

Maître Régis DEBAVELAERE

Avocat au Barreau de LILLE

30 Boulevard de la Liberté – LILLE – cabinet@debavelaere-avocats.fr

www.debavelaere-avocats.fr

A VENDRE AUX ENCHERES PUBLIQUES

Au Palais de Justice de LILLE, 13 Avenue du Peuple Belge

MERCREDI 19 OCTOBRE 2022 à 14 H 00

SUR LICITATION

APPARTEMENT

Commune de BRAY DUNES (59123) dans un immeuble en copropriété situé à l'angle de la rue d'Hondschoote et de la rue des Sports, cadastré Section AB n° 255 et 554 pour une contenance totale de 1a 82ca mesuré pour 30.72 m² et annexes et dépendances pour 0.94 m² – Lot n° 4 : 1 appartement au 1^{er} étage et les 244 000èmes des parties communes générales composé de 1 séjour/cuisine – 1 chambre – 1 dégagement - salle d'eau avec cabine de douche/lavabo/toilettes sanibroyeur – Et Lot n° 5 : 1 WC au rez-de-chaussée et les 8 000èmes des parties communes générales.

Le logement est inoccupé.

DPE: Consommation énergétique classée G–Gaz à effet de serre classé F

Visites : organisées par la SCP GUEPIN PIQUE, Huissiers de Justice à LILLE, les 7 octobre 2022 à 11 H 00 et 10 octobre 2022 à 14 H 00.

La vente se poursuit à la requête Madame Marie-Pierre VANACKERE, demeurant 33 rue Jean-Jaurès, 59250 HALLUIN, ayant pour Avocat Maître Régis DEBAVELAERE.

Le syndic de copropriété est FONCIA HAUTS DE FRANCE, Agence de MALO LES BAINS.

MISE A PRIX : 20 000 €

En un seul lot

avec faculté de baisse du quart puis du tiers

en cas de carence d'enchères

Les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au Barreau de LILLE.

Pour tous renseignements : s'adresser à Me Régis DEBAVELAERE, Avocat susnommé (cabinet@debavelaere-avocats.fr) ou au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LILLE où est déposé le cahier des conditions de vente (RG 22/00041).

<p>Maître Régis DEBAVELAERE AVOCAT 30 Bd de la Liberté 59000 LILLE Tél : 03.28.36.11.37 Fax : 03.28.36.11.31 email : cabinet@debavelaere-avocats.fr</p>	
--	--

6610 – VANACKERE / GOUGET
RD/BS

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

A LA REQUETE DE :

Madame Marie-Pierre Thérèse Josephe VANACKERE, infirmière, Née à MENIN (Belgique), le 30 décembre 1957, de nationalité française, Divorcée de Monsieur Claude Christian GOUGET suivant arrêt de la Cour d'Appel de DOUAI du 12 mai 2005, demeurant à HALLUIN 33 RUE JEAN JAURES

Ayant pour Avocat constitué **Maître Régis DEBAVELAERE**, dont le cabinet est au 30 Boulevard de la Liberté, 59800 LILLE.

A L'ENCONTRE DE :

1°) - Monsieur Franck GOUGET, Technicien, Célibataire, né à LILLE (59000), le 29 septembre 1976, demeurant à GONDECOURT (59147), 24 rue du Maréchal Leclerc.

2°) - Monsieur Richard GOUGET, Entrepreneur, Célibataire, né à LISBONNE (PORTUGAL), le 12 août 1978, demeurant à GU50PF LONDON (ROYAUME-UNI), Peony Cootage, he Street Wonershersh.

3°) - Monsieur Charles GOUGET, artiste, Célibataire, né à LISBONNE (PORTUGAL), le 15 septembre 1980, demeurant à LA MADELEINE (59110), 11 rue Eugène d'Hallende, Bâtiment C, Appartement 5.

4°) - Mademoiselle Christine GOUGET, Célibataire, née à SINTRA (PORTUGAL), le 21 janvier 1982, demeurant à MORGES 111 (SUISSE), rue de Couvaloup 16.

5°) - Monsieur Nicolas Claude GOUGET, comptable, Célibataire, né à ROUBAIX (59100), le 20 juin 1978, demeurant à FACHES THUMESNIL (59155), 30 rue du Maréchal Lyautey.

**IL EST ETABLI LE PRESENT CAHIER DES
CONDITIONS DE LA VENTE :**

Immeuble concerné par la mise en adjudication :

Commune de BRAY DUNES (59123), dans un immeuble en copropriété situé à l'angle de la rue d'Hondschoote et de la rue des Sports, figurant au cadastre Section AB n° 255 et 554, pour une contenance totale de 1a 82ca,

le lots n° 4 : savoir un appartement situé au 1^{er} étage comprenant 2 chambres et une cuisine et les 244 000èmes des parties communes générales ;

et le lot n° 5 : savoir un WC au rez-de-chaussée et les 8 000èmes des parties communes générales,

Les lots 4 et 5 dépendent d'un immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division : acte reçu par Maître Jean-Patrick PROUVOST, notaire associé à DUNKERQUE le 24 septembre 1986, publié au Bureau des Hypothèques de DUNKERQUE le 24 octobre 1986 Volume 5823 n° 02.

Annexe n° 4 : Règlement de copropriété

Origine de propriété :

1°) Acquisition par la communauté GOUGET-VANACKERE :

Originellement : les biens immobiliers appartenant par moitié chacun à :

Monsieur Claude GOUGET et Madame Marie-Pierre VANACKERE.

Nés savoir :

Monsieur à LILLE, le 10 avril 1949

Madame à MENIN (Belgique), le 30 décembre 1957.

Alors mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Franck ROUSSEL, notaire à LINSELLES, le 12 juin 1985.

Pour les avoir acquis au nom et pour le compte de la communauté de biens existant entre eux de Monsieur Albert BETOURNE et Madame Gisèle Raymond Aurélie DELANGHEN, son épouse.

Nés savoir :

Monsieur à SAINT FOLQUIN, le 26 juin 1933

Madame à CALAIS, le 12 janvier 1932

Suivant acte reçu par Maître Philippe THOOR, notaire à HONDSCHOOOTE, 25 rue David d'Angers, le 6 décembre 2000.

Moyennant le prix principal de 240 000 Francs soit 36 587.76 Euros payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Aux termes dudit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage concernant leur état civil et leur capacité desquelles il ne résultait aucun empêchement à la vente.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de DUNKERQUE le 23 janvier 2001 Volume 2001 P numéro 522.

2°) Divorce entre les époux GOUGET-VANACKERE :

Suivant arrêt rendu par la Cour d'Appel de DOUAI en date du 12 mai 2005, il a été prononcé le divorce entre les époux GOUGET-VANACKERE.

3°) Liquidation et partage de la communauté :

Aucune liquidation de la communauté et partage des biens n'a été effectuée par les époux GOUGET-VANACKERE.

4°) Décès de Monsieur Claude GOUGET :

Monsieur Claude Christian GOUGET, en son vivant retraité, demeurant à ANNAY SOUS LENS (62880) 44 rue du Général de Gaulle,

Né à LILLE (59000), le 10 avril 1949.

Divorcé de Madame Marie-Pierre Thérèse Josephe VANACKERE, suivant arrêt de la Cour d'Appel de DOUAI en date du 12 mai 2005, et non remarié.

De nationalité française

Résidant en France

Est décédé à LENS (62300), le 22 octobre 2016.

Aucune attestation de propriété après décès n'a pu être établie par Madame Marie-Pierre VANACKERE dans le contexte de la succession de Monsieur Claude GOUGET.

Décision judiciaire ordonnant la vente de l'immeuble :

- Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de LILLE en date du 29 septembre 2021 signifié signifiés suivant exploits de la SCP GUEPIN – PIQUE en date des 25 novembre 2022, 26 novembre 2022, 8 décembre 2022 et 21 décembre 2022, et certificat de non-appel.

La décision a ordonné la vente du bien immobilier indivis ci-avant décrit sur la mise à prix de 20 000 € en un seul lot avec faculté de baisse du quart puis du tiers en cas de carence d'enchères.

Annexe n° 1 : Jugement – Actes de signification –
Certificat de non-appel

Descriptif de l'immeuble et diagnostics techniques :

Selon les annexes

Annexe n° 2 : Procès-verbal de description

Annexe n° 3 : Diagnostics techniques

Certificat d'urbanisme d'information :

Annexe n° 5 : Certificat d'urbanisme

DROIT DE PREEMPTION

Article L213-1

- Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 89 (V)
Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce. Sont également soumises à ce droit de préemption les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, ainsi que les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire. En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est autorisée ou ordonnée par un juge, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage. En cas de contrat de location-accession régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, le droit de préemption s'exerce avant la signature de ce contrat et non au moment de la levée de l'option par l'accédant. Le délai de dix ans mentionné au a) et au c) de l'article L. 211-4 s'apprécie à la date de la signature du contrat.
Ne sont pas soumis au droit de préemption :
a) Les immeubles construits ou acquis par les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, ainsi que les immeubles construits par les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution ;

- b) Les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du code civil, sauf lorsque ces dispositions sont appliquées à des bâtiments existants ;
- c) Les parts ou actions de sociétés d'attribution visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction, qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;
- d) Les immeubles cédés au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier conclu en application du 2° de l'article premier de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, modifiée par l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967 relative aux opérations de crédit-bail et aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie, avec l'une des entreprises visées à l'article 2 de la même loi ;
- e) Les immeubles qui font l'objet d'une mise en demeure d'acquérir en application des articles L. 111-10, L. 123-2, L123-17 ou L. 311-2 du présent code ou de l'article L. 11-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- f) abrogé ;
- g) L'aliénation par l'Etat, ses établissements publics ou des sociétés dont il détient la majorité du capital de terrains, bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation des logements situés dans les périmètres mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1er de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, tant que les décrets prévus au même alinéa ne sont pas caducs ou en vue de la réalisation des opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa de l'article L. 121-2 ;
- h) Les transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics, réalisés conformément à l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 ;
- i) Les biens acquis par un organisme visé aux articles L. 321-4 et L. 324-1 lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du droit de préemption urbain.

Article L213-2

Modifié par Ordonnance n°2010-420 du 27 avril 2010 -
art. 121

Toute aliénation visée à l'article L. 213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration, dont le maire transmet copie au directeur départemental des finances publiques, comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée, ou en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat
Livre II : Préemption et réserves foncières

Titre I : Droits de préemption

Chapitre III : Dispositions communes au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires

Section II : Procédure de préemption

Sous-section 2 : Cas de ventes par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

Article R213-14

Modifié par Décret n°92-967 du 10 septembre 1992 - art.
3 JORF 11 septembre 1992

Les dispositions de la présente sous-section sont applicables à toute vente par adjudication d'un bien soumis au droit de préemption lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou

réglementaire, à l'exclusion de la vente mettant fin à une indivision créée volontairement et ne résultant pas d'une donation-partage.

Article R213-15

Modifié par Décret n°92-967 du 10 septembre 1992 - art. 3 JORF 11 septembre 1992

Les ventes soumises aux dispositions de la présente sous-section doivent être précédées d'une déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente faisant connaître la date et les modalités de la vente. Cette déclaration est établie dans les formes prescrites par l'arrêté prévu par l'article R. 213-5.

Elle est adressée au maire trente jours au moins avant la date fixée pour la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R. 213-6.

Le titulaire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

La décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au greffier ou au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée au bureau des hypothèques en même temps que celui-ci.

En conséquence, l'adjudication de l'immeuble présentement vendu, ne sera prononcée à l'égard de l'adjudicataire déclaré que sous réserve du non exercice de son droit par l'Autorité compétente.

LICITATION
CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE¹

**Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de
la profession d'avocat**

Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-
12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai
2009,

Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national
des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

¹ Mis à jour au vu du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

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

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun

recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} vente définitive.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre

aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie. .

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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

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

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

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

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des

droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés

dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses

suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier

en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

*

Audience des ventes du 19 octobre 2022 à 14 H 00

devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Judiciaire de LILLE siégeant au Palais de Justice de ladite Ville, 13 Avenue du Peuple Belge, Salle E.

