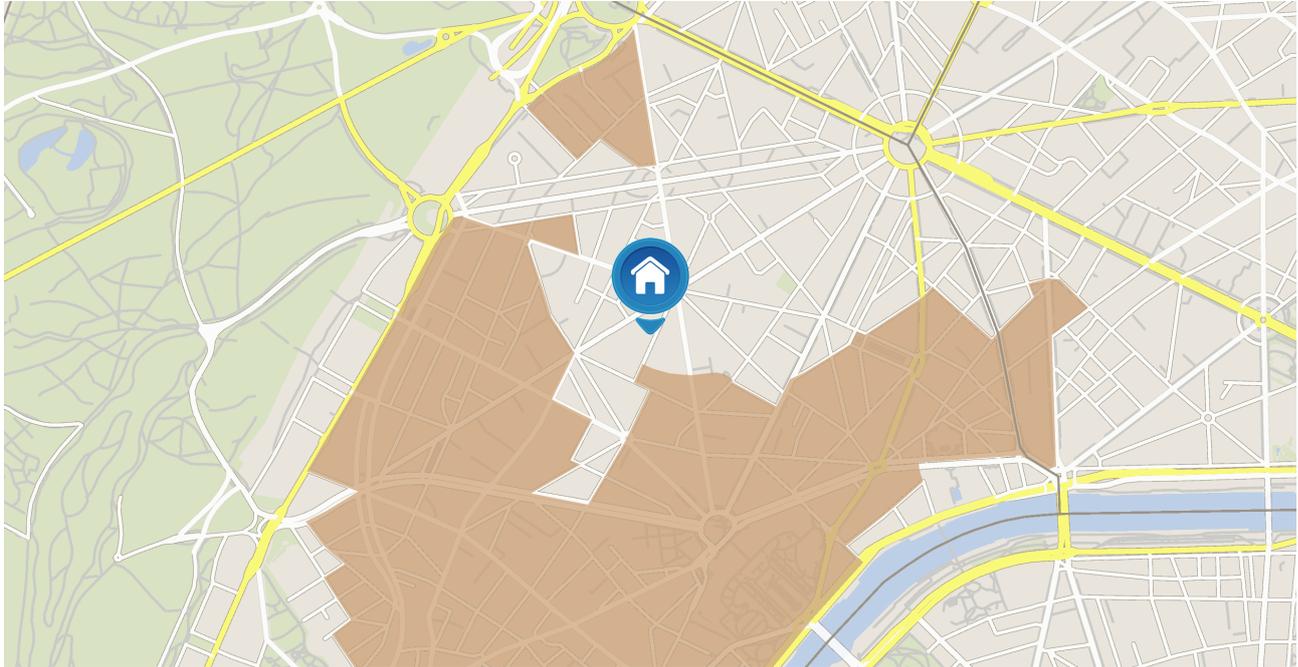
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

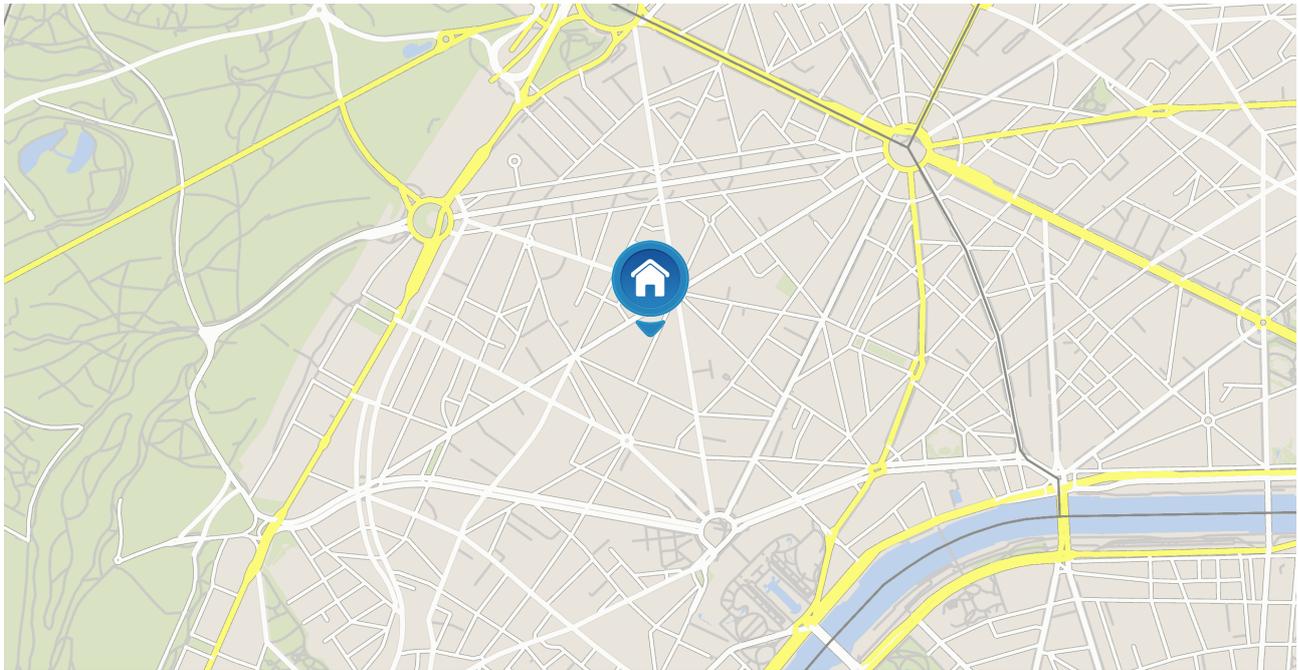
[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]

**Zone A**      **Zone B**      **Zone C**      **Zone D**



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

## Déclaration des sinistres indemnisés

en date du 03/12/2020 sur la commune de PARIS 16EME ARRONDISSEMENT

Type de catastrophe	Début	Fin	Publication	J.O.	Indemnisation
Inondations et coulées de boue	25/05/1992	25/05/1992	07/12/1990	16/01/1993	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	23/06/2005	23/06/2005	11/04/2006	22/04/2006	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	01/06/1992	20/10/1992	05/11/1992	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	18/07/1994	19/07/1994	06/12/1994	17/12/1994	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	30/05/1999	30/05/1999	21/07/1999	24/08/1999	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	06/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>

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

**Etabli le :** 03/12/2020

**Nom et visa du vendeur / bailleur :**

**Nom et visa de l'acquéreur / du locataire :**





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<sup>er</sup> 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 :**

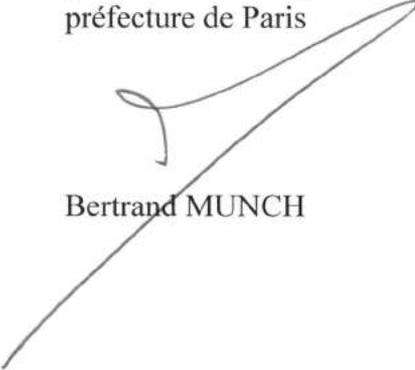
Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la région Ile-de-France, préfecture de Paris.

**ARTICLE 5 :**

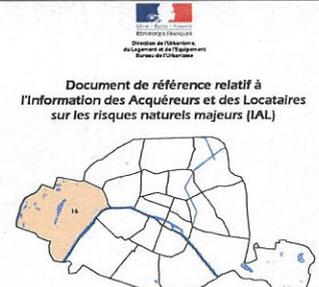
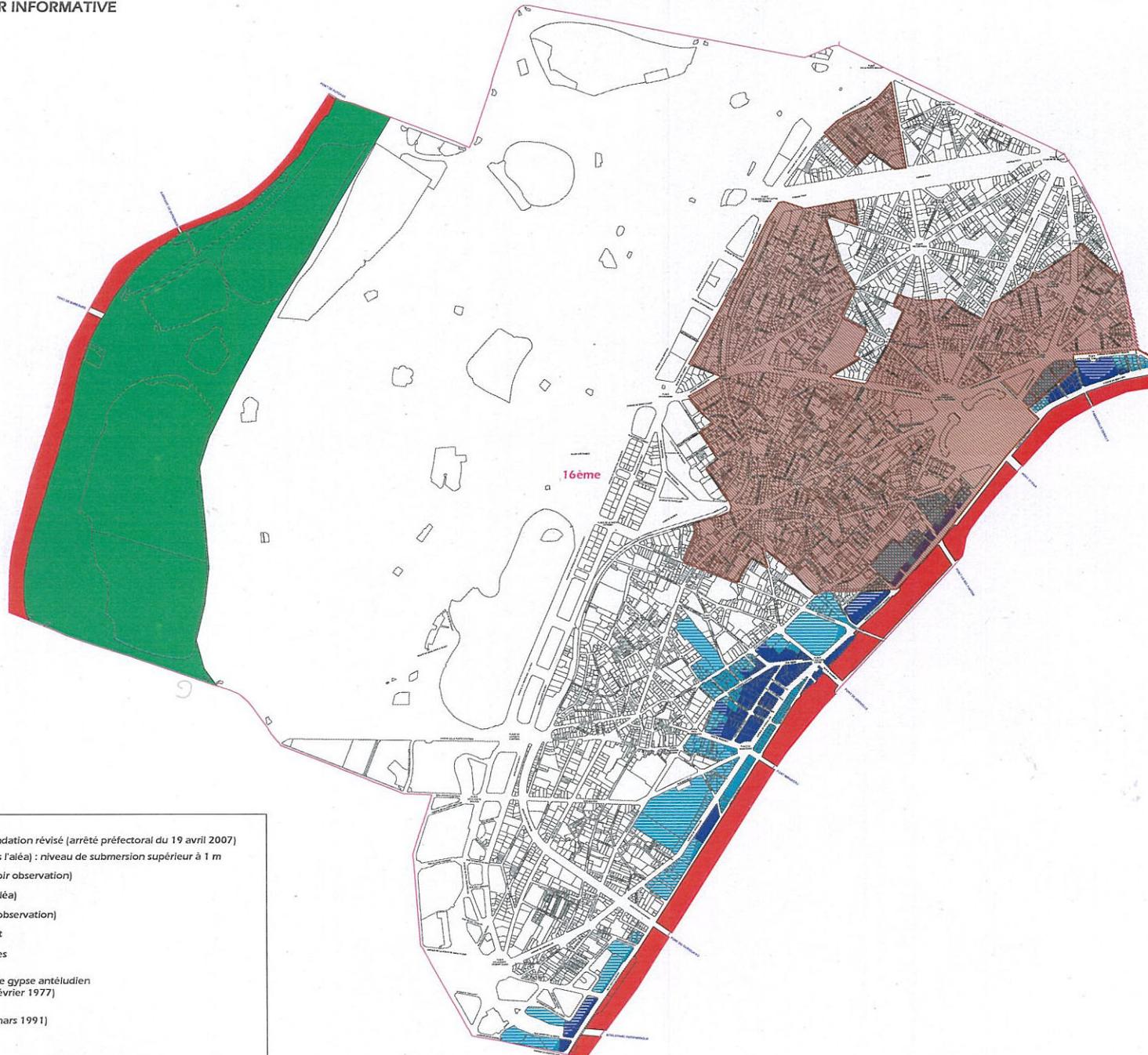
Le préfet, secrétaire général de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris, le préfet de police, le directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie et le maire de Paris, sont 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](http://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



Sources : Préfecture de Paris - DUEE  
APUR : Parcellaire APUR 2000  
IGN : BD TOPO IGN 1998  
ONS : Subdivisions de Paris  
Et de la Seine et quais  
DUEE : BRJ - BRJ - N01 - mars 2008

signé  
Michel LALANDE

**Légende**

Plan de prévention des risques d'inondation révisé (arrêté préfectoral du 19 avril 2007)

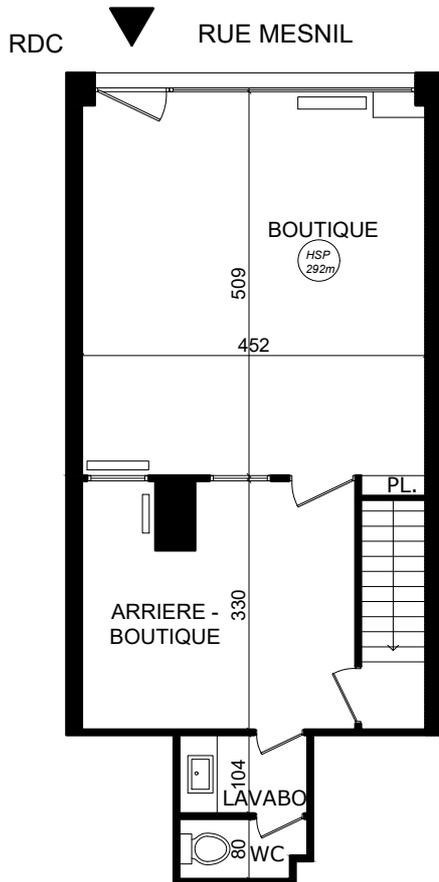
- Zone bleu sombre (Incluse dans l'aléa) : niveau de submersion supérieur à 1 m
- Zone bleu sombre hachurée (voir observation)
- Zone bleu clair (Incluse dans l'aléa)
- Zone bleu clair hachurée (voir observation)
- Zone rouge : grand écoulement
- Zone verte : expansion des crues
- Zone comportant des poches de gypse antéludien (arrêté interpréfectoral du 25 février 1977)
- Zone d'anciennes carrières (arrêté interpréfectoral du 19 mars 1991)
- Limites d'arrondissements

Observation : Secteurs hachurés du PPRI  
Les secteurs hachurés correspondent à des parties de parcelles où d'îlots inclus dans le périmètre des zones potentiellement inondables, par application du principe de précaution explicité page 21 du rapport de présentation. Il s'agit du complément de la parcelle pour la zone bleu sombre, et de l'îlot pour la zone bleu clair, situé au delà de la limite estimée de l'aléa.

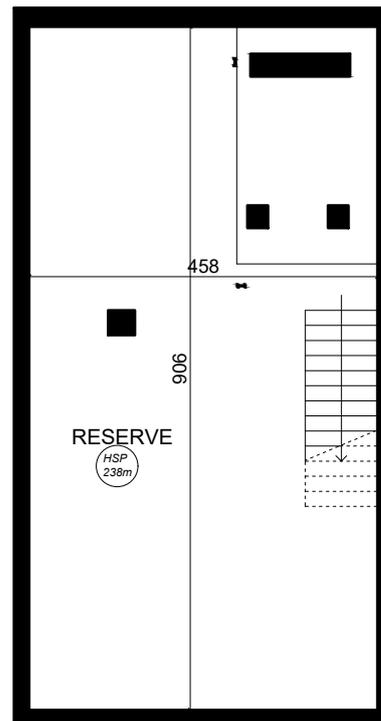
Définition de l'îlot = Parcellaire APUR 2000

**10, rue MESNIL**  
**75116 PARIS**  
**LOT N° 1: LOCAL COMMERCIAL**  
**RDC droite + SOUS-SOL**  
**2 CM = 1 M - DECEMBRE 2020**  
**I. Mouillefarine Architecte DPLG**

DESIGNATION	S.LOI CARREZ	HSP < 1.80m	S.AU SOL
BOUTIQUE+ PL	22.97 m <sup>2</sup>		22.97 m <sup>2</sup>
ARRIERE-BTQ	11.40 m <sup>2</sup>		11.40 m <sup>2</sup>
LAVABO	1.75 m <sup>2</sup>		1.75 m <sup>2</sup>
WC	1.28 m <sup>2</sup>		1.28 m <sup>2</sup>
RESERVE	38.90 m <sup>2</sup>	1.90 m <sup>2</sup>	40.80 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>76.30 m<sup>2</sup></b>	<b>1.90 m<sup>2</sup></b>	<b>78.20 m<sup>2</sup></b>



SOUS-SOL



SOCIETE MESNIL - SABLONS

Société anonyme au Capital de 4.000.000 de francs  
Siège social à Paris - 21 boulevard Delessert

CAHIER DE CHARGES ET REGLEMENT DE CO-PROPRIETE  
DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS

10, rue Mesnil, 10

CHAPITRE PREMIER  
-----

Dispositions Générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de la loi du 28 Juin 1938, en raison de partage à intervenir entre les associés à l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée et des attributions individuelles pouvant résulter du retrait d'associés au cours de l'existence de la Société.

Il est dressé dans le but :

- a) de déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes à l'ensemble des actionnaires ou copropriétaires et de celles qui seront privatives, en propriété ou en jouissance.
- b) de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux et des actionnaires pendant leur jouissance tant sur les choses et parties communes de l'immeuble que sur les parties privées.
- c) de régler entre les différents propriétaires et associés les rapports de voisinage.
- d) d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de son entretien et de sa gestion et de régler la participation de chacun au paiement des charges collectives.

Ce règlement sera la charte d'occupation et de jouissance des actionnaires de la Société pour tout ce qui concerne leurs droits et obligations relativement aux locaux dont ils auront la disposition comme à l'égard des parties et choses communes de l'immeuble.

Il entrera en vigueur et aura force de règlement de copropriété, à l'égard des actionnaires qui useraient du droit de retrait prévu sous l'article 45 des statuts de la Société, au

jour du partage après dissolution de la Société soit à son expiration soit par anticipation.

## CHAPITRE DEUXIEME

-----

### Désignation et Division de l'Immeuble

#### I - DESIGNATION

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement sera construit sur un terrain sis à Paris rue Mesnil n° 10, d'une contenance de huit cents mètres carrés environ.

Sur ce terrain existent des constructions modestes et peu élevées qui seront démolies.

Les constructions à élever comprendront :

1°). Un corps de bâtiment construit en retrait de 6 mètres, 20 centimètres, par rapport à l'ancien alignement de la voie et de cinq mètres, vingt centimètres par rapport à l'alignement actuel. Le rez-de-chaussée s'étendra cependant en avancée jusqu'à la limite de ce nouvel alignement, de même que le sous-sol.

Ce bâtiment sera élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée de sept étages alignés et d'un huitième étage en retrait, sous toiture-terrasse.

Le Sous-sol comprendra une chaufferie - 26 caves individuelles et trois grandes caves (situées sous les boutiques du rez-de-chaussée et à celles annexées) - un local pour compteurs, un local à transformateur, un local de groupement de branchements et circuits, le local destiné à la machinerie de l'ascenseur - un couloir de distribution en forme de T tronqué.

Le Rez-de-chaussée comprendra une double voie d'accès, d'une part pour le passage des véhicules, d'autre part pour l'entrée des piétons - l'une desservant la cour située derrière le bâtiment d'habitation, l'autre aboutissant au hall d'entrée de ce bâtiment - Hall avec départs d'escaliers, cage d'ascenseur, débarras et lieu d'aisance, local à poubelles à la suite. En façade trois boutiques et dépendances, sur l'arrière loge et logement de concierge, autre local à poubelles et un appartement de trois pièces principales et dépendances.

Chacun des 1er - 2° - 3° - 4° - 5° - 6° - 7° étages comprendra trois appartements, dont 2 de quatre pièces principales et dépendances et un de trois pièces principales et dépendances - balcon devant la pièce de séjour de chacun des appartements, sauf au 1er étage sur rue.

Le 8ème étage, en retrait de l'alignement de la façade, comportera une terrasse avec ailes en balcon, deux appartements : l'un de quatre pièces principales et dépendances, l'autre de six pièces principales et dépendances, balcon sur cour au devant d'une pièce de chacun de ces appartements.

Derrière ce corps de bâtiment une cour desservie par la voie charrêtière traversant le bâtiment ci-dessus - partie droite de la cour traitée en jardin - sous cette partie cuve à mazout.

2°- Au fond de cette cour 5 boxes pour voitures automobiles et un garage pour cycles et voitures d'enfants, en retour d'équerre un sixième boxe; le tout élevé d'un simple rez-de-chaussée sur terre-plein.

## II - DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble sera divisé :

- a) en parties, qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des attributaires ou propriétaires ultérieurs et qui seront affectées à son usage particulier, telles qu'elles sont désignées au tableau de division ci-après.
- b) en parties communes à l'ensemble des attributaires ou futurs propriétaires, divisées en millièmes, dont chacun d'eux se verra attribuer une fraction indivise dans la proportion indiquée colonne 3 du tableau ci-après.

### Tableau de vision

Numéro des lots	Désignations	Quote parts de copropriété en 4000/4000°
	<u>Bâtiment principal sur rue</u>	
	<u>Rez-de-chaussée</u>	
Lot n° 1	En façade sur rue, une boutique à droite de la voute d'accès à l'immeuble, W.C. toilette au fond; communiquant par descente intérieure une vaste salle en sous sol.	79
Lot N° 2	En façade sur rue, une boutique centrale, avec resserre et W.C. au fond; Communiquant par descente intérieure vaste salle en sous-sol.	81
	à reporter..	160

Report .....

160

*Ne s'ann*  
Lot n° 3 En façade sur rue une boutique côté 8 rue Mesnil resserre et W.C. au fond ;  
*R. 5 et 6* Communiquant par descente intérieure vaste salle en sous-sol.

84

Lot n° 4 Un appartement au rez-de-chaussée sur cour, comprenant une salle de séjour, deux chambres, entrée, dégagements, salle d'eau, W.C. cuisine penderie et placard.