MISE A PRIX :

**20 000 € (VINGT MILLE EUROS)
en un seul lot
avec faculté de baisse du quart puis du tiers
en cas de carence d'enchères**

Le palier d'enchères minimum est fixé à Deux cents euros

Cahier des conditions de la vente dressé en 21 pages
auquel 7 annexes sont jointes, à savoir :

PIECES JOINTES

1. Jugement Tribunal Judiciaire de LILLE du 29 septembre 2021 + actes de signification + certificat de non-appel
2. Descriptif d'huissier de justice
3. Diagnostics techniques
4. Règlement de Copropriété
5. Certificat d'urbanisme
6. Etat hypothécaire
7. Plan cadastral

Signé :

Maître Régis DEBAVELAERE

Avocat constitué pour Madame Marie-Pierre VANACKERE



GUEPIN & PIQUE
Huissiers de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

Le QUATORZE AVRIL

A LA REQUETE DE :

Madame VANACKERE Marie-Pierre Thérèse Josephe, née à MENIN (Belgique) le 30 décembre 1957 et divorcée de Monsieur Claude Christian GOUGET demeurant 33 rue Jean Jaurès à HALLUIN (59250)

Ayant pour avocat constitué Maître Régis DEBAVELAERE, avocat au barreau de LILLE, sis à LILLE, 30 boulevard de la Liberté, au cabinet duquel domicile est élu,

Agissant en vertu d'un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de LILLE en date du 29 Septembre 2021

Je soussigné, François PIQUE, Huissier de Justice Associé, Membre de la Société Civile Professionnelle Gautier GUEPIN & François PIQUE, dont le siège est à LILLE (59 000) 16 rue du Palais de Justice,

En application de l'article L322-2 du Code des procédures civiles d'exécution

- Me suis transporté ce jour à BRAY DUNES (59123), à l'angle de la rue d'Hondschoote et de la rue des Sports

A l'effet de procéder au procès-verbal de description des lots n°4 et n°5 dudit immeuble figurant au cadastre Section B n°255 et 554,

En présence de :

- la société AXIMO DIAGNOSTICS représentée par Messieurs DESBUISSON, Jacques et Victor, accompagné d'un collaborateur Monsieur Romain BENEDY,

Je procède comme suit :

Sur place, il s'agit d'un immeuble comportant trois appartements : un au rez-de-chaussée, et deux à l'étage.

La façade en crépi couleur ton pierre sur la partie élevée comporte un soubassement en briques peintes en blanc.

Couverture en tuiles en état d'usage.

Cheminée présente.

Une antenne est présente.

Pour pénétrer dans l'immeuble, il faut emprunter un couloir.

La requérante m'a remis les clefs à cette fin.

Je précise que cet immeuble est inoccupé.

Cet immeuble fait l'objet d'une copropriété gérée par FONCIA, agence de MALO.

Un impayé de l'ordre de 1000 euros serait à déplorer selon la requérante.

L'accès se fait par une porte en bois qui est peinte.

Deux vitres en partie haute.

Une serrure.

Trois compteurs sont présents au niveau de l'entrée.

Je constate également la présence d'un extincteur dans ce couloir.

-Une première porte sur notre droite dessert un appartement du rez-de-chaussée.

-Une porte en fond de couloir permet d'accéder à une cour.

Il s'agit d'une cour commune avec un passage.

Dans cette cour, on peut constater le volet du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Il y a maintenant l'accès au logement à proprement parlé.

-Il y a une porte qui dessert les étages.

Elle est en bois peinte avec partie vitrée en partie haute.

On trouve dans la montée d'escalier un carrelage.

Nous sommes toujours dans les parties communes avec les murs qui sont couverts de papier peint. Il est en état d'usage.

On retrouve à la gauche des escaliers menant vers les appartements un petit passage avec une porte.

L'escalier qui mène à l'appartement est un escalier en bois, avec un revêtement PVC sur les marches.

Papier peint dans la montée.

Il nous mène à un dégagement qui dessert sur la droite un premier appartement avec une porte en bois qui est peinte et une partie vitrée ; et sur la gauche un espace étage

c'est-à-dire que deux marches nous mènent à **l'appartement à proprement parlé qui fait l'objet de la présente procédure de saisie immobilière.**

On accède à cet appartement par une porte en bois peinte.
Peinture en état d'usage. Il y a deux points de fermeture et une partie vitrée.

On accède directement à une première pièce à usage de pièce principale et de cuisine.
Le sol est constitué d'un plancher bois en pin. Il est en état d'usage. Il est un peu noirci sur le côté droit.
Plinthes en bois sur le pourtour.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage.

Au niveau de ces murs, on peut noter à droite de la fenêtre des petites traces légères de moisissures qui apparaissent.
Plafond peint en blanc. Peinture en état d'usage.

Pour l'éclairage, il y a deux fenêtres en simple vitrage dotées de volets impossibles à manipuler.
Menuiseries en bois.
En-dessous, un radiateur métallique prépeint. Robinet thermostatique qui tourne.

Il reste ici un petit meuble en bois.
Cette pièce est à usage de cuisine également puisqu'il y a un îlot au niveau duquel se trouve différents états de cuisine.

Sur le plan de travail repose une plaque de cuisson gaz de marque TEBA et un four gaz de marque CORE.
Meuble mélaminé bas deux portes doté de deux tiroirs.
Un réfrigérateur de petite taille est présent de marque ZANUSSI.

La chaudière murale est de marque DE DIETRICH.

Face aux plaques de cuisson, il y a l'évier inox. Il repose sur un meuble mélaminé.
Cet évier est fortement rouillé.
Meuble bas mélaminé deux portes en état d'usage.

Une petite fenêtre permet d'obtenir un éclairage direct.
Menuiseries bois. Simple vitrage. Un volet PVC avec sangle, enrouleur et cache.
Il peine à descendre.

Un dégagement permet d'accéder depuis l'entrée à la salle de douche d'une part et à une chambre d'autre part.

Au niveau de ce dégagement, on retrouve le même plancher au sol. Il est en pin, en état d'usage.
Les murs sont peints. Peinture en état d'usage.
Plafond peint en blanc également.

Un luminaire métallique avec ampoule.

Sur le côté droit, un grand placard avec deux portes coulissantes mélaminé qui coulissent difficilement.

A l'intérieur, des rayonnages divers sont présents.

Porte en bois peinte donnant accès à la salle de douche.

Parties vitrées en partie haute. En état d'usage.

Une barre de seuil.

Nous passons sur un carrelage.

Carreaux fissurés au niveau de l'entrée.

Plinthes en bois voire carrelés par endroits.

Les murs sont peints en bleu. Peinture en état d'usage également.

Le plafond est peint en blanc.

Cache, crochet, fils, douille, dominos sans ampoule.

Pour l'éclairage direct, il y a une fenêtre. En bois. Simple vitrage.

Le volet s'ouvre mais peine pour redescendre.

Aucune des vitres n'est fissuré ni cassé.

Simple vitrage.

En-dessous, un radiateur métallique prépeint avec un robinet classique qui tourne.

Toilettes sanibroyeur.

Il est plutôt propre mais sec.

Côté opposé, on notera la présence d'un espace avec évacuation, prise et arrivée.

Une ventilation basse est prévue.

Ensuite, il y a la cabine de douche surélevée par rapport au sol.

Trois portes coulissantes marquées par le calcaire.

Elles coulissent parfaitement.

Le receveur est plutôt propre.

Les murs y sont carrelés avec pommeau et flexible.

Il y a également un lavabo.

Installé sur une planche en mélaminé.

Un espace est laissé libre en-dessous.

Crédence carrelée.

Petit miroir avec éclairage.

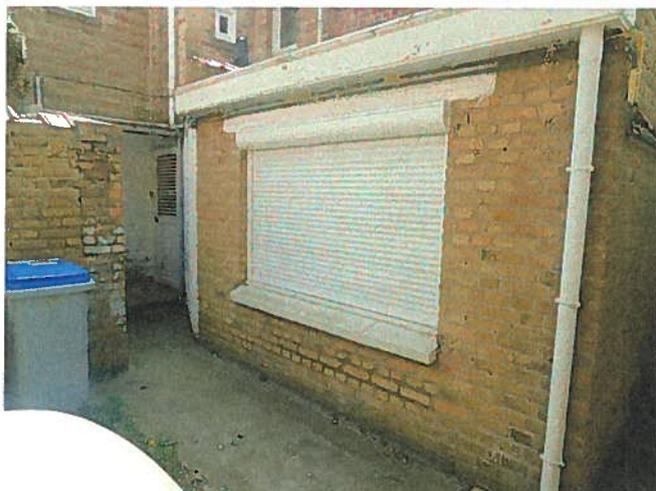
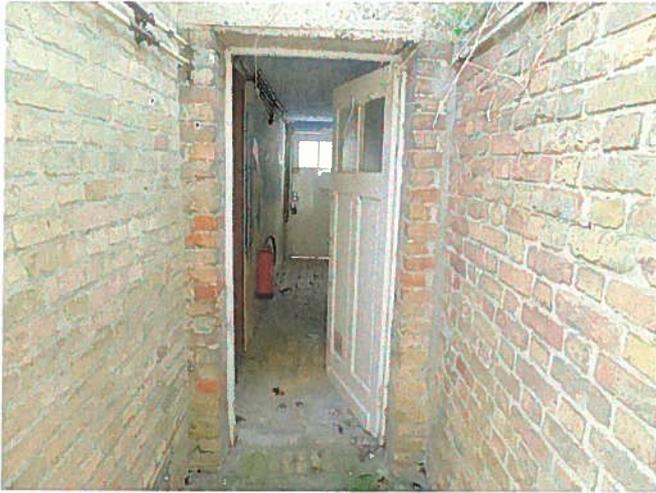
Par ailleurs, il y a une bouche de ventilation au plafond.

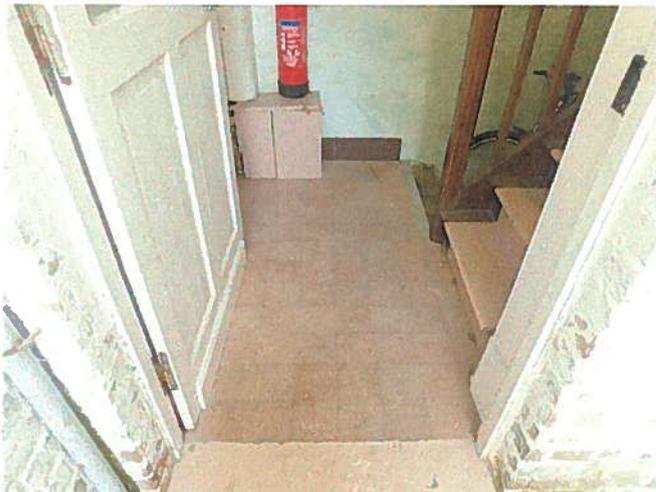
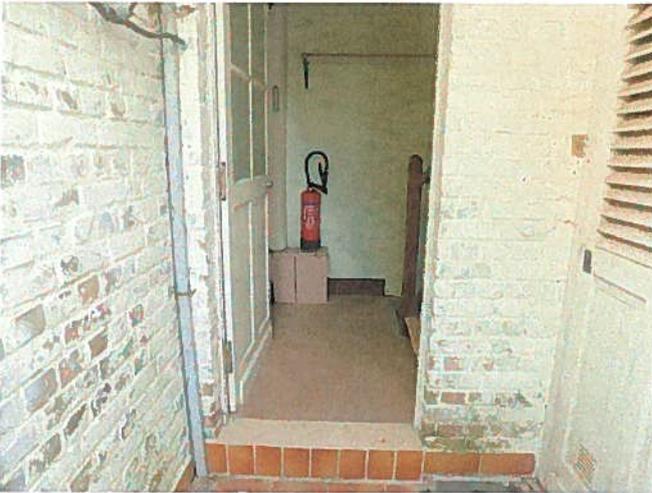
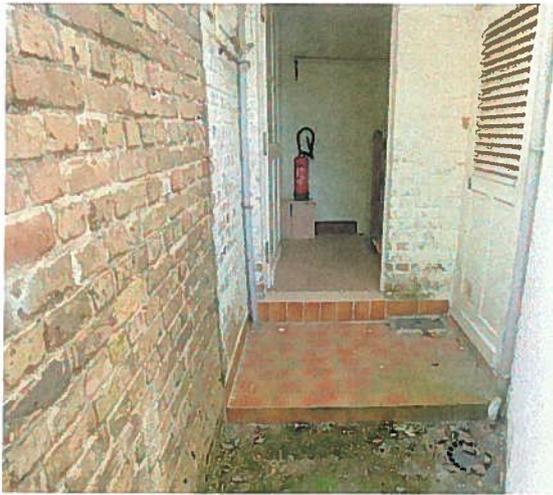
Poursuivant, les toilettes sont devenues un débarras.