122

*10 la p. 101*  
1er étage :

Lot n° 5 Au premier étage face à l'escalier, donnant sur rue un appartement composé d'une salle de séjour, deux chambres, cuisine, entrée, dégagement, penderie, W.C. et salle d'eau, terrasse devant, non accessible.

122

*10 la p. 101*  
Lot n° 6 Au premier étage à droite un appartement composé d'une salle de séjour et d'une pièce sur l'arrière deux autres pièces sur rue, entrée, dégagement, deux penderies, cuisine, W.C. et salle d'eau - balcon devant la salle de séjour, terrasse devant, côté rue, non accessible.

163

*10 la p. 101*  
Lot n° 7 Au premier étage à gauche, un appartement composé d'une salle de séjour et de deux chambres sur l'arrière, une chambre sur rue, entrée, dégagements penderie, placard, cuisine, W.C. et salle d'eau. Balcon au devant de la salle de séjour, terrasse devant, côté rue, non accessible.

163

2ème étage

*10 la p. 101*  
Lot n° 8 Au deuxième étage face à l'escalier, donnant sur rue un appartement composé d'une salle de séjour, deux chambres, cuisine, entrée, dégagement, penderie, W.C. et salle d'eau - balcon sur rue devant la salle de séjour.

122

*10 la p. 101*  
Lot n° 9 Au deuxième étage à droite un appartement composé d'une salle de séjour et d'une pièce sur l'arrière deux autres pièces sur rue, entrée, dégagements, deux penderies, cuisine, W.C. et salle d'eau, balcon devant la salle de séjour.

163

A reporter .....

1.099

*Tour 8*  
 Lot N° IO Au deuxième étage à gauche un appartement composé d'une salle de séjour et 2 chambres sur l'arrière une chambre sur rue, entrée, dégagements, penderie, placard, cuisine, W.C. et salle d'eau. Balcon au devant de la salle de séjour. I63

3ème étage

*Quartier*  
 Lot N° II Au troisième étage face à l'escalier, donnant sur rue un appartement composé d'une salle de séjour deux chambres, cuisine, entrée, dégagement, penderie, W.C. et salle d'eau - Balcon sur rue devant la salle de séjour. I22

*Quartier*  
 Lot N° I2 Au troisième étage à droite un appartement composé d'une salle de séjour et d'une pièce sur l'arrière, deux autres pièces sur rue, entrée, dégagements, deux penderies, cuisine, W.C. et salle d'eau, Balcon devant la salle de séjour. I63

*Quartier*  
 Lot N° I3 Au troisième étage à gauche un appartement composé d'une salle de séjour et de 2 chambres sur l'arrière, une chambre sur rue, entrée, dégagements, penderie, placard cuisine, W.C. et salle d'eau - Balcon au devant de la salle de séjour. I63

4ème étage

*devenu lot 59*  
 Lot N° I4 Au quatrième étage face à l'escalier, donnant sur rue un appartement composé d'une salle de séjour, deux chambres, cuisine, entrée, dégagement, penderie, W.C. et salle d'eau - Balcon sur rue devant la salle de séjour. I22

*devenu lot 60*  
 Lot N° I5 Au quatrième étage à droite un appartement composé d'une salle de séjour et d'une pièce sur l'arrière deux autres pièces sur rue, entrée, dégagements, deux penderies, cuisine, W.C. et salle d'eau, Balcon devant la salle de séjour. I63

*Quartier*  
 Lot N° I6 Au quatrième étage à gauche un appartement composé d'une salle de séjour et de 2 chambres sur l'arrière, une chambre sur rue, entrée, dégagements, penderie, placard cuisine, W.C. et salle d'eau, Balcon au devant de la salle de séjour. I63

Report .....

2.I58

5ème étage

Lot N° 17 Au cinquième étage face à l'escalier, donnant sur rue un appartement composé d'une salle de séjour, deux chambres, cuisine, entrée, dégagement, penderie, W.C. et salle d'eau - Balcon sur rue devant la salle de séjour. I22

Lot N° 18 Au cinquième étage à droite un appartement composé d'une salle de séjour et d'une pièce sur l'arrière, deux autres pièces sur rue entrée, dégagements, deux penderies cuisine, W.C. et salle d'eau, Balcon devant la salle de séjour. I63

Lot N° 19 Au cinquième étage à gauche un appartement composé d'une salle de séjour et de 2 chambres sur l'arrière, une chambre sur rue, entrée, dégagements, penderie, placards, cuisine, W.C. et salle d'eau - Balcon au devant de la salle de séjour. I63

6ème étage

Lot N° 20 Au sixième étage face à l'escalier, donnant sur rue un appartement composé d'une salle de séjour, deux chambres, cuisine, entrée, dégagements, penderie, W.C. et salle d'eau - Balcon sur rue devant la salle de séjour. I22

Lot N° 21 Au sixième étage à droite un appartement composé d'une salle de séjour et d'une pièce sur l'arrière, deux autres pièces sur rue, entrée, dégagements, deux penderies, cuisine, W.C. et salle d'eau - Balcon devant la salle de séjour. I63

Lot N° 22 Au sixième étage à gauche un appartement composé d'une salle de séjour et de deux chambres sur l'arrière, une chambre sur rue, entrée, dégagements, penderie, placard - cuisine, W.C. et salle d'eau - Balcon au devant de la salle de séjour. I63

7ème étage

Lot N° 23 Au septième étage face à l'escalier, donnant sur rue un appartement composé d'une salle de séjour, deux chambres, cuisine, entrée, dégagement, penderie, W.C. et salle d'eau - Balcon sur rue devant la salle de séjour. I22

A reporter ...

3.I76

*NOBERG*  
Lot N° 24 Au septième étage à droite un appartement composé d'une salle de séjour et d'une pièce sur l'arrière, deux autres pièces sur rue, entrée, dégagements, deux penderies, cuisine, W.C. et salle d'eau, Balcon devant la salle de séjour. I63

*Nancy*  
Lot N° 25 Au septième étage à gauche un appartement composé d'une salle de séjour et de deux chambres sur l'arrière une chambre sur rue, entrée, dégagements, penderie, placard cuisine, W.C. et salle d'eau, Balcon au devant de la salle de séjour. I63

8ème étage

*de la suite*  
Lot N° 26 Au huitième étage à droite un appartement composé de deux pièces devant, donnant sur terrasse et balcon, deux pièces sur l'arrière avec balcon au devant de l'immeuble, entrée, dégagements, cuisine W.C. et salle d'eau. I66

*de la suite*  
Lot N° 27 Au huitième étage à gauche un appartement composé de trois pièces devant, donnant sur terrasse et balcon, trois pièces sur l'arrière, balcon au devant de l'une d'elle, entrée, dégagements, cuisine, penderie, placard, W.C. et salle d'eau. 206

Au sous-sol

Lot N° 28 Une cave N° 1, première porte à droite du dégagement de caves aboutissant à la chaufferie. *avec lot 4* 2

Lot N° 29 Une cave N° 2, deuxième porte à droite du dégagement de caves aboutissant à la chaufferie. *avec lot 5* 2

*de la suite*  
Lot N° 30 Une cave N° 3, quatrième porte à gauche du dégagement de caves aboutissant à la chaufferie. *avec lot 6* 2

Lot N° 31 Une cave N° 4, troisième porte à gauche du dégagement de caves aboutissant à la chaufferie. *avec lot 7* 2

Lot N° 32 Une cave N° 5, deuxième porte à gauche du couloir central. *avec lot 8* 2

Report ..... 3.884

Lot N° 33	Une cave N° 6, porte au fond du dégagement situé à droite de l'escalier de descente de caves. avec lot 32	2
Lot N° 34	Une cave N° 7, deuxième porte à gauche du dégagement situé à droite de l'escalier de descente de caves. avec lot 30	2
Lot N° 35	Une cave N° 8, première porte à gauche du dégagement situé à droite de l'escalier de descente de caves. avec lot 23	2
Lot N° 36	Une cave N° 9, première porte à droite du deuxième dégagement de droite. avec lot 21	2
Lot N° 37	Une cave N° 10, deuxième porte à droite du deuxième dégagement de droite. avec lot 12	2
Lot N° 38	Une cave N° 11, porte au fond du deuxième dégagement de droite. avec lot 14	2
Lot N° 39	Une cave N° 12, deuxième porte à gauche du deuxième dégagement de droite. avec lot 15	2
Lot N° 40	Une cave N° 13, première porte à gauche du deuxième dégagement de droite. avec lot 10	2
Lot N° 41	Une cave N° 14, porte en face du couloir de caves central. avec lot 12	2
Lot N° 42	Une cave N° 15, première porte à droite du dégagement de gauche. avec lot 12	2
Lot N° 43	Une cave N° 16, deuxième porte à droite du dégagement de gauche. avec lot 12	2
Lot N° 44	Une cave N° 17, troisième porte à droite du dégagement de gauche. avec lot 12	2
Lot N° 45	Une cave N° 18, quatrième porte à droite du dégagement de gauche. avec lot 12	2
Lot N° 46	Une cave N° 19, cinquième porte à droite du dégagement de gauche. avec lot 12	2
Lot N° 47	Une cave N° 20, dernière porte à gauche du dégagement de gauche. avec lot 12	2

---

A reporter .... 3.914

Report ..... 3.914

- Lot N° 48 Une cave N° 21, quatrième porte à gauche du dégagement de gauche. *avec lot 49* 2
- Lot N° 49 Une cave N° 22, troisième porte à gauche du dégagement de gauche. *avec lot 48* 2
- Lot N° 50 Une cave N° 23, deuxième porte à gauche du dégagement de gauche. *de brieille avec lot 51* 2
- Lot N° 51 Une cave N° 24, première porte à gauche du dégagement de gauche. *de brieille avec lot 52* 2
- X Lot N° 52 Un box en fond de cour le premier à gauche. *long* I3
- X Lot N° 53 Un box en fond de cour le deuxième en partant de la gauche. *central* I3
- Lot N° 54 Un box en fond de cour le troisième en partant de la gauche. *près* I3
- Lot N° 55 Un box en fond de cour le deuxième en partant de la droite. *près* I3
- Lot N° 56 Un box en fond de cour le premier à droite. *indivis* I3
- Lot N° 57 Un box, côté droit de la cour, en retour d'équerre. *long* I3

---

4000/4000ème

II III - DESIGNATION DES CHOSES COMMUNES

Les choses communes de la maison (parties mises sous le régime de l'indivision forcée) comprendront toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un local déterminé et celles qui sont déclarées telles par la loi ou comprises par l'usage.

Elles comprendront notamment :

La totalité du sol de l'immeuble, bâti ou non bâti ou sous mitoyens, les fondations, les gros murs de façades, des pignons et mitoyens, les murs de refend et les piles.

Les ornements extérieurs des façades et les balcons et terrasses. Mais non les garde corps, balustrades, appuis des

balcons fenêtres ou terrasse, ni les fenêtres elles-mêmes ou porte-fenêtres donnant sur locaux privés - non plus les devantures des boutiques, ni leurs portes et vitrines, leurs glaces-rideaux ou grilles de fermeture.

Les poutres et solives des planchers, le hourdi et plus généralement le gros oeuvre des planchers et voutes, les charpentes, les toitures et terrasses, les conduits de fumée, gaines de ventilation, têtes et souches de cheminées, le branchement et les tuyaux du tout à l'égoût, les canalisations de toute nature (eau froide, eau chaude, électricité, gaz, etc.) et les tuyaux d'écoulement des eaux ménagères, sauf toutefois les parties de ces canalisations, tuyaux ou circuits se trouvant à l'intérieur de chaque local et affectées à l'usage exclusif et particulier de celui-ci, les descentes d'eaux pluviales.

L'escalier commun de descente au sous-sol, les couloirs et dégagements de caves, leur revêtement, le local des compteurs, celui du transformateur, celui de groupement des branchements, la cave d'immeuble et celle affectée au concierge, la chaufferie.

Les chaudières de chauffage central et de fourniture d'eau chaude et tous leurs accessoires, pompe, ballons, brûleurs, socles, cuve à mazout et les canalisations et colonnes générales de distribution, à l'exclusion des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local et le desservant exclusivement.

Les cages et gaines de vide-ordures, les vides ordures eux-mêmes et leurs accessoires. Les locaux à poubelles sis au rez-de-chaussée, les fosses de décantation et puisarts.

Les voutes et hall d'entrée, leurs portes et fermetures (à l'exclusion de la porte-palière du lot n° 4). Les W.C. d'immeuble et leur dégagement, la loge et le logement de la concierge et ses dépendances.

Le grand escalier et sa cage, à l'exclusion des portes palières des appartements, la cage d'ascenseur et ses portes, l'ascenseur et tous ses accessoires, moteur, câbles, roulements et circuits électriques, les paliers de tous les étages, les gaines de groupement des canalisations et circuits.

Le garage à cycles et voitures d'enfants situé dans la cour, et ses accessoires.

Les revêtements des murs, sols, plafonds et cloisons des parties communes, les portes, fenêtres, châssis, grilles de fermeture de celles-ci.

Tous accessoires de parties communes : installations d'éclairage, de chauffage, glaces, tapis, tapis brosses et les matériel et ustensiles affectés aux services généraux de l'immeuble, les compteurs généraux.

Et généralement toutes choses et parties non affectées privativement, l'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.

Les cloisons séparatives de deux locaux privés appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires desdits locaux, il en sera ainsi notamment des cloisons séparatives des caves individuelles.

Les cloisons qui sépareront les appartements ou autres locaux des parties communes et les murs de refend, même pour la partie traversant les appartements ou locaux, seront propriété commune.

#### IV - PARTIES PRIVEES

Les parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des attributaires ou futurs propriétaires seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire les locaux qui lui auront été attribués ou qu'il aura acquis avec les dépendances y affectées tel qu'il est indiqué en chaque désignation du tableau division ci-dessus.

Elles comprendront notamment :

- 1) Les parquets et carrelages, les plafonds (hourdis ou lattis et enduit de plâtre) les ornements et décorations intérieurs.
- 2) Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les garde-corps et barres d'appui des fenêtres, balcons et terrasses, mais non les balcons eux-mêmes ni les terrasses.  
Les portes des boxes, les devantures et vitrines des boutiques, leurs portes extérieures, grilles et volets de fermeture et tous leurs accessoires.
- 3) Les cloisons séparatives des diverses pièces de chaque local.
- 4) Les canalisations, tuyaux et lignes intérieures affectés à l'usage exclusif du local tant pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité que de l'eau chaude et du chauffage central.
- 5) Les installations sanitaires et d'hygiène, celles des cuisines, y compris les chutes de W.C., éviers, baignoires et autres appareils jusqu'au raccordement aux colonnes collectives.
- 6) Les placards et penderies et tout ce qui concerne la décoration, glaces, peintures, tentures, boiseries, etc...
- 7) La serrurerie, la robinetterie et d'une façon générale tout ce qui à usage primitif, se trouvera à l'intérieur des locaux privés.

CHAPITRE TROISIEME  
-----

Droits et obligations des propriétaires

Parties constituant une propriété privée

1° - DISPOSITIONS

Chacun des propriétaires aura en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, leurs annexes et accessoires, le droit d'en faire et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison, la sécurité ou la tranquillité des occupants ou nuire au standing de l'immeuble, étant expressément stipulé que tout propriétaire sera responsable à l'égard de tous autres des conséquences de ses fautes ou négligences et de celles de ses familiers, de ses préposés, de ses locataires, des occupants de ces locaux à tel titre que ce soit, de ses livreurs, fournisseurs et des gens à son service.

2° - OCCUPATION

Les appartements dépendant de l'immeuble ne pourront être occupés et habités que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et moeurs.

Il ne pourra en conséquence y être exercé aucun commerce ni profession commerciale, artisanale ou libérale.

Cependant en ce qui concerne les professions libérales celles-ci pourront être exercées dans les appartements situés aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages, à condition que ceux-ci conservent leur destination principale et essentielle d'habitation bourgeoise, que l'exercice d'une profession libérale y soit préalablement autorisé par les services administratifs qualifiés à la seule diligence du propriétaire intéressé, que l'exercice de cette profession n'entraîne l'emploi d'aucun employé autre qu'un ou une Secrétaire et que cette affectation ne soit susceptible d'emporter et n'emporte dérogation aux dispositions applicables aux immeubles ayant bénéficié de l'aide à la construction, ni partant la perte des avantages attachés à ces dispositions. Les conséquences quelles qu'elles soient, s'il en advenait, devant rester et restant à la charge personnelle, financière, pénale et exclusive du propriétaire intéressé.

En cas d'exercice d'une profession libérale dans l'un ou l'autre des appartements sis aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages de l'immeuble la quote-part des charges collectives incombant à son propriétaire sera automatiquement et sans aucun préavis ni aucune formalité majorée de 50 pour 100.

Cette majoration payable et exigible dans les mêmes conditions que la quote-part principale et sous les mêmes privilèges profitera à la masse et sera portée à l'actif de son budget.

Ne pourront en aucun cas être exercées dans l'immeuble de professions libérales susceptibles de nuire à la tranquillité ou à la sécurité des occupants, notamment celles de médecins spécialistes des maladies mentales, des maladies contagieuses ou radiologues, spécialistes de la radioactivité, maîtres de chant, de danse ou de musique.

Les boutiques au rez-de-chaussée et leurs dépendances au sous-sol pourront être affectées à tous commerces, à l'exclusion de ceux qui par le bruit, les odeurs, les vibrations ou l'emploi de machine ou moteur, seraient susceptibles de troubler ou troubleraient la paisible jouissance des occupants de l'immeuble.

Sont spécialement et formellement exclus les commerces de poissonnier, boucher, tripier, marchand de fromages, marchand de légumes frais, débit de boissons, café, restaurant, bar et généralement tous commerces d'alimentation ne présentant pas le caractère de commerce de luxe ou dont la présentation, la tenue ou les produits offerts seraient susceptibles de nuire ou nuiraient au standing général de l'immeuble.

Seront cependant autorisés les commerces de vente de produits alimentaires de qualité, de bonne tenue et de parfaite présentation, tels les commerces de marchand de produits alimentaires (solides ou liquides) et comestibles d'origine française ou étrangère, de produits exotiques, plats préparés ou cuisinés, de charcutier-traiteur, dépôts de boulangerie et pâtisserie fine, confiserie, etc..., commerces qui, par leur présentation tant extérieure qu'intérieure et celle des produits exposés ou offerts, justifieront en tous temps le qualificatif de commerce de luxe et devront comporter en conséquence les installations et équipements nécessaires à assurer une parfaite ventilation des locaux, sans émission nuisible aux occupants de l'immeuble ou aux riverains.

Ces locaux ne pourront être non plus affectés à un commerce ou à une profession réputés insalubres ou dangereux ni à l'une quelconque des professions, même libérales, interdites aux étages.

Il ne pourra être établi sur le trottoir en façade de l'immeuble aucun étal, éventaire ou déballage. L'exposition de tous produits ou marchandises, comme le dépôt de tous colis, caisses et autres emballages à l'extérieur des boutiques sera strictement interdit.

Enfin pour sauvegarder les bons rapports devant exister entre les copropriétaires et occupants de l'immeuble il est expressément stipulé qu'il ne pourra être établi ou exercé concurremment dans l'immeuble deux commerces ou professions semblables, sauf, bien entendu, accord des intéressés.

Les boxes élevés dans la cour ne pourront servir qu'au garage de véhicules automobiles, il ne pourra y être constitué aucun dépôt ni entrepôt de marchandises. Il ne pourra y être fait aucune réparation, ni aucun lavage de voiture ni aucune opération à caractère commercial.

Le stockage d'essence et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables y est expressément proscrié - de même que dans tous appartements, locaux et dépendances de l'immeuble.

### 3° - RECLAMATIONS

Quiconque aurait à se plaindre à quelque sujet que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'immeuble ou à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance des lieux devra en faire part par écrit au Syndic, lequel avisera si la question est de son ressort ou la soumettra à la plus prochaine assemblée générale, s'il y a lieu.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

### 4° - MODIFICATIONS - TRANSFORMATIONS

Tout propriétaire pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais en cas de percement de gros murs, de murs de refend, d'atteintes aux piles de soutènement ou de déplacement de cloisons, il devra préalablement obtenir l'autorisation du Syndic, ou à défaut de celle-ci celle de l'assemblée générale, et dans tous les cas faire exécuter les travaux sous la surveillance et le contrôle de l'Architecte de l'immeuble, dont il supportera les honoraires. Il demeurera néanmoins responsable à l'égard des autres copropriétaires et de la collectivité de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait ou à la suite de ces travaux.

### 5° - SUBDIVISIONS - REUNIONS

Les locaux et appartements, tels qu'ils sont ci-dessus désignés, ne pourront être attribués, aliénés ou vendus qu'en un seul tout correspondant à chacun des lots formés.

La subdivision d'un local ou d'un appartement, même pour la seule jouissance est interdite sauf autorisation préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

Le ou les propriétaires intéressés à la subdivision devront joindre à leur demande un schéma figurant la subdivision projetée, celle-ci ne devra en aucun cas emporter création d'in

division ni présenter d'inconvénients graves pour d'autres locaux de l'immeuble ou leurs occupants. Le nombre de millièmes affecté à chacune des subdivisions devra en outre être proportionné à l'importance de chacune d'elles. L'assemblée pourra soit accepter purement et simplement la subdivision projetée soit la refuser, sans avoir à motiver son refus, soit l'accepter sous réserve de modifications dans la répartition des locaux ou des millièmes y attachés ou sous la condition d'effectuer certains travaux.