Effectivement, la porte à clairevoie est toujours là mais les toilettes ont été neutralisées.
La colonne d'évacuation reste présente.
Murs peints. Peinture en état d'usage.
Un éclairage est présent avec un petit hublot sur le côté gauche.

Pour un complément d'informations, je procède à la prise de photographies conformes à la réalité que j'annexe au présent procès-verbal de constat.



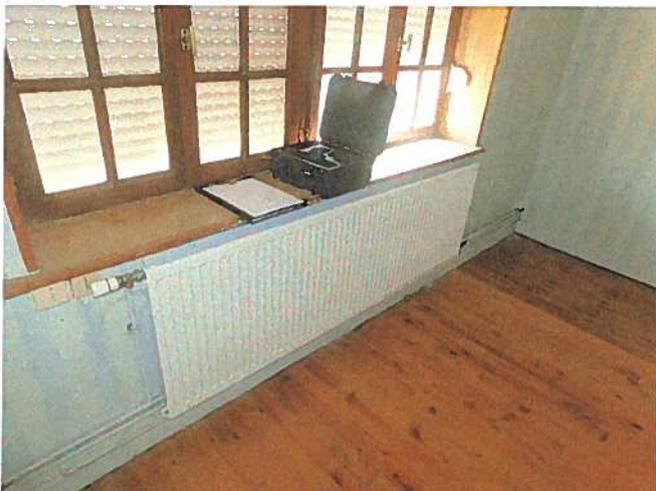


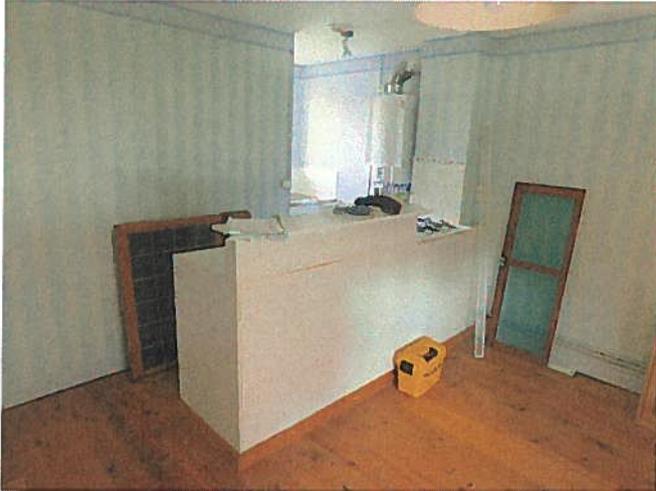






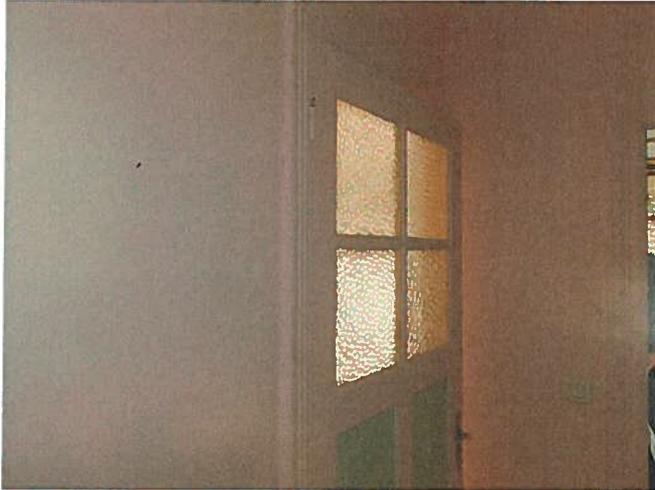






















Mes opérations étant terminées, j'ai procédé à la fermeture des lieux avant de me retirer pour dresser le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.





CERTIFICAT DE SUPERFICIE

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Appartement Nombre de Pièces : Etage : 1er Numéro de lot : 4 et 5 Référence Cadastrale : Section AB n° 255 et 554	Adresse : 218 rue des Sports 59123 BRAY-DUNES Propriété de: 5830 218 Rue des Sports 59123 BRAY-DUNES Mission effectuée le : 14/04/2022 Date de l'ordre de mission : 31/03/2022 N° Dossier : 5830 5830 14.04.22 C
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à : Total : 30,72 m² (Trente mètres carrés soixante-douze) Commentaires : Néant	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface
Séjour/Cuisine	1er	14,95 m ²
Dégagement	1er	3,48 m ²
Chambre	1er	8,13 m ²
Salle d'eau	1er	4,17 m ²
Total		30,72 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface
WC (Lot n°5)	RDC	0,94 m ²
Total		0,94 m²

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

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

Le Technicien :

Victor DESBUISSON

AXIMO DIAGNOSTICS
 237, rue Nationale 59800 Lille
 RCS Lille 491 206 751

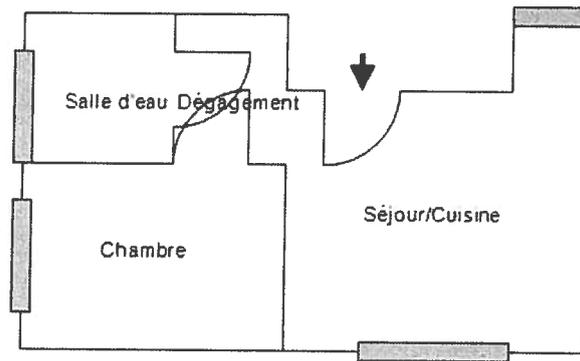
à LILLE, le 15/04/2022

Nom du responsable :
 DESBUISSON Jacques



DOCUMENTS ANNEXES

Croquis



Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 5830 5830 14.04.22

Réalisé par Jacques DESBUISSON

Pour le compte de AXIMO

Date de réalisation : 20 avril 2022 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
du 5 juillet 2019.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

218 Rue des Sports - Bâtiment

59123 Bray-Dunes

Parcelle(s) saisie(s):

AB0255, AB0554

Vendeur

Maître Régis DEBAVELAERE



SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation Par submersion marine	prescrit	06/07/2018	oui	non	p.3
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽¹⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽²⁾				non	-	-

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Résiduel
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾	Non	-
Basias, Basol, lcp	Oui	4 sites* à - de 500 mètres

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

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

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

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

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



Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	<i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Oui	<i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Non	-

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Localisation sur cartographie des risques.....	5
Déclaration de sinistres indemnisés.....	6
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	7
Annexes.....	8

Etat des Risques et Pollutions

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

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

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

n° du **05/07/2019**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 20/04/2022

2. Adresse

Parcelle(s) : AB0255, AB0554

218 Rue des Sports 59123 Bray-Dunes

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

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

prescrit

oui non

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

appliqué par anticipation

oui non

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

approuvé

oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

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

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

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

oui non

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

oui non

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

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

prescrit

oui non

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

appliqué par anticipation

oui non

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

approuvé

oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

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

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

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

oui non

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

oui non

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

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

approuvé

oui non

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

prescrit

oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

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

Risque Industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

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

oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui non

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

oui non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui non

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

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte Moyenne Modérée **Faible** Très faible
zone 5 zone 4 zone 3 **zone 2** zone 1

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

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

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

Significatif Faible avec facteur de transfert **Faible**
zone 3 zone 2 **zone 1**

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

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

oui non

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

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

oui non

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Parties concernées

Vendeur Maître Régis DEBAVELAERE à le
Acquéreur à le

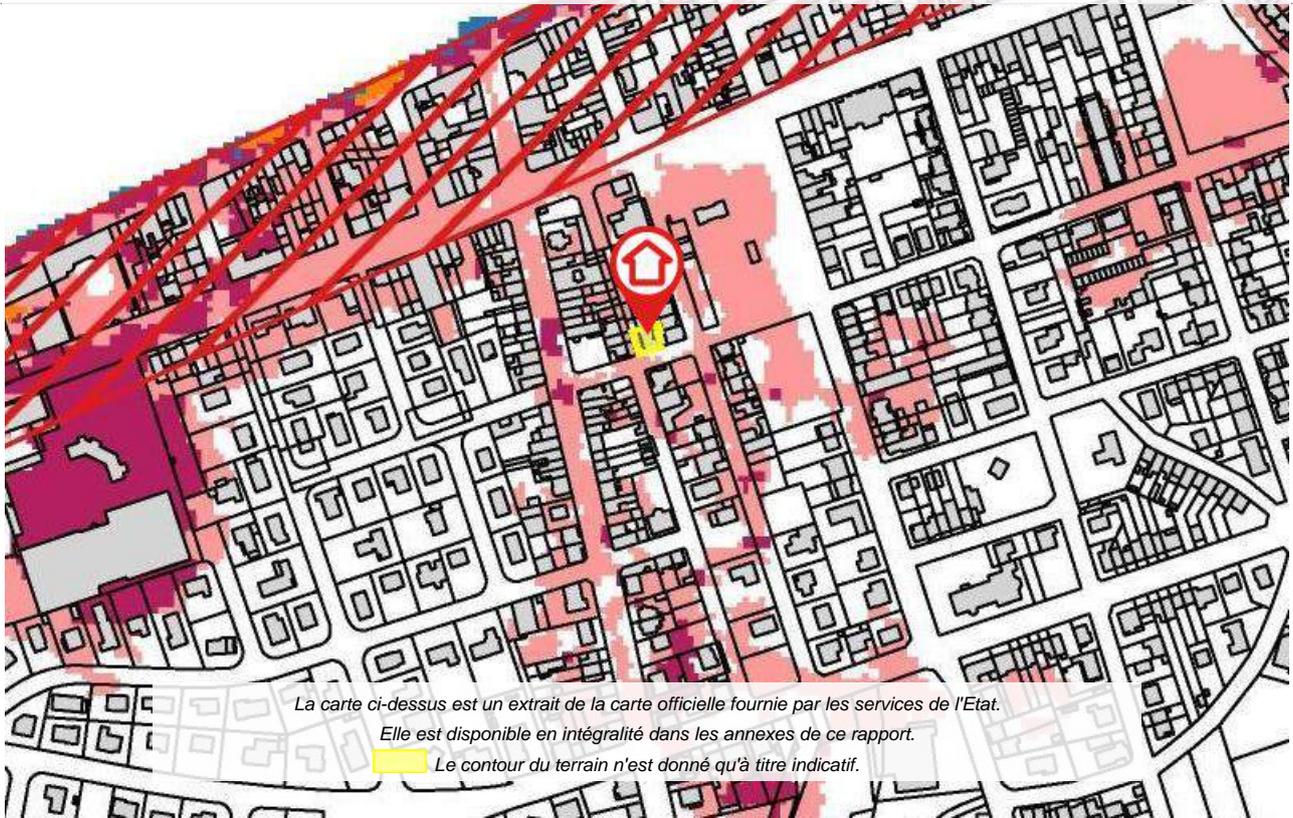
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Par submersion marine, prescrit le 06/07/2018

Concerné*

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



Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/08/2007	08/08/2007	08/12/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/1992	28/05/1992	12/06/1993	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1989	31/12/1991	07/02/1993	<input type="checkbox"/>

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

Préfecture : Lille - Nord
Commune : Bray-Dunes

Adresse de l'immeuble :
218 Rue des Sports - Bâtiment
Parcelle(s) : AB0255, AB0554
59123 Bray-Dunes
France

Etabli le : _____

Vendeur : _____

Maître Régis DEBAVELAERE

Acquéreur : _____

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par AXIMO en date du 20/04/2022 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 05/07/2019 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation Par submersion marine et par le PPRn Inondation prescrit le 06/07/2018
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral du 5 juillet 2019

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Par submersion marine, prescrit le 06/07/2018
- Cartographie réglementaire de la sismicité

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



Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD

Direction
départementale des
territoires
et de la mer du Nord

Service Sécurité
Risques et Crises

Arrêté relatif à l'état des risques et pollutions des biens immobiliers situés sur la commune de Bray Dunes

Le directeur départemental des territoires et de la mer du Nord

Vu l'arrêté ministériel du 13 juillet 2018 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 l'arrêté préfectoral du 28 mars 2018, modifié par l'arrêté du 5 juillet 2019 fixant la liste des communes du département du Nord concernées par l'obligation d'information sur les risques naturels, technologiques et miniers modifiant l'arrêté préfectoral du 15 février 2006 modifié par les arrêtés des 4 décembre 2007, 13 octobre 2008, 19 avril 2011, 24 juillet 2015 et 21 mars 2016 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 juin 2019 donnant délégation de signature à Monsieur Éric FISSE, directeur départemental des territoires et de la mer du Nord ;

Sur proposition du chef du service sécurité risques et crises.

ARRÊTE

Article 1^{er} – Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers situés sur la commune de **Bray Dunes** sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en mairie de **Bray Dunes**, préfecture et sous-préfecture de Dunkerque et sur le site des services départementaux de l'État à l'adresse suivante :

<http://nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-naturels-technologiques-et-miniers>

Article 2 - L'arrêté du 24 juillet 2015 relatif à l'état des risques naturels, technologiques et miniers de biens immobiliers situés sur la commune de **Bray Dunes** est abrogé.

Article 3 - Une copie du présent arrêté est adressée en mairie de **Bray Dunes** et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie de **Bray Dunes**.

Article 4 - Le chef du service sécurité, risques et crises de la direction départementale des territoires et de la mer du Nord, le sous-préfet de Dunkerque, le maire de la commune de **Bray Dunes**, 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 du Nord.

Fait à Lille, le 5 juillet 2019
Pour le préfet et par délégation

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer

Eric FISSE



LEGENDE

- Zone bleu foncé
- Zone orange
- Zone fuchsia
- Zone rose
- Réseaux de projections liés au réseau de projection métrique des végétaux et de projections
- Bât

Maire d'ouvrage

 PREFET DU NORD

Carte support pour l'ADS
 en zone de submersion marine
 et ses dispositions transitoires

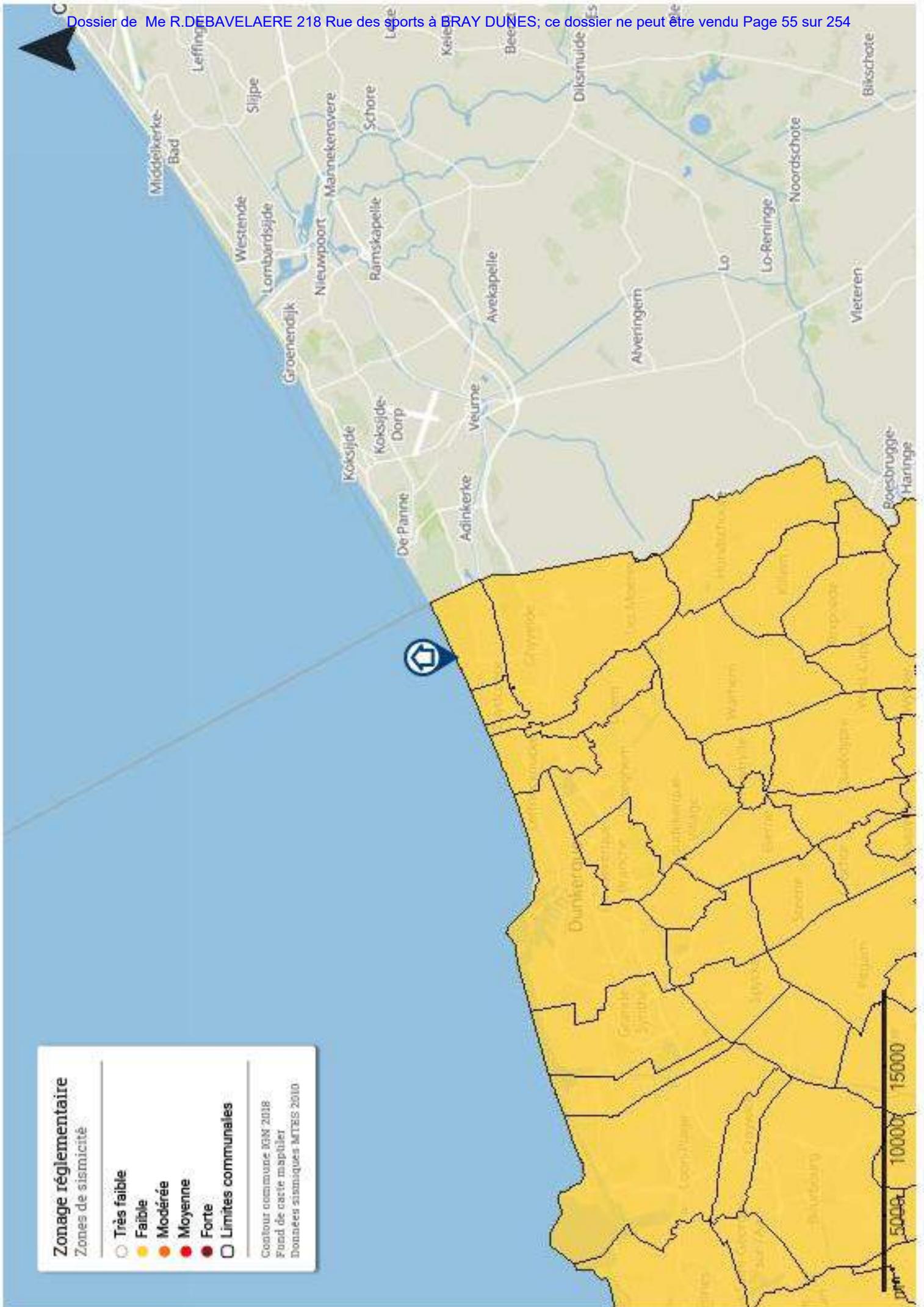
Porter à connaissance des aléas de
 submersion marine - juin 2017

Commune de BRAY-DUNES

Maire d'Oeuvre

 DIRECTION DEPARTEMENTALE
 DES TERRITOIRES ET DE LA MER DU NORD

Échelle: 1:5000
 Juin 2017





CERTIFICAT DE SUPERFICIE

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Appartement Nombre de Pièces : Etage : 1er Numéro de lot : 4 et 5 Référence Cadastreale : Section AB n° 255 et 554	Adresse : 218 rue des Sports 59123 BRAY-DUNES Propriété de: 5830 218 Rue des Sports 59123 BRAY-DUNES Mission effectuée le : 14/04/2022 Date de l'ordre de mission : 31/03/2022 N° Dossier : 5830 5830 14.04.22 C
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :	
<div style="font-size: 1.2em; font-weight: bold; color: blue;">Total : 30,72 m²</div> <div style="font-size: 1.1em; color: blue;">(Trente mètres carrés soixante-douze)</div>	
Commentaires : Néant	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL		
Pièce ou Local	Etage	Surface
Séjour/Cuisine	1er	14,95 m ²
Dégagement	1er	3,48 m ²
Chambre	1er	8,13 m ²
Salle d'eau	1er	4,17 m ²
Total		30,72 m²
Annexes & Dépendances	Etage	Surface
WC (Lot n°5)	RDC	0,94 m ²
Total		0,94 m²

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

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

à LILLE, le 15/04/2022

Le Technicien :

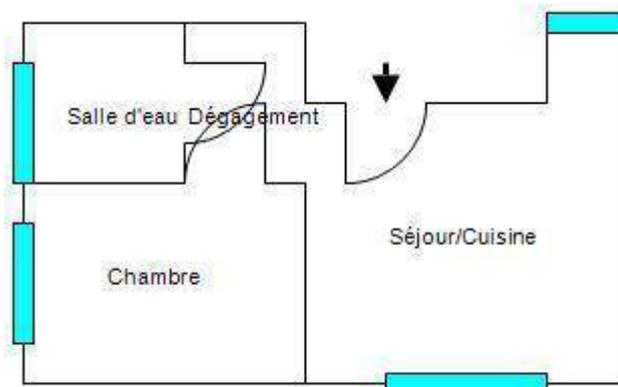
victor DESBUISSON



Nom du responsable :
DESBUISSON Jacques

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis





Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;
Arrêtés du 12 décembre 2012 ;

A INFORMATIONS GENERALES

A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : Appartement	Escalier :
Cat. du bâtiment : Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)	Bâtiment :
Nombre de Locaux :	Porte :
Etage : 1er	Propriété de: 5830
Numéro de Lot : 4 et 5	218 Rue des Sports
Référence Cadastrale : Section AB n° 255 et 554	59123 BRAY-DUNES
Date du Permis de Construire : 1930	
Adresse : 218 rue des Sports	
59123 BRAY-DUNES	

A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : Maître Régis DEBAVELAERE	Documents fournis :	Néant
Adresse : 30 Boulevard de la Liberté	Moyens mis à disposition :	Néant
59000 LILLE		
Qualité : Avocat		

A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Rapport N° : 5830 5830 14.04.22 A	Date d'émission du rapport :	15/04/2022
Le repérage a été réalisé le : 14/04/2022	Accompagnateur :	Aucun
Par : DESBUISSON victor	Laboratoire d'Analyses :	ITGA
N° certificat de qualification : CPDI2557	Adresse laboratoire :	Parc Edonia -Bâtiment R rue de la Terre Adélie 35768 SAINT-GRÉGOIRE CEDEX
Date d'obtention : 17/01/2018	Numéro d'accréditation :	1-0913
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :	Organisme d'assurance professionnelle :	SATEC
I.Cert	Adresse assurance :	
Parc Edonia - Bât. G	N° de contrat d'assurance :	6794707604
rue de la Terre Victoria	Date de validité :	31/08/2022
35760 SAINT-GRÉGOIRE		
Date de commande : 31/03/2022		

B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise	Date d'établissement du rapport : Fait à LILLE le 15/04/2022 Cabinet : AXIMO Diagnostics Nom du responsable : DESBUISSON Jacques Nom du diagnostiqueur : DESBUISSON victor
-------------------------------------	--

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

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

AXIMO Diagnostics
237, rue Nationale - 59800 Lille

Téléphone 03 20 40 01 40
Télécopie 03 20 99 06 32
Mobile 06 32 92 03 02

5830 5830 14.04.22 A **1/10**
Sarl au capital de 12 000 €
RCS Lille 491 206 751 00019

TVA FR 484 912 067 51
Responsabilité Professionnelle Axa
Mail j.desbuisson@wanadoo.fr

Amiante

C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES..... 1
DESIGNATION DU BATIMENT 1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE..... 1
EXECUTION DE LA MISSION 1
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR 1
SOMMAIRE 2
CONCLUSION(S) 3
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION 3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION 3
PROGRAMME DE REPERAGE..... 4
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20) 4
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-21)..... 4
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE 5
RAPPORTS PRECEDENTS 5
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE 5
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION 5
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE 6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR 6
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE 6
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS..... 6
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE) 6
COMMENTAIRES 6
ELEMENTS D'INFORMATION 7
ANNEXE 1 – CROQUIS..... 8
ATTESTATION(S) 9

D CONCLUSION(S)

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

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

E PROGRAMME DE REPERAGE

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-21)

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloisons.
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets/volets coupe-feu Portes coupe-feu. Vide-ordures.	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
4. Éléments extérieurs	
Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 14/04/2022

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

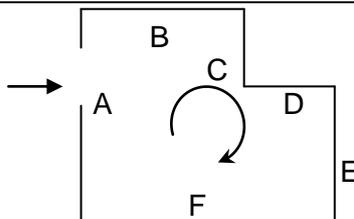
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Sens du repérage pour évaluer un local :



G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	WC (Lot n°5)	RDC	OUI	
2	Séjour/Cuisine	1er	OUI	
3	Dégagement	1er	OUI	
4	Chambre	1er	OUI	
5	Salle d'eau	1er	OUI	

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	WC (Lot n°5)	RDC	Mur	A	Plâtre/Peinture
			Mur	B	Plâtre/Peinture
			Mur	C	Plâtre/Peinture
			Mur	D	Plâtre/Peinture
			Plafond	Plafond	Bois
			Plancher	Sol	Béton
2	Séjour/Cuisine	1er	Mur	A	Plâtre/Tapisserie
			Mur	B	Plâtre/Tapisserie
			Mur	C	Plâtre/Tapisserie
			Mur	D	Plâtre/Tapisserie
			Plafond	Plafond	Placo/Peinture
			Plancher	Sol	Parquet Bois
3	Dégagement	1er	Mur	A	Plâtre/Peinture
			Mur	B	Plâtre/Peinture
			Mur	C	Plâtre/Peinture
			Mur	D	Plâtre/Peinture
			Plafond	Plafond	Placo/Peinture
			Plancher	Sol	Parquet Bois
4	Chambre	1er	Mur	A	Plâtre/Peinture
			Mur	B	Plâtre/Peinture
			Mur	C	Plâtre/Peinture
			Mur	D	Plâtre/Peinture
			Plafond	Plafond	Plâtre/Peinture
			Plancher	Sol	Parquet Bois
5	Salle d'eau	1er	Mur	A	Plâtre/Peinture
			Mur	B	Plâtre/Peinture
			Mur	C	Plâtre/Peinture
			Mur	D	Plâtre/Peinture
			Plafond	Plafond	Placo/Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE

Néant

LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.