Dans tous les cas la transformation sera toujours à la charge exclusive du ou des propriétaires intéressés et effectuée sous leur responsabilité personnelle conjointe et solidaire. Tous dépens, actes, procès-verbaux, dépôts authentiques, modifications au règlement et formalités subséquentes, frais, droits et honoraires et notamment ceux de transcription au bureau des hypothèques seraient à la charge du ou des propriétaires demandeurs.

Tout propriétaire de locaux contigus ou superposés aura la faculté de les réunir, comme de modifier la superficie de chacun d'eux par addition ou retranchement de parties divisées, sous les conditions et modalités d'exécution et de responsabilité édictées aux paragraphes précédents et à charge de remplir toutes les formalités subséquentes à ses frais.

Par exception à la règle de la libre disposition énoncée en tête du présent chapitre, les caves de l'immeuble quoique formant les lots individuels ne pourront être vendues, cédées ou échangées qu'à ou entre des personnes propriétaires de locaux ou d'appartement dans l'immeuble. Nulle vente d'appartement ne pourra avoir lieu sans la vente concomitante de la ou des caves appartenant au même propriétaire, nul ne pouvant demeurer propriétaire de cave sans être propriétaire d'un appartement ou d'un local dans l'immeuble.

#### 6° - BRUITS

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, les personnes de leur famille, leurs invités ou visiteurs ou leurs employés ou gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou appareils de quelque genre qu'ils soient, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement - et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

A l'intérieur des locaux, ne sera toléré aucun moteur ou machine-outil quelconque susceptibles de troubler le voisinage par le bruit, les vibrations ou autrement.

Les appareils sonores employés dans l'immeuble devront cesser tout fonctionnement à partir de 10 heures du soir, sauf autorisation de police spéciale; tous bruits et tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements ou locaux, exposeront leurs auteurs à des poursuites judiciaires, conformément aux articles 479, 480 et 482 du Code Pénal.

#### 7°- ANIMAUX

Tous animaux sont interdits dans l'immeuble; cependant à titre de simple tolérance seront admis les chats et les chiens de petite taille, tant qu'ils n'apporteront aucun trouble ou perturbation. Tous dégâts ou dégradations qu'ils occasionneraient seront à la charge de leurs propriétaires respectifs.

#### 8°- BOIS ET CHARBON

Il ne devra être cassé ni bois ni charbon dans les appartements ou autres locaux, ni dans les parties communes de l'immeuble.

#### 9°- GELEES

Pendant les gelées, il ne devra être jeté d'eau dans les conduits d'évacuation sous peine pour les contrevenants d'être tenus responsables des dégâts pouvant en résulter.

#### 10°- HARMONIE

Les portes d'entrée des appartements et boxes, les fenêtres, garde-corps, balustrades et barres d'appui des terrasses, balcons ou fenêtres, même en ce qui concerne leur peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant des parties privatives, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme il est dit ci-après, Chapitre Sept.

Toutes modifications dans les dispositions des devantures de boutiques, toutes transformations, changements de matériaux et même de coloris de peinture ou de revêtement ne pourront avoir lieu qu'avec le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme ci-dessus.

Le tout devra être tenu en bon état, aux frais de chacun des propriétaires et l'Assemblée pourra décider le ravalement en commun de tout ou partie de ces éléments, si elle le juge à propos ou si des négligences sont constatées.

II°- T.S.F.

Les installations de radio et télévision sont libres, sous réserve du respect des stipulations contre le bruit, mais l'établissement d'antennes sur les toitures, verrières ou terrasses est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale délibérant à la majorité simple.

Ces installations devront être munies d'antiparasites et utilisées de telle manière qu'aucun bruit ne soit perceptible de l'extérieur ou des locaux riverains.

S'il est planté des antennes collectives, le branchement sur celles-ci sera obligatoire, comme la suppression alors des antennes individuelles, même antérieurement autorisées.

I2°- FENETRES et BALCONS

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou sur les terrasses et balcons, tant sur la rue que sur les cours.

Les tapis, vêtements ou effets quelconques ne pourront être battus ou secoués par les fenêtres donnant sur la rue ni après 9 heures du matin par les fenêtres donnant sur la cour.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres, sans être fixé pour en éviter la chute.

Les vases de fleurs, même sur les balcons ou terrasses, devront reposer sur des dessous étanches, capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les revêtements des murs.

I3°- ABONNEMENTS

Chaque propriétaire ou occupant devra contracter directement à son nom tous abonnements utiles avec les administrations intéressées pour obtenir la fourniture du gaz et de l'électricité; il acquittera directement ses cotisations, abonnements et consommations.

I4°- PROVISIONS - MATIERES DANGEREUSES

Les approvisionnements en matières sales ou encombrantes devront être effectués avant 9 heures; il ne pourra être introduit dans l'immeuble de matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

Notamment, les commerçants ne pourront entreposer dans leurs boutiques ou locaux aucune matière inflammable au-delà des proportions permises par la Préfecture de Police.

15°- LOCATIONS.

Chaque propriétaire aura, bien entendu, la faculté de louer ses appartements ou locaux, mais seulement pour le tout, sans pouvoir les diviser, à charge par lui d'imposer à tous occupants le respect et l'exécution des stipulations du présent règlement.

La location des appartements en meublé sera interdite aussi longtemps que l'immeuble sera soumis à la réglementation applicable aux édifices ayant bénéficié de l'aide à la construction.

Toute location consentie dans les conditions qui viennent d'être stipulées ne pourra avoir lieu qu'au profit de personnes honorables et de bonnes moeurs.

Les propriétaires demeureront responsables des faits et actions de leurs locataires et de toutes personnes qu'ils se substitueraient dans la jouissance de leurs locaux.

16°- CLEFS

Le Syndicat des Copropriétaires n'encourra aucune responsabilité dans le cas où l'un de ceux-ci ou un occupant quelconque de leur chef jugerait à propos de confier ses clefs aux concierges, ou à tout autre préposé de la collectivité, lesquels seront dès lors considérés comme les propres mandataires de la personne qui les aura remises.

Le Syndicat des copropriétaires, ni le Syndic, ne pourront être tenus pour responsables, même civilement, en cas de vols de jour ou de nuit.

17°- REPARATIONS - ACCES DES ENTREPRENEURS

Les propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, si besoin est, seront tenus de livrer l'accès par leurs locaux privés, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire et exécuter ces réparations.

L'accès des locaux et appartements pour vérification d'état et pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations et robinetteries, ou détecter l'origine des fuites ou infiltrations, sera en tous temps librement consentie au Syndic et à ses mandataires qualifiés.

18°- ENTRETIEN

Tout copropriétaire est tenu et pourra être mis en demeure par le Syndic, sous peine de dommages-intérêts envers la

collectivité, d'effectuer sans délai toutes réparations utiles aux canalisations privées, aux robinetteries et chasses d'eau existant dans ses locaux pour éviter toutes déperditions d'eau et autres inconvénients.

19°- RAMONAGE

Les ramonages des cheminées et conduits de fumée devront être faits au moins une fois l'an, et il devra en être justifié au Syndic avant le 1er Octobre de chaque année; ce ramonage devra être exécuté par un fumiste agréé par le Syndic.

L'emploi de tous appareils à combustion lente est interdit; si de tels appareils étaient utilisés malgré cette prohibition ils le seraient sous la seule et entière responsabilité du propriétaire contrevenant.

20°- RECOURS

Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndic ou le Syndicat des Propriétaires au cas où l'eau, le gaz ou l'électricité viendraient à manquer, ou en cas d'arrêts accidentels dans leur distribution pour quelque cause que ce soit.

21°- VENTES PUBLIQUES

Aucune vente aux enchères publiques, de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble, même après décès ou par autorité de justice.

22°-

En cas d'inobservation des prescriptions contenues au présent chapitre, les contrevenants s'exposeraient à des dommages-intérêts envers leurs copropriétaires et à toutes mesures de contrainte nécessaires au respect des susdites stipulations.

USAGE DES PARTIES COMMUNES

I - REGLE

Chaque propriétaire, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes suivant leur destination propre à condition et sous réserve de ne pas faire obstacle aux droits équivalents des autres propriétaires.

2 - MODIFICATIONS

Les choses communes, déterminées comme il est dit plus haut, ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme il est dit ci-après chapitre sept.

### 3 - ENCOMBREMENT

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, le passage pour voitures, le hall, les vestibules, escaliers, paliers, ni la cour, ni y déposer, entreposer ou laisser séjourner aucun objet quelconque.

Aucun travail domestique ou autre ne pourra avoir lieu dans les parties communes de l'immeuble.

Aucun stationnement de véhicule ne pourra avoir lieu dans la cour ni dans le passage.

L'accès des véhicules automobiles dans l'immeuble ne sera autorisé qu'aux titulaires d'emplacement de parking ou de box.

### 4 - HARMONIE

Il ne pourra être faite aucune publicité sur la façade de la maison, ou dans quelque partie commune de l'immeuble que ce soit.

Aucune plaque indicatrice ne pourra être apposée ni à l'entrée de l'immeuble ni sous les voussures, dans le Hall, les escaliers, sur les paliers ni aux portes palières et généralement dans quelque partie commune de l'immeuble.

Les propriétaires des boutiques disposeront exclusivement du fronton de leur devanture pour seule enseigne parallèle horizontale, toutes enseignes perpendiculaires ou verticales, lumineuses ou non sont interdites, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité simple dans les conditions ci-après édictées au chapitre sept.

Il ne pourra être établi, sauf au 8ème étage sur terrasse ou balcon, aucun auvent, tente ou store et généralement rien qui puisse changer ou modifier l'harmonie des façades.

Cependant les propriétaires des boutiques au rez-de-chaussée auront la faculté de poser au fronton de celles-ci une tente mobile de dimension normale en respectant la réglementation y relative.

### 5 - OUVERTURES NOUVELLES

Nul propriétaire ne pourra pratiquer d'ouverture nouvelle donnant sur les parties communes et notamment sur les paliers.

#### 6 - TAPIS D'ESCALIER

S'il est posé un tapis dans l'escalier celui-ci pourra être enlevé tous les ans en été, pendant une période de trois mois pour le battage.

Les propriétaires auront la faculté de mettre un tapis brosse à leurs frais, sur le palier devant leur porte, ce tapis devra être du type format et coloris uniformes agréé ou déterminé par le Syndic.

#### 7 - ASCENSEURS

Les personnes utilisant l'ascenseur devront veiller à la fermeture des portes palières et procéder au renvoi de la cabine.

L'ascenseur ne pourra servir pour monter ou descendre les approvisionnements, les malles, les colis, les meubles ou autres objets lourds ou encombrants.

Les usagers devront en outre respecter les modalités d'emploi affichées à l'intérieur de la cabine notamment en ce qui concerne le nombre de personnes et la charge admises.

#### 8 - VIDE-ORDURES

L'usage des postes de vide-ordures est réservé aux occupants des locaux desservis par chaque poste.

Ceux-ci devront toujours être entretenus en bon état par les usagers, qui devront éviter la projection de liquide gras et de charges trop encombrantes dans ces appareils.

#### 9 - CHAUFFAGE CENTRAL - EAU CHAUDE

Le chauffage central sera, en période normale, allumé du 15 Octobre au 15 Avril, sauf variations imposées par la température et laissées à la juste appréciation du Syndic.

Aucun degré de chaleur ne sera garanti. L'eau chaude sera, en période normale, fournie toute l'année, le service en pourra être suspendu au mois d'août suivant le degré d'occupation de la maison à l'appréciation du Syndic.

#### 10 - INTERRUPTION DANS LE FONCTIONNEMENT DES SERVICES COMMUNS

L'ensemble des services communs et généraux étant de propriété collective, (chaufferie, canalisations, moteurs, ascenseurs, etc.) un propriétaire ne pourra élever de revendication ou réclamer de dommages ou d'indemnité en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momen-

tanée ou accidentelle des services de chauffage central, d'éclairage des parties communes, de distribution d'eau chaude ou de quelque autre service que ce soit et quelle qu'en soit la cause.

## II - VOL

Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat des copropriétaires ou le syndic, en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes non plus qu'en cas de vol, même par effraction dans les parties privées chaque propriétaire devant assumer seul la surveillance et le contrôle de ses biens, le gardiennage et la surveillance de l'immeuble par le concierge ne devant ni pouvant y suppléer.

## I2 - SERVITUDES.

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, de l'urbanisme de la situation naturelle des lieux ou de tous règlements ou événements ultérieurs;

### APPLICATION DU REGLEMENT A L'EXERCICE

#### DU DROIT DE JOUISSANCE

Toutes les conditions stipulées au présent règlement, chapitre troisième, aussi bien en ce qui concerne les parties privées que les parties communes seront applicables aux associés de la Société Immobilière Nouvelle MESNIL-SABLON, pour l'exercice de leurs droits de jouissance, comme pour les obligations qu'il comporte.

Pendant ce temps, tout ce qui est de la compétence du syndic sera de la compétence du conseil d'administration et tout ce qui est de la compétence de l'assemblée générale des copropriétaires ou syndicat sera du ressort de l'assemblée générale des actionnaires.

Ces mêmes dispositions entreront en vigueur comme règlement de copropriété à l'égard des actionnaires opérant retrait anticipé de la société, du jour de l'attribution qui leur sera faite en pleine propriété des locaux auxquels ils auront vocation, et pour tous, aux jours du partage attribution qui interviendra après dissolution de la société, à son terme ou par anticipation.

CHAPITRE QUATRIEME

CHARGES COMMUNES

1°- CHARGES COMMUNES GENERALES

Les charges générales communes entre tous les copropriétaires comprendront :

1) Toutes les dépenses qui seront nécessitées pour quelque cause que ce soit pour l'entretien, les réparations, la réfection des parties communes et le remplacement des choses communes, en ce compris les dépenses concernant tous appareils garnissant les parties communes et tous objets mobiliers et fournitures utiles à leur entretien et à leur conservation.

2) Les frais et dépenses d'administration et de gestion, les émoluments du syndic, les honoraires de l'architecte de l'immeuble, les frais relatifs aux réunions des copropriétaires et au fonctionnement du syndicat.

Les salaires du concierge et de tous préposés au nettoyage des parties et choses communes ou au fonctionnement des services généraux, ainsi que les charges sociales et prestations y afférentes.

3) Les frais d'éclairage des hall, vestibules, escaliers, paliers, couloirs, dégagements, cour, locaux communs, et logement de concierge. La consommation générale d'eau de l'immeuble, les frais de relève et d'entretien de tous compteurs communs et des compteurs divisionnaires.

4) Les primes de l'assurance-incendie, de l'assurance accident et responsabilité civile, de celle des dégâts des eaux s'il en est contracté, exception faite de celles se rapportant à l'ascenseur.

5) Les impôts et contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, frappant la propriété et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôle émis directement par l'administration au nom des propriétaires individuellement.

Et d'une manière générale tous les frais d'entretien de réparation et éventuellement de remplacement afférent à toutes les parties et choses communes qui ne sont pas aux termes des présentes mises à la charge particulière des propriétaires ou d'un groupe d'entre eux.

Répartition

Chacun des propriétaires supportera les charges communes générales au prorata de la fraction de copropriété lui appartenant dans les choses communes de l'immeuble tel qu'il est indiqué en millièmes colonne 3 du tableau de division inséré au

Il ne sera pas fait dans cette répartition de distinction entre les charges provenant des dépenses afférentes au corps de bâtiment principal et celles provenant des locaux annexes en fond de cour, les pourcentages de répartition ayant été établi en tenant compte de la non-participation des uns à certains services et à la compensation qui s'opère par la prise en charge par l'ensemble des dépenses à effectuer au profit des annexes seules.

## II°- CHARGES PARTICULIERES

### Ascenseurs

Bien que l'ascenseur soit la propriété indivise de tous les copropriétaires les dépenses y relatives seront supportées uniquement par les propriétaires des locaux desservis par cet appareil.

Les dépenses dont s'agit comprendront :

L'entretien et les réparations nécessaires au mécanisme, aux commandes, guidages et cabine, de manière que le tout soit toujours en bon état de fonctionnement, aux portes et agencements des paliers, mais non aux locaux où se trouvent le mécanisme ni à la cage dans laquelle circule la cabine, ces deux derniers faisant partie de la construction même et les dépenses y relatives comprises aux charges générales.

Les dépenses particulières à ce poste comprendront aussi les primes des assurances spéciales concernant l'ascenseur, ainsi que la consommation d'électricité nécessaire à son fonctionnement et la révision, l'entretien et la réfection éventuelle des circuits électriques le desservant.

L'ensemble des dépenses relatives au fonctionnement et à l'entretien de cet appareil seront supportées par les propriétaires dont les locaux sont desservis suivant le tableau de répartition ci-après.

Par les propriétaires des locaux situés :

- aux 1° ou 2° étage pour 2 parts par appartement
- aux 3° ou 4° étage pour 3 parts par appartement
- aux 5° ou 6° étage pour 4 parts par appartement
- aux 7° ou 8° étage pour 5 parts par appartement

Si l'ascenseur venait à devoir être remplacé en tout ou partie de ses éléments, la dépense en serait supportée par les mêmes propriétaires et dans la même proportion.

### Tapis d'escalier

Les dépenses nécessitées par l'entretien et les réparations à faire au tapis de hall et d'escalier et à ses accessoires (tringles et pitons) seront réparties entre les seuls propriétaires d'appartement à raison d'une part par appartement.

L'achat et la pose de ce tapis s'ils sont décidés et le coût de son remplacement, s'il advient, seront supportés par les mêmes propriétaires dans les mêmes proportions.

### Chauffage et eau chaude

Les dépenses nécessitées par l'entretien, les réparations et, s'il devenait nécessaire, par le remplacement des chaudières, de leurs accessoires, brûleurs, ballons, canalisations de distribution, les réparations et réfections afférant à la cuve à mazout et à ses conduits souterrains.

Par les révisions périodiques, les équilibrages au départ ou en cours de chauffe, les essais, contrôles et vérifications générales de fonctionnement (même ceux concernant les installations intérieures, mais non les réparations de celles-ci).

Par l'approvisionnement en combustibles et les salaires de tous chauffeurs ou autres préposés.

Seront répartis et supportés par tous les propriétaires desservis, savoir :

Pour le chauffage au prorata de la surface de chauffe des radiateurs installés dans chaque appartement ou local.

Pour les travaux et interventions relatifs à la production d'eau chaude par parts égales entre les appartements desservis.

Les dépenses qui seraient communes à ces deux postes et dont la ventilation ne pourrait être faite seront imputées par moitié à chacun d'eux.

Enfin la consommation d'eau chaude sera supportée par chaque propriétaire suivant les relevés individuels des compteurs divisionnaires de chaque appartement ou local.

Nul ne pourra se soustraire à sa contribution aux dépenses de chauffage, ni l'amoindrir en procédant à l'enlèvement total ou partiel de ses radiateurs.

Les contributions au chauffage et aux dépenses générales de production d'eau chaude seront dues même en l'absence de toute occupation des lieux ou de toute utilisation de ces services et prestations.

Nul ne pourra non plus ajouter de radiateurs ou en augmenter la surface de chauffe, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du syndic.

CHAPITRE CINQUIEME

REGLEMENT DES CHARGES

L'apurement des frais et dépenses de l'année écoulée se fera annuellement le trente Juin au plus tard; il aura lieu à l'occasion des Assemblées Générales annuelles, devant être convoquées par le syndic, ainsi qu'il est prévu sous l'Article IV du chapitre VII ci-après.

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges et dépenses communes, une provision devra être versée entre ses mains par chaque co-proprétaire, chaque trimestre, les premier Janvier, Avril, Juillet et Octobre. Cette provision sera fixée par le Syndic, d'après l'importance des charges et la quote-part de chaque propriétaire dans les parties communes. Cette provision pourra toujours être augmentée, même au cours d'un trimestre, si elle s'avérait insuffisante en raison de l'augmentation des charges ou de charges imprévues.

Il pourra être créé un fonds de réserve, en vue de travaux importants ou pour charges imprévues, alimenté par des versements exigibles de chaque propriétaire dans la proportion de sa contribution aux charges communes.

En cas de mutation de propriété, le cédant et le cessionnaire seront solidairement responsables de toutes les charges afférentes à la fraction de l'immeuble vendu par les exercices antérieurs et celui en cours, à l'acquit desquelles le cédant était tenu, soit par suite d'engagements personnels, soit en conséquence de décisions du syndicat des co-propriétaires. Il appartiendra à l'acquéreur de prendre toutes dispositions qu'il jugera utiles pour s'assurer du règlement des charges pouvant rester dues par le vendeur au jour de la prise de possession.

L'acquéreur prendra également en charge à concurrence des parts et portions incombant à son vendeur, les engagements contractés par le syndicat des co-propriétaires à l'égard des tiers et payables à terme.

Dès son entrée en jouissance, chaque nouveau co-propriétaire devra verser entre les mains du syndic, à titre de provision, la somme fixée par ce dernier, pour faire face aux dépenses courantes du trimestre en cours.