Néant

RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)

Néant

LEGENDE

Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante	
Etat de dégradation des Matériaux	F, C, FP	BE : Bon état	DL : Dégradations locales	ME : Mauvais état
	Autres matériaux	MND : Matériau(x) non dégradé(s)		MD : Matériau(x) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	1 Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation			
	2 Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement			
	3 Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement			
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP Evaluation périodique			
	AC1 Action corrective de premier niveau			
	AC2 Action corrective de second niveau			

COMMENTAIRES

Néant

I ELEMENTS D'INFORMATION

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

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

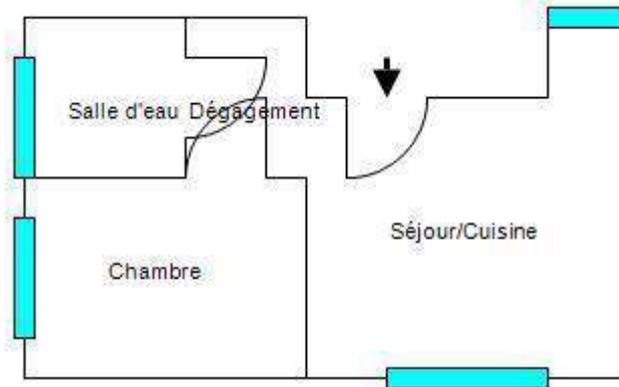
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données «déchets» gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org

ANNEXE 1 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	
N° dossier :	5830 5830 14.04.22			Bâtiment 218 rue des Sports 59123 BRAY-DUNES	
N° planche :	1/1	Version :	0	Type :	Croquis
Origine du plan :	Cabinet de diagnostics			Bâtiment – Niveau :	Croquis



ATTESTATION(S)

SATEC
COURTIER EN ASSURANCES

ATTESTATION D'ASSURANCE

Responsabilité Civile Professionnelle
Pour les Diagnostiqueurs immobiliers en application de l'article R 271-2 et suivants du code de la construction et de l'Habitation
Nous soussignés, AXA France IARD, 313 terrasses de l'Arche, 92727 Nanterre cedex, attestons, que **Le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, 237 Rue Nationale - 59800 LILLE** a souscrit pour son compte le contrat N°6794707604 de **300 000€ par sinistre et de 500 000€ par année d'assurance** et par cabinet garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités ci-dessous:

- Repérage amiante avant transaction, avant travaux, après travaux
- Dossier Technique Amiante (Art R1334-25 du Code de la Santé Publique)
- Repérage amiante avant démolition (Art R1334-27 du Code de la Santé Publique)
- Constat des risques d'exposition au plomb (CREP) et Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb par les peintures (DRIPP) (Art. L1334-5 à L1334-8-1, Art. R 1334-1 du Code de la Santé Publique)
- Mesurage et loi Carrez (Art.46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, Article 4-1 (1) et 4-23 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, Art. 78 de la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009)
- Etat des risques naturels et technologiques (Art L125-5 et R 125-26 du code de l'environnement)
- Diagnostic et Audit de Performance Énergétique (Art. L134-1, Art. R134-1 à R134-5 du Code de l'environnement et décret n°2008-461 du 15 mai 2008)
- Etat de l'installation intérieure d'électricité (Art. L134-7, Art. R134-10 à R134-14 du Code de la Construction et de l'Habitation)
- Etat de l'installation intérieure de gaz (Art. L 134-6, Art. R134-6 à R134-9 du Code de la Construction et de l'Habitation)
- Diagnostic d'Accessibilité handicaps
- Expertise en matière d'assurance pour le compte des assurés ou des assureurs
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites (Art. L133-6 et R133-1, R133-7 et R133-8 du Code de la construction et de l'habitation) et états parasitaires (champignons lignivores, insectes xylophages et parasites du bois)
- Diagnostic Technique Immobilier et logement décent (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite Loi SRU)
- Diagnostic radon
- Conformité aux normes de Surfaces et d'Habitabilité, PTZ (prêt à taux zéro) et prêts conventionnés
- Evaluation en valeur de marché
- Légionellose
- Sécurité piscine de particulier
- Etat des lieux locatif
- Diagnostic et contrôle des assainissements individuel et collectif
- Millèmes de copropriété, et modificatifs d'état descriptif de division,
- Conseil en économie d'énergie
- Infiltrométrie
- Pose de détecteurs de fumée exclusivement sur bâtiments existants hors construction neuve.
- Vérification de la conformité de la réglementation thermique RT 2012 pour réaliser le diagnostic de performance énergétique dans le cas d'une maison individuelle ou accolée,
- Evaluation en déperdition thermique par thermographie infrarouge et infiltrométrie

Est acquise également au titre de toutes les activités la couverture de la Responsabilité Civile Exploitation à concurrence de 9.000.000 € par sinistre, par année et par société pour tous dommages confondus dont 1.200.000 € par **année** pour les dommages matériels et immatériels consécutifs.

Les garanties sont acquises à l'Assuré sous réserve qu'il puisse justifier de toutes les qualifications nécessaires à l'exécution de ses activités.

Cette attestation est établie pour servir et valoir ce que de droit et ne saurait engager l'assureur en dehors des termes et limites précisées dans les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 01/09/2021 au 31/08/2022.

La présente attestation qui ne peut engager la Compagnie en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère est valable, sous réserve du paiement de la prime jusqu'à la fin de l'année d'assurance en cours et, en tout état de cause, jusqu'à la date de suspension ou de résiliation éventuelle du contrat pendant ladite année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à **Bray Dunes**, le 06 Août 2021

GRUPE SATEC - Immeuble Le Hub - 4 place du 8 mai 1945 - CS 8
42 92532 LEVALLOIS PERRET CEDEX EDEX - TEL : 01 42 80 15 03 - FAX : 01
Tel : 01 42 80 16 03 - Fax : 01 47 80 50 32
SAS au capital de 36 344 931,66 € indirectement SAS au capital de 36 344 931,66 € - N° SIRET 91000665
RCS Nanterre 784 395 725
TVA Intracommunautaire : SATEC FR 70 784 395 725

Registre des Intermédiaires d'Assurance
Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
En cas de réclamation, vous pouvez contacter votre intermédiaire habilité ou directement le mail : reclamations@grupe-satec.com
TVA Intracommunautaire : SATEC FR 70784395725

grupe-satec.com
32459, 75436 Paris Cedex 09.

5830 5830 14.04.22 A

9/10

CERTIFICAT DE QUALIFICATION



**Certificat de compétences
Diagnosticneur Immobilier**

N° CPDI2557 Version 005

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

Monsieur DESBUISSON Victor

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 :

- | | |
|----------------------|---|
| Amiante sans mention | Amiante Sans Mention*
Date d'effet : 17/01/2018 - Date d'expiration : 16/01/2023 |
| DPE individuel | Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel
Date d'effet : 28/06/2018 - Date d'expiration : 27/06/2023 |
| Electricité | Etat de l'installation intérieure électrique
Date d'effet : 27/12/2013 - Date d'expiration : 26/12/2018 |
| Electricité | Etat de l'installation intérieure électrique
Date d'effet : 27/12/2018 - Date d'expiration : 26/12/2023 |
| Gaz | Etat de l'installation intérieure gaz
Date d'effet : 19/12/2017 - Date d'expiration : 18/12/2022 |

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 05/12/2018.

* 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 23 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 2008 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.



Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire

CPE DI FR 11 rev13

Amiante

5830 5830 14.04.22 A

10/10

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2259E0829131Z

établi le : 19/04/2022

valable jusqu'au : 18/04/2032

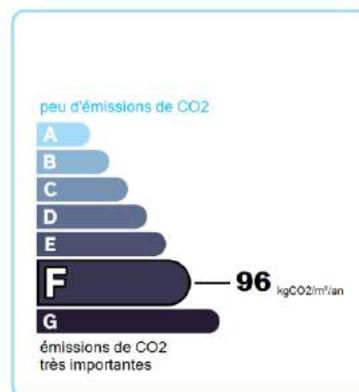
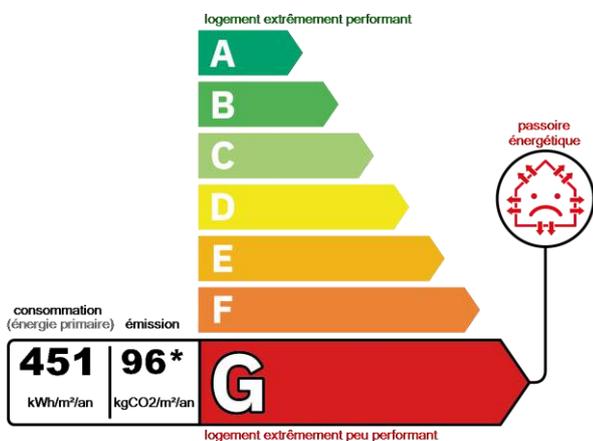
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe



adresse : 218 rue des Sports, 59123 BRAY-DUNES / étage: 1er - N° lot: 4
type de bien : Appartement
année de construction : 1930
surface habitable : 30,73 m²
propriétaire : 5830
adresse : 218 Rue des Sports, 59123 BRAY-DUNES

Performance énergétique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.

Ce logement émet 2963 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 15351 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 1014 € et 1372 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 08/10/2021 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

AXIMO Diagnostics

237, rue Nationale
59800 LILLE

diagnostiqueur :
victor DESBUISSON

tel : 03.20.40.01.40

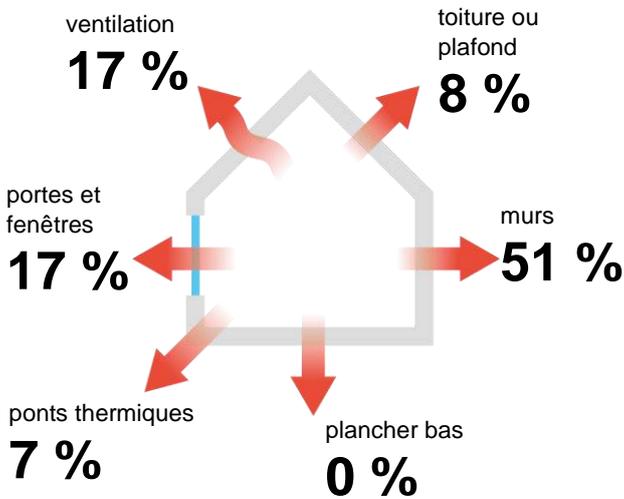
email : aximo.diags@gmail.com

n° de certification : CPDI2557

organisme de certification : I.Cert

AXIMO DIAGNOSTICS
237, rue Nationale 59800 Lille
RCS Lille 401 406 781

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



INSUFFISANTE

MOYENNE

BONNE

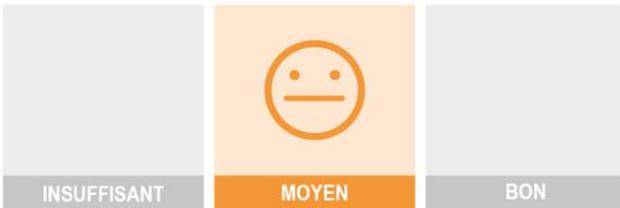
TRÈS BONNE

Système de ventilation en place



VMC Basse pression Hygro B

Confort d'été (hors climatisation)*



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



toiture isolée



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil



logement traversant

Production d'énergies renouvelables

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

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



panneaux thermiques



panneaux solaires



pompe à chaleur



géothermie



chauffe eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

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

Montants et consommations annuels d'énergie

usage	consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	gaz naturel	11140 (11140 éf)	Entre 787€ et 1 065€	76%
eau chaude sanitaire	gaz naturel	1797 (1797 éf)	Entre 127€ et 171€	13%
refroidissement				0%
éclairage	électrique	134 (58 éf)	Entre 14€ et 20€	2%
auxiliaires	électrique	798 (347 éf)	Entre 86€ et 116€	9%
énergie totale pour les usages recensés		13 868 kWh (13 342 kWh é.f.)	Entre 1 014€ et 1 372€ par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 77,76l par jour.