Les co-propriétaires qui par leur fait ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveront les charges communes, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Après mise en demeure du syndic, par simple lettre recommandée les sommes impayées seront productrices d'intérêts, dont le taux annuel sera celui de la Banque de France pour les avances sur titres, augmenté de deux pour cent, sans pouvoir être inférieur à cinq pour cent.

Le paiement de la part contributive de chaque propriétaire dans les charges sera garanti par les privilèges mobilier et immobilier établis par l'Article 11 de la loi du 28 Juin 1938, modifié par le décret-loi du 29 Novembre 1939, en faveur du ou des co-propriétaires qui en auront fait l'avance.

La constatation des avances sera établie par acte authentique auquel sera annexée une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée des co-propriétaires constatant la répartition des charges et dépenses de l'immeuble.

Le privilège immobilier sera inscrit au bureau des hypothèques de la Seine dans le délai de 60 Jours à compter de la date dudit acte.

En outre, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des co-propriétaires, est garantie au profit de la collectivité, par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée; dans ce dernier cas, le privilège sera reporté sur les loyers dus par le locataire. Ce privilège est assimilé au privilège prévu par l'article 2102 paragraphe 1er du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances sus-visées.

Tous frais de procédure avancés par le syndic pour récupération des sommes dues par un membre défaillant resteront intégralement à la charge de ce dernier et seront garantis par les privilèges ci-dessus.

Dans le cas où un appartement ou local viendrait à appartenir à plusieurs propriétaires, ceux-ci seraient tenus solidairement entre eux au paiement des charges.

## CHAPITRE SIXIEME

-----

### SERVICE DE L'IMMEUBLE - CONCIERGES

Le service de l'immeuble sera assuré par concierges, et si besoin est, par des femmes de ménage et hommes de peine, qui seront choisis par le syndic. Les concierges seront logés

gratuitement dans les locaux établis à cet effet, et seront soumis à toutes les prescriptions édictées à l'usage des parties divisées. Ils seront engagés par le syndic, conformément à l'usage et assureront le service habituel des concierges tel qu'il est déterminé par les contrats collectifs.

Toutes complaisances ou services particuliers rendus à un co-proprétaire ou locataire, par les concierges, engageront uniquement la responsabilité de ces derniers et non celle du syndic ou de la collectivité.

D'une façon générale, les concierges devront exécuter les ordres qui leur seront donnés par le syndic, dans l'intérêt de la propriété.

## CHAPITRE SEPTIEME

### ADMINISTRATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

#### A.- Syndicat des Co-proprétaires - Assemblées Générales -

I.- Les différents propriétaires des locaux composant l'ensemble de l'immeuble seront, conformément à l'article 7 de la loi du 28 Juin 1838, obligatoirement et de plein droit, groupés en Syndicat, représentant légal de la collectivité, pour la gestion de tous les intérêts communs et l'exercice des actions judiciaires les concernant.

II.- Ce syndicat aura pour dénomination "Syndicat des co-proprétaires du 10 rue Mesnil. Il durera tant que l'immeuble restera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents; son siège sera fixé au domicile du Syndic.

III.- Le Syndicat sera représenté par un Syndic qui agira en son nom, pour son compte, et disposera à cet effet des pouvoirs particuliers à lui conférés ci-après.

IV.- Le Syndic convoquera les co-proprétaires de l'immeuble en Assemblées Générales chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans le courant du premier semestre.

V.- Les convocations pour toutes Assemblées, seront remises aux co-proprétaires contre récépissé ou adressées par lettres recommandées à leur domicile ou à domicile élu par eux à Paris. Elles devront être lancées dix jours au moins avant la date fixée pour la réunion et contenir l'indication de l'ordre du jour; il ne pourra être statué sur les questions n'y figurant pas. En cas d'urgence, le délai peut être réduit à cinq jours.

VI.- Les Assemblées se tiendront chez le Syndic ou en tout autre endroit désigné par lui, à Paris.

VII.- Les propriétaires qui ne pourront assister à la réunion auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire, portant mandat permanent ou spécial pour l'Assemblée convoquée. En aucun cas, les propriétaires ne pourront se faire

représenter par un locataire de l'immeuble.

Les pouvoirs seront annexés au procès-verbal.

En cas d'indivision d'un appartement ou local entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner l'une d'elles pour les représenter auprès du Syndic et assister aux Assemblées Générales. Faute par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées, soit au domicile de l'un des indivisaires, soit à celui de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

A défaut de nommer un représentant commun, l'indivision ne pourra prendre part aux votes. Le nu-propriétaire sera valablement représenté par l'usufruitier, sauf convention contraire, dûment signifiée au Syndic.

#### VIII.- Tenues des Assemblées

Lors de la réunion de chaque Assemblée, il sera formé un bureau composé du syndic, président de droit, de deux assesseurs et d'un secrétaire. Ce dernier pourra être pris en dehors des membres de l'Assemblée.

En cas d'absence du Syndic, l'Assemblée élira son Président.

Il sera dressé une feuille de présence contenant les noms et domiciles des co-propriétaires, et le nombre de parts de co-propriété possédées par chacun d'eux. Cette feuille sera signée des membres du bureau.

Chacun des co-propriétaires disposera d'autant de voix qu'il possèdera de parts dans les choses communes.

#### IX.- Délibérations - Quorum

Les Assemblées délibèrent sur toutes les questions relatives à l'application du règlement de co-propriété en ce qui concerne l'administration des parties et choses communes et la gestion des services généraux de l'immeuble.

Elles prennent toutes décisions sur les points que le Règlement n'aurait pas explicitement prévus; elles examinent et votent le budget annuel, se font rendre compte par le Syndic de son administration.

Elles nomment ou révoquent le Syndic, choisissent l'architecte de l'immeuble, autorisent les souscriptions d'assurances collectives et les travaux importants.

Les délibérations, à l'exception de celles prévues au paragraphe dix ci-après, sont prises à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

En cas d'égalité de voix, les voix des co-propriétaires représentant la majorité en nombre seront prépondérantes.

Toutefois, ces Assemblées ne pourront valablement délibérer que si le tiers au moins des parts et fractions de co-propriété sont représentées.

Si cette condition n'est pas remplie, une seconde Assemblée sera réunie dans le délai de quinze jours minimum, et cette Assemblée délibèrera dès lors valablement à la majorité des voix, quel que soit le nombre des voix représentées et des propriétaires présents.

#### X.- Assemblées Extraordinaires -

L'Assemblée Générale Extraordinaire pourra compléter ou modifier le présent règlement, mais sous les conditions suivantes :

- a) Les convocations, pour les réunions ayant cet objet, seront faites au moins 15 jours à l'avance dans la forme indiquée sous le paragraphe V ci-dessus et devront indiquer les modifications proposées.
- b) Toutes les modifications ou additions au règlement ne pourront avoir lieu que si elles sont adoptées à la double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des co-propriétaires membres du Syndicat et les 3/4 des voix.
- c) En outre, si les modifications concernent la répartition des parts de co-propriété dans les parties communes, la classification des parties de l'immeuble en choses communes et parties privatives, la destination des parties privées ou la désaffectation des parties communes, elles ne pourront être décidées qu'à l'unanimité des co-propriétaires.
- d) Si les modifications concernent la répartition des charges, elles ne pourront être décidées que du consentement de tous les co-propriétaires supportant les charges dont il serait demandé de modifier la répartition.
- e) Une copie du procès-verbal de l'Assemblée Extraordinaire sera déposée pour minute en l'étude du Notaire dépositaire du règlement de co-propriété, et sera transcrite au bureau des Hypothèques s'il y a lieu.

#### XI.- Registre -

Les délibérations des Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires seront inscrites par ordre de date, sur un registre de procès-verbaux tenu par le syndic et signé par les membres du bureau.

Tout co-propriétaire aura droit d'en prendre connaissance et de s'en faire délivrer copies ou extraits.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux seront valablement signés par le syndic.

XII.- L'Assemblée générale représente l'universalité des co-propriétaires.

Les délibérations régulièrement prises obligent tous les co-propriétaires présents ou représentés, non présents ou dissidents, sans qu'il soit besoin de leur en faire signification.

B.- Syndic - Rôle et attributions -

L'administration générale de l'immeuble, l'initiative et la direction de tous les travaux et interventions nécessaires aux choses communes, le choix des concierges et autres employés, le soin de leur donner des ordres, seront confiés au syndic, agent officiel du Syndicat.

I.- Le Syndic sera nommé par l'Assemblée Générale ordinaire des co-propriétaires, qui déterminera la durée de ses fonctions. La révocation du Syndic sera, le cas échéant, prononcée de la même façon.

En cas de démission ou de révocation du Syndic, il sera procédé à la nomination de son successeur par l'assemblée générale ordinaire convoquée à la diligence du co-propriétaire possédant le plus grand nombre de droits de co-propriété.

Le syndic pourra être choisi, soit parmi les membres du syndicat, soit en dehors d'eux.

Au moyen des provisions qu'il reçoit des co-propriétaires - il assure le règlement des impôts, contributions et taxes intéressant la collectivité - (et de ceux afférents aux parties divisées tant que le service des contributions ne les aura pas répartis), des primes d'assurances, des salaires des concierges et autres préposés, des charges sociales, des consommations et abonnements, des réparations aux parties communes et des frais d'entretien, rénovation et renouvellement.

- il satisfait à toutes les prescriptions fiscales et administratives, de ville et de police, concernant l'ensemble de l'immeuble.

II.- Le syndic fait exécuter toutes les réparations de gros et menu entretien sans avoir à en référer aux co-propriétaires.

Pour les travaux autres que ceux sus-visés, s'il y a urgence, il pourra les faire exécuter immédiatement lorsque leur montant n'excèdera pas Cinq cent mille francs, mais il devra en informer les co-propriétaires à la première assemblée générale. S'il n'y a pas urgence, il devra convoquer les co-propriétaires qui délibéreront dans les conditions prévues sous l'article IX ci-dessus.

III.- Le Syndic tiendra la comptabilité et les écritures de l'immeuble, il tiendra également le registre des délibérations des assemblées.

Il présentera ses comptes annuels ainsi que la répartition des charges et dépenses communes lors des Assemblées

Il a pouvoir d'ouvrir tout compte en banque ou aux chèques postaux au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

IV.- Le Syndic représente le Syndicat vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. Il exerce, le cas échéant, toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement de toutes quote-parts contributives aux charges communes et accomplit toutes formalités pour l'inscription des privilèges immobiliers au profit du Syndicat.

Il représente le Syndicat en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre les co-propriétaires dissidents.

V.- Le Syndic percevra, outre le remboursement de ses frais d'administration, les honoraires déterminés par les barèmes syndicaux, ou à défaut fixés par l'Assemblée Générale ordinaire.