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés au 08/10/2021 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est en moyenne -17,6% sur votre facture **soit -163**

€ par an

astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

astuces

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



Consommation recommandée → 77,76l /jour d'eau chaude à 40°C

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

32l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -23% sur votre facture **soit -34 €**

par an

astuces

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :

www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Mur Sud Sud Briques pleines simples donnant sur Extérieur, non isolé Mur Est Est Briques pleines simples donnant sur Extérieur, non isolé Mur sur PC Nord Briques pleines simples donnant sur Circulations communes, non isolé	insuffisante
 plancher bas	Pas de plancher déperditif	
 toiture / plafond	Plafond 1 Plaques de plâtre donnant sur Combles perdus, isolé	insuffisante
 portes et fenêtres	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - simple vitrage vertical Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - simple vitrage vertical Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - simple vitrage vertical Porte Bois Opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Chaudière standard Gaz naturel installée en 2000 sur Radiateur
 eau chaude sanitaire	Chaudière standard Gaz naturel installée en 2000
 ventilation	VMC Basse pression Hygro B
 pilotage	Chaudière standard : Radiateur : sans régulation pièce par pièce,

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels montant estimé : 4168,51 à 9437 €

lot	description	performance recommandée
 murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des murs par l'intérieur. Les performances thermiques minimales à respecter sont en fonction du type de paroi opaque et à la zone climatique. Pour aller plus loin dans les recommandations, le label Effinergie impose à minima : $R \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour tout type d'isolation. En 2021, pour bénéficier de MaPrimRénov', elle est de $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour l'isolation des murs, peu importe la technique d'isolation Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
 murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des murs par l'intérieur. Les performances thermiques minimales à respecter sont en fonction du type de paroi opaque et à la zone climatique. Pour aller plus loin dans les recommandations, le label Effinergie impose à minima : $R \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour tout type d'isolation. En 2021, pour bénéficier de MaPrimRénov', elle est de $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour l'isolation des murs, peu importe la technique d'isolation Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
 murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des murs par l'intérieur. Les performances thermiques minimales à respecter sont en fonction du type de paroi opaque et à la zone climatique. Pour aller plus loin dans les recommandations, le label Effinergie impose à minima : $R \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour tout type d'isolation. En 2021, pour bénéficier de MaPrimRénov', elle est de $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour l'isolation des murs, peu importe la technique d'isolation Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
 murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des murs par l'intérieur. Les performances thermiques minimales à respecter sont en fonction du type de paroi opaque et à la zone climatique. Pour aller plus loin dans les recommandations, le label Effinergie impose à minima : $R \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour tout type d'isolation. En 2021, pour bénéficier de MaPrimRénov', elle est de $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour l'isolation des murs, peu importe la technique d'isolation Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
 murs	Isolation des murs par l'intérieur (donne sur extérieur) : Isolation des murs par l'intérieur. Les performances thermiques minimales à respecter sont en fonction du type de paroi opaque et à la zone climatique. Pour aller plus loin dans les recommandations, le label Effinergie impose à minima : $R \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour tout type d'isolation. En 2021, pour bénéficier de MaPrimRénov', elle est de $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ pour l'isolation des murs, peu importe la technique d'isolation Pour les murs non étanches à la vapeur d'eau, isoler avec des matériaux perméables à la vapeur d'eau.	$R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

 toiture et combles	<p>Isolation du plancher des combles perdus : L'isolation des faux combles, des cloisons de redressement, des pignons aveugles et des combles perdus ne doit jamais être négligée. La résistance thermique minimale R de l'ensemble paroi + isolant devra atteindre 4.8 m².K/W</p> <p>Ne pas négliger l'isolation des faux combles, des cloisons de redressement et des combles perdus. Ménager impérativement une lame d'air de plus de 2 cm pour la ventilation de la charpente</p>	<p>R = 4.8 m².K/W</p>
 ventilation	<p>Installer une VMC Hygroréglable type B : Installer une VMC Hygroréglable type B</p>	
 portes et fenêtres	<p>Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif : Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif. (Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un $U_w \leq 1,3$ W/m².K et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,3$ ou un $U_w \leq 1,7$ W/m².K et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,36$. Montant estimé par fenêtre 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</p>	<p>$U_w < 1,7$W/m²K</p>
 portes et fenêtres	<p>Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif : Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif. (Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un $U_w \leq 1,3$ W/m².K et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,3$ ou un $U_w \leq 1,7$ W/m².K et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,36$. Montant estimé par fenêtre 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</p>	<p>$U_w < 1,7$W/m²K</p>
 portes et fenêtres	<p>Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif : Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif. (Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un $U_w \leq 1,3$ W/m².K et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,3$ ou un $U_w \leq 1,7$ W/m².K et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,36$. Montant estimé par fenêtre 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</p>	<p>$U_w < 1,7$W/m²K</p>

2

Les travaux à envisager montant estimé : 9800 à 15900 €

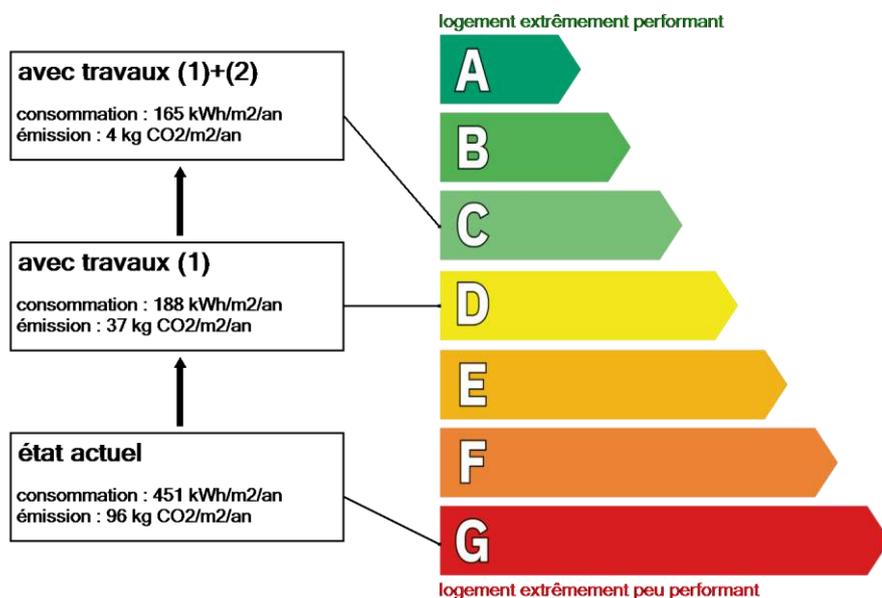
lot	description	performance recommandée
 eau chaude sanitaire	<p>Installation d'un ballon type NFB : ECS électrique : Installation d'un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) de préférence vertical</p>	
 chauffage	<p>PAC Air Air : Installation d'une pompe à chaleur air / air</p>	

Commentaire:

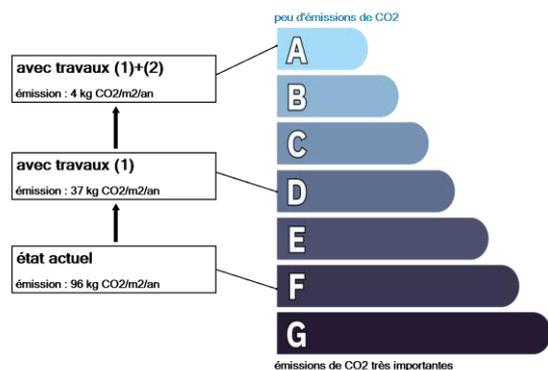
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



TOUT POUR MA RÉNOV'

Préparez votre projet !

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

www.faire.gouv.fr/trouver-un-conseiller

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

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

www.faire.gouv.fr/aides-de-financement



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



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

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

Fiche technique du logement

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

Référence du logiciel validé : **AnalysImmo DPE 2021 4.1.1**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2259E0829131Z**

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : **Section AB n° 255 et 554-**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Date de visite du bien : **14/04/2022**

Numéro d'immatriculation de la copropriété:

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

Néant

généralités	donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
	Département			59 - Nord
	Altitude		donnée en ligne	9
	Type de bien		observée ou mesurée	Appartement
	Année de construction		valeur estimée	1930
	Surface habitable du logement		observée ou mesurée	30,73
	Nombre de niveaux du logement		observée ou mesurée	1
	Hauteur moyenne sous plafond		observée ou mesurée	2,4
	Nb. de logements du bâtiment		observée ou mesurée	4

enveloppe	donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée	
	Mur Ouest	Surface		observée ou mesurée	8,8 m ²
		Matériau mur		observée ou mesurée	Briques pleines simples
		Epaisseur mur		observée ou mesurée	34 cm
		Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Non
		Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
		Inertie		observée ou mesurée	Légère
		Doublage		observée ou mesurée	absence de doublage
	Mur Sud	Surface		observée ou mesurée	15,52 m ²
		Matériau mur		observée ou mesurée	Briques pleines simples
		Epaisseur mur		observée ou mesurée	34 cm
		Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Non
		Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
		Inertie		observée ou mesurée	Légère
		Doublage		observée ou mesurée	absence de doublage
	Mur Est	Surface		observée ou mesurée	10,73 m ²
		Matériau mur		observée ou mesurée	Briques pleines simples
		Epaisseur mur		observée ou mesurée	34 cm

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Non
Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non
Inertie	 observée ou mesurée	Légère
Doublage	 observée ou mesurée	absence de doublage
Surface	 observée ou mesurée	1,51 m ²
Matériau mur	 observée ou mesurée	Briques pleines simples
Epaisseur mur	 observée ou mesurée	34 cm
Mur Nord		
Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Non
Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non
Inertie	 observée ou mesurée	Légère
Doublage	 observée ou mesurée	absence de doublage
Surface	 observée ou mesurée	9,88 m ²
Matériau mur	 observée ou mesurée	Briques pleines simples
Epaisseur mur	 observée ou mesurée	12 cm
Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Non
Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non
Inertie	 observée ou mesurée	Légère
Type de local non chauffé adjacent	 observée ou mesurée	Circulations communes avec ouverture directe sur l'extérieur
Surface Aiu	 observée ou mesurée	11,88 m ²
Surface Aue	 observée ou mesurée	5 m ²
Etat isolation des parois du local non chauffé	 document fourni	Non
Doublage	 observée ou mesurée	absence de doublage
Surface	 observée ou mesurée	30,73 m ²
Type	 observée ou mesurée	Plaques de plâtre
Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
Epaisseur isolant	 document fourni	10 cm
Inertie	 observée ou mesurée	Légère
Type de local non chauffé adjacent	 observée ou mesurée	Combles perdus
Surface Aiu	 observée ou mesurée	30,73 m ²
Surface Aue	 observée ou mesurée	50 m ²
Etat isolation des parois du local non chauffé	 document fourni	Non
Surface de baies	 observée ou mesurée	2,94 m ²
Type de vitrage	 observée ou mesurée	Simple vitrage vertical
Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Non
Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
Type menuiserie	 observée ou mesurée	Menuiserie Bois
Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Tunnel
Type ouverture	 observée ou mesurée	Fenêtres battantes
Fenêtre 1		

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée		
Fenêtre 2	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)	
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud	
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non	
	Surface de baies	observée ou mesurée	1,69 m ²	
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Simple vitrage vertical	
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Non	
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non	
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)	
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie Bois	
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Tunnel	
	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes	
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)	
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Ouest	
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non	
	Fenêtre 3	Surface de baies	observée ou mesurée	0,77 m ²
Type de vitrage		observée ou mesurée	Simple vitrage vertical	
Présence couche peu émissive		observée ou mesurée	Non	
Double fenêtre		observée ou mesurée	Non	
Inclinaison vitrage		observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)	
Type menuiserie		observée ou mesurée	Menuiserie Bois	
Positionnement de la menuiserie		observée ou mesurée	Tunnel	
Type ouverture		observée ou mesurée	Fenêtres battantes	
Type volets		observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)	
Orientation des baies		observée ou mesurée	Nord	
Présence de joints		observée ou mesurée	Non	
Porte 1		Type de menuiserie	observée ou mesurée	Bois
		Type de porte	observée ou mesurée	Opaque pleine
		Surface	observée ou mesurée	2 m ²
		Présence de joints	observée ou mesurée	Non
Linéaire Mur Sud (à gauche du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,4 m	
Linéaire Mur Est (à gauche du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,4 m	
Linéaire Mur Ouest (à droite du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,4 m	
Linéaire Mur Sud (à droite du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,4 m	
Linéaire Mur Est (à droite du refend)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Refend - Mur	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2,4 m	
Linéaire Fenêtre	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur	

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
1 Mur Sud	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Tunnel
Linéaire Fenêtre 2 Mur Ouest	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
Linéaire Fenêtre 3 Mur Nord	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Tunnel
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	3,6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
Linéaire Porte 1 Mur sur PC	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Tunnel
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5 m
Linéaire Porte 1 Mur sur PC	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	10 cm
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée	
équipements Chaudière standard	Type d'installation de chauffage	 observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire	
	Type générateur	 observée ou mesurée	Chaudière standard	
	Surface chauffée	 observée ou mesurée	30,73 m²	
	Année d'installation	 observée ou mesurée	2000	
	Energie utilisée	 observée ou mesurée	Gaz	
	Présence d'une ventouse	 observée ou mesurée	Non	
	QP0	 valeur par défaut	0,29 kW	
	Pn	 valeur par défaut	24 kW	
	Rpn	 valeur par défaut	86,76 %	
	Rpint	 valeur par défaut	84,14 %	
	Présence d'une veilleuse	 observée ou mesurée	Non	
	Type émetteur	 observée ou mesurée	Radiateur	
	Surface chauffée par émetteur	 observée ou mesurée	30,73 m²	
	Type de chauffage	 observée ou mesurée	Central	
	Equipement d'intermittence	 observée ou mesurée	Absent	
	Présence de comptage	 observée ou mesurée	Non	
	Type générateur	 observée ou mesurée	Chaudière standard	
	Type production ECS	 observée ou mesurée	Individuel	
	Isolation du réseau de distribution	 observée ou mesurée	Non	
	Bouclage / Traçage	 observée ou mesurée	Réseau non bouclé	
	Pièces alimentées contiguës	 observée ou mesurée	Non	
	Production en volume habitable	 observée ou mesurée	Oui	
	Ventilation	Type de ventilation	 observée ou mesurée	VMC Basse pression Hygro B
		Année installation	 document fourni	1980
		Plusieurs façades exposées	 observée ou mesurée	Non

DOSSIER TECHNIQUE IMMOBILIER

Référence du dossier	VIVAT/1051
Date de repérage	14/04/2022

Désignation du propriétaire

Nom : VIVAT/1051
Adresse : 218 RUE DES SPORTS
Ville : 59123 BRAY-DUNES

Localisation du ou des bâtiments

Département : Nord
Commune : 59123 BRAY-DUNES
Adresse : 218 RUE DES SPORTS (4 et 5)

Références cadastrales :
Section cadastrale AB, Parcelle(s) n° 255 et 554,

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Lot numéro 4 et 5,

Périmètre de repérage :
Parties privatives du lot : Appartement T2 - Premier étage
Le logement n'est pas occupé et n'est pas meublé le jour de la visite.



Objet de la mission

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) | <input type="checkbox"/> Diagnostic Assainissement |
| <input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin) | <input type="checkbox"/> État parasitaire |
| <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives | <input checked="" type="checkbox"/> CREP (Plomb) | <input type="checkbox"/> État des Risques et Pollutions |
| <input type="checkbox"/> Diagnostic amiante avant travaux | <input type="checkbox"/> Installation électrique | |
| <input type="checkbox"/> Diagnostic amiante avant démolition | <input type="checkbox"/> Installation gaz | |
| | <input type="checkbox"/> Diagnostic de performance énergétique | |



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné M. Romain Bénésy, Gérant de la EURL VIVAT Diagnostic Immobilier, Atteste sur l'honneur que la société répond en tous points aux exigences définies par les articles L 2716 et R 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, la société EURL VIVAT Diagnostic Immobilier n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui demandé d'établir l'un des documents constituant le dossier de diagnostic technique.

La société EURL VIVAT Diagnostic Immobilier est titulaire d'une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (RC professionnelle N° 86517808/808109156).

Enfin la société EURL VIVAT Diagnostic Immobilier dispose évidemment des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier de diagnostic technique.

Fait à LILLE, le 18 avril 2019
ROMAIN BENESY, Gérant

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Romain Bénésy", is written over a horizontal line.



Conclusion de l'Expertise

Référence du dossier :	VIVAT/1051
Date de repérage :	14/04/2022

Localisation du ou des bâtiments

Département : 59123

Commune : BRAY-DUNES

Adresse : 218 RUE DES SPORTS (4 et 5)

Références cadastrales : Section cadastrale AB, Parcelle(s) n° 255 et 554,

Périmètre de repérage : Parties privatives du lot : Appartement T2 - Premier étage

Le logement n'est pas occupé et n'est pas meublé le jour de la visite.

Désignation et situation du ou des lots de copropriété : **Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Lot numéro 4 et 5,**

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



CREP

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Constat des risques d'exposition au plomb CREP



Numéro de dossier :	VIVAT/1051
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF X46-030
Arrêté d'application :	Arrêté du 19 août 2011
Date du repérage :	14/04/2022

Adresse du bien immobilier
Localisation du ou des bâtiments : Département : Nord Adresse : 218 RUE DES SPORTS (4 et 5) Commune : 59123 BRAY-DUNES Section cadastrale AB, Parcelle(s) n° 255 et 554, Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Lot numéro 4 et 5,

Donneur d'ordre / Propriétaire :
Donneur d'ordre : AXIMO DIAGNOSTICS 237 RUE NATIONALE 59000 LILLE Propriétaire : VIVAT/1051 218 RUE DES SPORTS 59123 BRAY-DUNES

Le CREP suivant concerne :

X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>
L'occupant est :		Sans objet, le bien est vacant	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total : 0 Nombre d'enfants de moins de 6 ans : 0

Société réalisant le constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	BENESY ROMAIN
N° de certificat de certification	13-303 le 25/05/2018
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	ABCIDIA CERTIFICATION
Organisme d'assurance professionnelle	Allianz
N° de contrat d'assurance	86517808/808109156
Date de validité :	30/09/2022

Appareil utilisé

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	NITON XLP 300F / 25547
Nature du radionucléide	109 Cd
Date du dernier chargement de la source	04/10/2017
Activité à cette date et durée de vie de la source	1480 MBq

Conclusion des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0 (absence de plomb)	Classe 1 (état non dégradé)	Classe 2 (état d'usage)	Classe 3 (état dégradé)
Nombre d'unités de diagnostic	71	7	64	0	0	0
%	100	10 %	90 %	0 %	0 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par BENESY ROMAIN le 14/04/2022 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

CONCLUSION : Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.



SOMMAIRE

1 Rappel de la commande et des références réglementaires	3
2 Renseignements complémentaires concernant la mission	3
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel	4
2.3 Le bien objet de la mission	4
3 Méthodologie employée	5
3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X	5
3.2 Stratégie de mesurage	5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire	5
4 Présentation des résultats	6
5 Résultats des mesures	6
6 Conclusion	13
6.1 Classement des unités de diagnostic	13
6.2 Recommandations au propriétaire	13
6.3 Commentaires	13
6.4 Facteurs de dégradation du bâti	14
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé	14
7 Obligations d'informations pour les propriétaires	15
8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	15
8.1 Textes de référence	15
8.2 Ressources documentaires	16
9 Annexes :	16
9.1 Notice d'Information (2 pages)	16
9.2 Croquis	18
9.3 Analyses chimiques du laboratoire	18

Nombre de pages de rapport : 18

Liste des documents annexes :

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 3



1 Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2 Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS	
Modèle de l'appareil	NITON XLP 300F	
N° de série de l'appareil	25547	
Nature du radionucléide	109 Cd	
Date du dernier chargement de la source	04/10/2017	Activité à cette date et durée de vie : 1480 MBq
Déclaration ASN (DGSNR)	Numéro de récépissé de déclaration : CODEP-LIL-2019-016180	Déclaration référencée DNPRX-LIL- 2019-3427 effectuée à la date du 29/03/2019
	Numéro de dossier Sigis : T591070	
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	ROMAIN BENESY	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	ROMAIN BENESY	

Étalon : FONDIS;22672; 1,01 mg/cm² +/- 0,01 mg/cm²

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm ²)
Etalonnage entrée	1	21/04/2022	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	130	21/04/2022	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.



2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	218 RUE DES SPORTS (4 et 5) 59123 BRAY-DUNES
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (partie privative d'immeuble) Parties privatives du lot : Appartement T2 - Premier étage Le logement n'est pas occupé et n'est pas meublé le jour de la visite.
Année de construction	< 1949
Localisation du bien objet de la mission	Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Lot numéro 4 et 5, Section cadastrale AB, Parcelle(s) n° 255 et 554,
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	VIVAT/1051 218 RUE DES SPORTS 59123 BRAY-DUNES
L'occupant est :	Sans objet, le bien est vacant
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	14/04/2022
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir annexe n° 9.2

Liste des locaux visités

1er étage - Séjour / Cuisine
1er étage - Dégagement

1er étage - Chambre
1er étage - Salle d'eau
Annexes - Rangement

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

Néant

3 Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*».

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

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

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

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

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais qu'au moins une unité de diagnostic du même type a été mesurée avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil de 1mg/cm² est inférieure à la valeur de la précision de l'appareil, la mesure est classée comme « non concluante ». La mesure est renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs. La valeur retenue pour une unité de diagnostic donnée est la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écarter les valeurs aberrantes.

L'auteur du constat doit être capable de mesurer la concentration en plomb du revêtement d'une unité de diagnostic située jusqu'à 3 m de hauteur.

Lorsqu'à l'évidence, l'unité de diagnostic n'est recouverte d'aucun revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire. Il en sera de même en présence de carrelages ou de faïences.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

Conformément à l'article 4 de l'arrêté du 19 août 2011, lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements, il peut effectuer des prélèvements de revêtements qui seront analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*». L'auteur du constat peut réaliser un prélèvement dans les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, etc.) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X ;
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais aucune mesure n'est supérieure à 2 mg/cm² ;
- lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Conformément aux préconisations, de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» et de l'arrêté du 19 août 2011 (annexe 1 – chapitre 8.2 stratégie de mesurage), le prélèvement est réalisé sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g). L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les préconisations nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Si une analyse chimique est réalisée et quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

4 Présentation des résultats

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

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

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

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

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

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
> seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5 Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
1er étage - Séjour / Cuisine	23	1 (4 %)	22 (96 %)	-	-	-
1er étage - Dégagement	12	-	12 (100 %)	-	-	-
1er étage - Chambre	13	1 (8 %)	12 (92 %)	-	-	-
1er étage - Salle d'eau	12	1 (8 %)	11 (92 %)	-	-	-
Annexes - Rangement	11	4 (36 %)	7 (64 %)	-	-	-
TOTAL	71	7 (10 %)	64 (90 %)	-	-	-



1er étage - Séjour / Cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 23 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm ²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
2	A	Mur	Plâtre / Torchis	Tapisserie	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
3					partie haute (> 1 m)	0,2			
4	B	Mur	Plâtre / Torchis	Tapisserie	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
5					partie haute (> 1 m)	0,3			
6	C	Mur	Plâtre / Torchis	Tapisserie	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
7					partie haute (> 1 m)	0,1			
8	D	Mur	Plâtre / Torchis	Tapisserie	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
9					partie haute (> 1 m)	0,1			
10	E	Mur	Plâtre / Torchis	Tapisserie	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
11					partie haute (> 1 m)	0,4			
12	F	Mur	Plâtre / Torchis	Tapisserie	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
13					partie haute (> 1 m)	0,2			
14		Plafond	Plâtre / Torchis	Peinture	mesure 1	0,4		0	
15					mesure 2	0,3			
16	A	Porte intérieure (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
17					partie haute (> 1 m)	0,2			
18	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
19					partie haute (> 1 m)	0,3			
20	A	Porte extérieure (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
21					partie haute (> 1 m)	0,2			
22	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
23					partie haute (> 1 m)	0,5			
24	F	Porte (P2)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
25					partie haute (> 1 m)	0,4			
26	F	Huisserie Porte (P2)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
27					partie haute (> 1 m)	0			



28	C	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4	0	
29					partie haute (> 1 m)	0		
30	C	Huisserie Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,5	0	
31					partie haute (> 1 m)	0,4		
32	C	Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1	0	
33					partie haute (> 1 m)	0,5		
34	C	Huisserie Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,5	0	
35					partie haute (> 1 m)	0,1		
36	E	Fenêtre intérieure (F2)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1	0	
37					partie haute (> 1 m)	0,1		
38	E	Huisserie Fenêtre intérieure (F2)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,2	0	
39					partie haute (> 1 m)	0,4		
40	E	Fenêtre extérieure (F2)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,5	0	
41					partie haute (> 1 m)	0,4		
42	E	Huisserie Fenêtre extérieure (F2)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,2	0	
43					partie haute (> 1 m)	0		
44		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0	0	
45					mesure 2	0,2		
-		Radiateur	Métal	Peinture	Non mesurée	-	NM	Elément récent