#### C.- Assurances - Risques civils -

La responsabilité de l'immeuble, vis-à-vis de l'un des co-propriétaires ou des tiers, ou encore vis-à-vis des voisins sera imputable à tous les co-propriétaires au prorata de leurs droits de co-propriété en cas de poursuites en dommages-intérêts.

Toutefois, si l'accident est imputable à un fait personnel non couvert par l'assurance de l'immeuble, la responsabilité restera à la charge de son auteur.

Les assurances garantissant l'immeuble contre l'incendie et autres risques seront continuées, complétées ou modifiées par les soins du syndicat.

Chaque co-propriétaire devra faire assurer personnellement, contre l'incendie et les explosions, le mobilier garnissant ses locaux et imposer cette obligation aux occupants; il devra s'assurer en outre sur le recours des voisins et les risques locatifs pour garantir sa responsabilité vis-à-vis des autres co-propriétaires en cas de dégâts causés à l'immeuble ou à leurs biens, à moins que la police souscrite par la collectivité ne contienne une clause de non recours le dispensant de couvrir personnellement ces risques.

La première Assemblée Générale examinera si les assurances en cours sont faites à un chiffre suffisant et décidera de toutes modifications, augmentations et souscriptions d'assurances nouvelles. Les propriétaires, qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que les assurances sont faites pour un chiffre insuffisant, auront la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire pour les choses communes et leur propriété privative; ils auront seuls droit au supplément d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire s'il advenait que les assurances principales fussent insuffisantes.

En cas de sinistre dans l'immeuble, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, et il sera procédé comme suit :

A) Si le sinistre est partiel, le Syndicat emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera récupéré par le Syndic comme charges communes générales ou spéciales à moins que la responsabilité du sinistre n'incombe à un co-proprétaire, par son fait ou celui des personnes dont il répond auquel cas, ce co-proprétaire sera tenu de compléter la somme nécessaire à la remise en état totale des parties endommagées.

L'assurance incendie pourra être assortie d'une clause instituant le non-recours contre le ou les co-proprétaires responsables, mais dans ce cas, l'assurance devra être souscrite dans une forme et pour un montant permettant l'abrogation de l'application de la règle proportionnelle.

B) Si le sinistre est total ou très important, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des co-proprétaires n'en décide autrement.

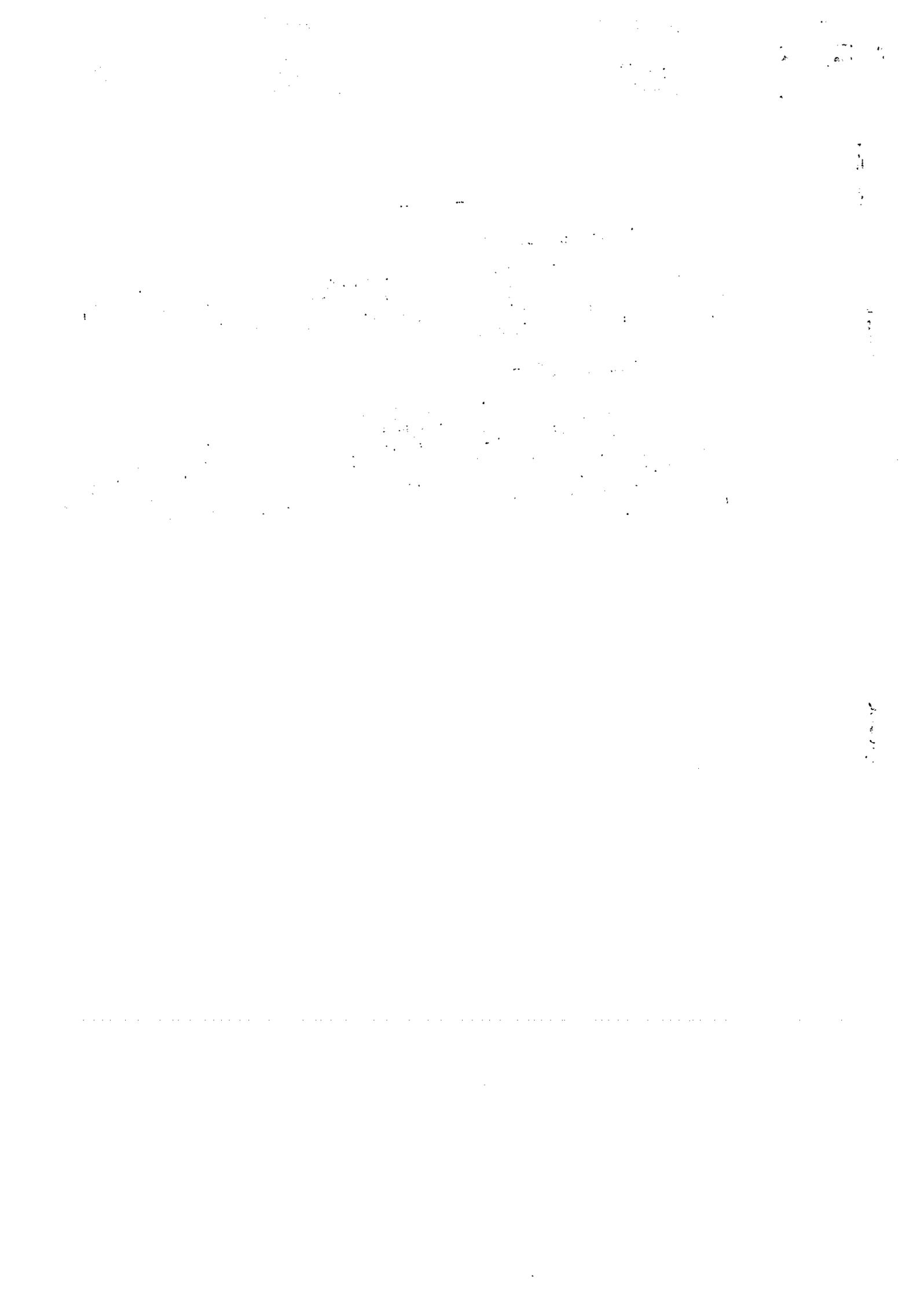
En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge de tous les co-proprétaires dans la proportion du droit de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de règlement dans ce délai.

Au cas où l'Assemblée Générale aurait décidé la reconstruction, les propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres propriétaires leur font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderaient, si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble, y compris la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession sera fixé d'un commun accord entre le cédant et les cessionnaires, et à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de la Seine, par simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente, avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager en cas de désaccord.

Le prix sera payé un tiers comptant et le surplus, par tiers, d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, tout ce qui en subsistera sera considéré comme chose commune et vendu aux enchères par devant notaire, ainsi que le terrain. Le prix de vente, ainsi que l'indemnité de sinistre seront partagés après déduction des frais, entre les co-proprétaires dans la proportion des droits de chacun dans les choses communes tels qu'ils sont déterminés au présent règlement.



L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises en conformité de l'assemblée générale étant d'intérêt commun et formant un pacte intégral entre les co-propriétaires, il est stipulé que ces conventions et décisions seront exécutées tant à l'encontre des propriétaires absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels des co-propriétaires.

En conséquence, le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur des parts indivises de l'immeuble, devra donner connaissance à son créancier du présent article et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée générale des co-propriétaires.

Il devra notamment obtenir consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans le concours et hors la présence du créancier, entre les mains du syndic, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 12 Juillet 1930. Il ne sera dérogé à cette règle qu'au cas d'emprunt au Crédit Foncier de France, dont la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

#### CHAPITRE HUITIEME

-----

##### A - CAS IMPREVU - DIFFICULTES

- 1.- Les questions qui n'auraient pas été prévues au présent règlement de co-propriété seront tranchées, conformément à la loi et aux usages locaux.
- 2.- Les difficultés qui pourraient naître entre les divers co-propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés l'un par le ou les propriétaires demandeurs ou dissidents, l'autre par les autres co-propriétaires réunis et votant comme il est dit article IX du chapitre VII ci-dessus, avec faculté pour les arbitres en cas de désaccord, de choisir un tiers arbitre pour les départager.

A défaut d'entente sur le choix de ce tiers arbitre, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal Civil, seul compétent.

Si pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun, compétence étant reconnue au Tribunal Civil de la Seine dans le ressort duquel est situé l'immeuble.

B - SERVITUDES -

Les propriétaires supporteront toutes les servitudes passives pouvant exister sur l'immeuble partagé, sauf à s'en défendre, à leurs risques et périls et à profiter de celles actives s'il en existe.

C - DOMICILE -

Dans les actes d'attribution, comme dans les actes de vente ultérieurs, les attributaires et acquéreurs devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal Civil de la Seine. A défaut d'élection de domicile par les ayants droits successifs, les assignations et significations seront valablement délivrées à l'adresse de l'immeuble.

**RELEVÉ DE COMPTE**

MADAME  
DE DREUILLE ANNE-MARIE (SL)  
25 RUE LE CLOS

39210 LAVIGNY

**REFERENCE**

001 0091

Date	Libellé	Débit	Crédit
12/01/2017	FONCIA 1°APPEL FDS TRVX.ALUR	18,27	
30/03/2017	FONCIA 2°APPEL FDS.TRVX.ALUR	18,27	
22/06/2017	FONCIA APPEL TRVX.RENOVATION HALL	209,93	
12/07/2017	FONCIA 3°APPEL FDS.TRVX.	18,27	
10/08/2017	FONCIA 3°APPEL TRVX.RENOVAT.HALL	209,93	
25/09/2017	FONCIA 2°APPEL TRVX.RENOVAT.HALL	209,93	
25/09/2017	FONCIA 4°APPEL TRVX.RENOVAT.HALL	209,93	
25/09/2017	FONCIA 5°APPEL TRVX.RENOVAT.HALL	209,93	
11/10/2017	FONCIA 4°APPEL FDS.TRVX.	18,27	
26/10/2017	FONCIA 6°APPEL RENOV.HALL	210,42	
11/01/2018	FONCIA 1°APPEL FDS.TRVX.	18,67	
10/04/2018	FONCIA 2°APPEL FDS TRVX	18,67	
19/07/2018	FONCIA APPEL FDS.TRVX.ALUR	18,67	
25/10/2018	FONCIA APPEL FDS.TRVX.	18,67	
08/12/2020	CABINET CAZALIERES PROTECT. BALCON	96,11	
08/12/2020	CABINET CAZALIERES AUDIT ELEC.	17,06	

ETAT DESCRIPTIF ET BUDGET PREVISIONEL DES TRAVAUX ENVISAGES  
10 RUE MESNIL - 75116 PARIS

Description des travaux envisagés	Montant estimé HT	EXERCICES		
		2020	2021	2022
Néant	/	/	/	/