1er étage - Dégagement

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
46	A	Mur	Plâtre / Torchis	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
47					partie haute (> 1 m)	0,1			
48	B	Mur	Plâtre / Torchis	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
49					partie haute (> 1 m)	0,1			
50	C	Mur	Plâtre / Torchis	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,2		0	
51					partie haute (> 1 m)	0,4			
52	D	Mur	Plâtre / Torchis	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	



53					partie haute (> 1 m)	0,3			
54		Plafond	Plâtre / Torchis	Peinture	mesure 1	0,4	0		
55	mesure 2				0,5				
56	A	Porte (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0	0		
57					partie haute (> 1 m)	0,4			
58	A	Huisserie Porte (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3	0		
59					partie haute (> 1 m)	0,5			
60	B	Porte (P2)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3	0		
61					partie haute (> 1 m)	0,1			
62	B	Huisserie Porte (P2)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3	0		
63					partie haute (> 1 m)	0,4			
64	C	Porte (P3)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4	0		
65					partie haute (> 1 m)	0,4			
66	C	Huisserie Porte (P3)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1	0		
67					partie haute (> 1 m)	0,4			
68		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0,3	0		
69					mesure 2	0,3			

1er étage - Chambre

Nombre d'unités de diagnostic : 13 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
70	A	Mur	Plâtre / Torchis	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
71					partie haute (> 1 m)	0,4			
72	B	Mur	Plâtre / Torchis	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
73					partie haute (> 1 m)	0,4			
74	C	Mur	Plâtre / Torchis	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
75					partie haute (> 1 m)	0,1			
76	D	Mur	Plâtre / Torchis	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
77					partie haute (> 1 m)	0,3			
78		Plafond	Plâtre / Torchis	Peinture	mesure 1	0,1		0	



79					mesure 2	0,3			
80	A	Porte (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1	0		
81					partie haute (> 1 m)	0,1			
82	A	Huisserie Porte (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3	0		
83					partie haute (> 1 m)	0,5			
84		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0,2	0		
85					mesure 2	0,2			
86	D	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1	0		
87					partie haute (> 1 m)	0,5			
88	D	Huisserie Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1	0		
89					partie haute (> 1 m)	0,3			
90	D	Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,2	0		
91					partie haute (> 1 m)	0,3			
92	D	Huisserie Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1	0		
93					partie haute (> 1 m)	0,4			
-		Radiateur	Métal	Peinture	Non mesurée	-	NM		Elément récent

1er étage - Salle d'eau

Nombre d'unités de diagnostic : 12 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
94	A	Mur	Plâtre / Torchis	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
95					partie haute (> 1 m)	0,5			
96	B	Mur	Plâtre / Torchis	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
97					partie haute (> 1 m)	0,4			
98	C	Mur	Plâtre / Torchis	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3		0	
99					partie haute (> 1 m)	0,2			
100	D	Mur	Plâtre / Torchis	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
101					partie haute (> 1 m)	0,5			
102		Plafond	Plâtre / Torchis	Peinture	mesure 1	0,1		0	
103					mesure 2	0,5			



104	A	Porte (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,3	0	
105					partie haute (> 1 m)	0,4		
106	A	Huisserie Porte (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,2	0	
107					partie haute (> 1 m)	0,1		
108	C	Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,2	0	
109					partie haute (> 1 m)	0,4		
110	C	Huisserie Fenêtre intérieure (F1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4	0	
111					partie haute (> 1 m)	0,4		
112	C	Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,5	0	
113					partie haute (> 1 m)	0,4		
114	C	Huisserie Fenêtre extérieure (F1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,5	0	
115					partie haute (> 1 m)	0		
-		Radiateur	Métal	Peinture	Non mesurée	-	NM	Elément récent

Annexes - Rangement

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
116	B	Mur	Ciment	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
117					partie haute (> 1 m)	0,5			
118	C	Mur	Ciment	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
119					partie haute (> 1 m)	0,4			
120	D	Mur	Ciment	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,4		0	
121					partie haute (> 1 m)	0,4			
-		Plafond	Plancher en bois		Non mesurée	-	NM	Absence de revêtement	
122	A	Porte intérieure (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
123					partie haute (> 1 m)	0,2			
124	A	Huisserie Porte intérieure (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,1		0	
125					partie haute (> 1 m)	0,3			
126	A	Porte extérieure (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
127					partie haute (> 1 m)	0,5			

Constat de risque d'exposition au plomb n° VIVAT/1051



128	A	Huisserie Porte extérieure (P1)	Bois	Peinture	partie basse (< 1 m)	0,5		0	
129					partie haute (> 1 m)	0,3			
-	B	Mur	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur	-	Carrelage	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.

6 Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	71	7	64	0	0	0
%	100	10 %	90 %	0 %	0 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

6.3 Commentaires

Constatations diverses :

Le diagnostic se limite aux zones habitables rendues visibles et accessibles par le propriétaire.

Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès.

Validité du constat :

Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

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

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

AXIMO DIAGNOSTICS

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

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--

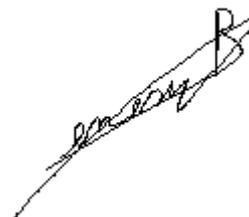
En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **ABCIDIA CERTIFICATION** - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à BOURGHELLES, le 14/04/2022

Par : BENESY ROMAIN



7 Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :
 «L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»
 «Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 07 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérigènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement*, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «*Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb*».

Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) :
<http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** :
<http://www.logement.gouv.fr>
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** :
<http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** :
<http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9 Annexes

9.1 Notice d'Information

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

Deux documents vous informent :

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

Les effets du plomb sur la santé

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

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

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

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

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

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



Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

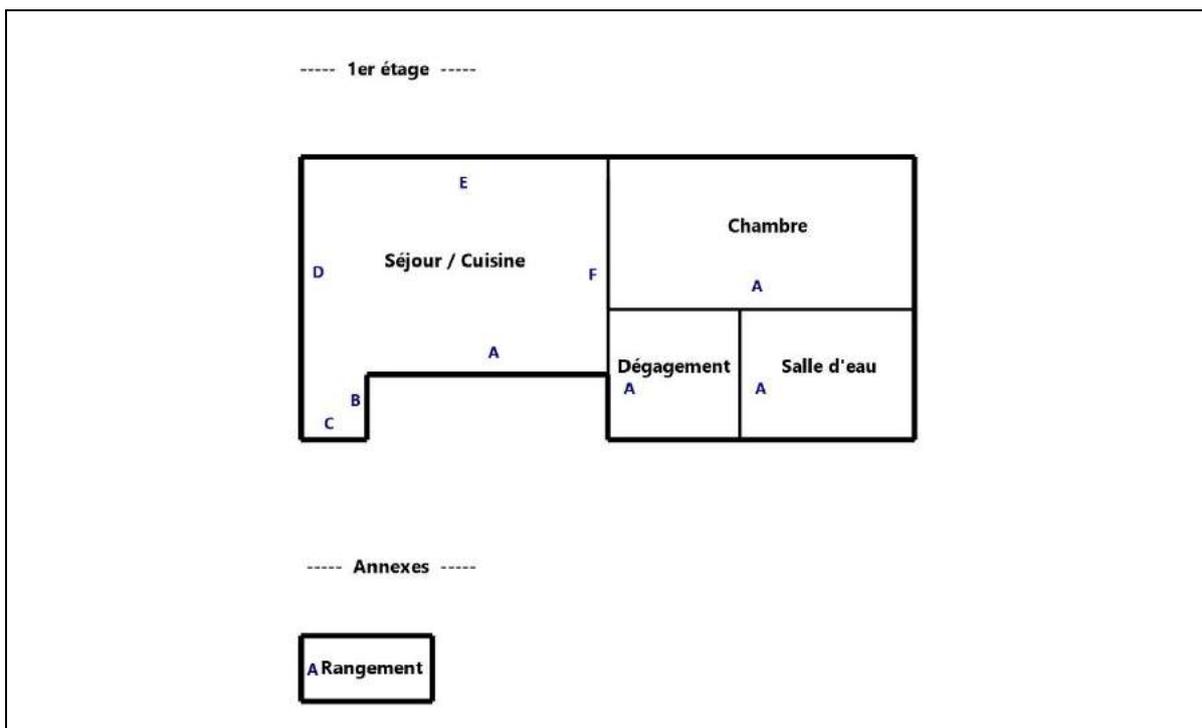
- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après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

Si vous êtes enceinte :

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

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

9.2 Croquis



Légende

A, B, C...	Zones de localisation des unités de diagnostic
------------	--

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

Société VIVAT DIAGNOSTIC IMMOBILIER
33 rue Clemenceau
59830 BOURGHELLES
Siret n°850 469 941 00015

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 86517808/808109156.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :

Assainissement Autonome - Collectif	Millièmes de copropriété
Evaluation Périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante	Certificat de norme d'habitabilité dans le cadre de l'obtention d'un prêt conventionné et/ou d'un prêt à taux zéro
Diagnostic Accessibilité (Hors ERP)	Recherche de métaux lourds(Hors Détection toxique chez l'Homme)
Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans préconisation de travaux	Diagnostic acoustique
Diagnostic amiante avant vente	Diagnostic humidité
Diagnostic de performance énergétique	Vérification des équipements et installations incendie (Hors ERP)
DRIPP- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb	Test d'infiltrométrie sur l'enveloppe des bâtiments
Etat des installations de gaz (Dossier de diagnostic technique)	Attestation de prise en compte de la réglementation thermique
Diagnostic surface habitable Loi Boutin	Contrôle visuel après travaux de désamiantage (Norme NFX 46-021)
Diagnostic monoxyde de carbone	Etat des risques et pollutions
Diagnostic radon	Diagnostic Ascenseur Loi ROBIEN
Diagnostic sécurité piscine	Diagnostic plomb après travaux
Diagnostic termites	Recherche de plomb avant travaux/Démolition
Dossier technique amiante	Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux (Hors milieu industriel)
Etat de l'installation intérieure de l'électricité des parties privatives et communes (DTT)	Thermographie infrarouge
Etat des lieux locatifs	Certificat de décence (loi SRU 2000-1208 SRU du 13/12/2000)
Etat parasitaire	
Exposition au plomb (CREP)	
Loi Carrez	

La garantie du contrat porte exclusivement :

- **Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,**

Tél. : 09 72 36 90 00

2 rue Grignan 13001 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com • www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com - 2 Rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00

SAS au capital de 50 000 €. - RCS Marseille 494 253 982 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR

Autorité de contrôle Prudential et Résolution - 61 Rue Taitbout 75009 Paris

- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 01/10/2021 au 30/09/2022

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 808109156), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

TABLEAU DE GARANTIE

Responsabilité civile « Exploitation »	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommmages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	9 000 000 € par sinistre
dont :	
- Dommages matériels et immatériels consécutifs :	1 500 000 € par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs :	150 000 € par année d'assurance
- Atteintes à l'environnement accidentelles (corporels, matériels et immatériels) :	750 000 € par année d'assurance
- Dommages aux bâtiments loués ou empruntés et à leur contenu	300 000 € par sinistre
Responsabilité civile « Professionnelle » (garantie par Assuré)	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommmages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	300 000 € par sinistre avec un maximum de 500 000 € par année d'assurance
dont :	
- Destruction ou détérioration des documents et autres supports d'informations confiés à l'Assuré pour l'exécution des prestations, y compris les frais de reconstitution des informations :	30 000 € par sinistre
Défense – Recours	
Défense devant les juridictions civiles, commerciales ou administratives. Défense des intérêts civils devant les juridictions répressives :	Frais à la charge de l'Assureur, sauf dépassement du plafond de garantie en cause.
Recours (préjudices supérieurs à 150 €) :	15 000 € par sinistre

La présente attestation ne peut engager l'assureur en dehors des limites prévues par les clauses et conditions du contrat auxquelles elle se réfère.

Fait à Marseille, le 15 septembre 2021

POUR LE CABINET CONDORCET





RAPPORT DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ

*Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-6, R. 271-1 à R. 271-4 et R. 134-6 à R. 134-9 ;
 Vu le décret no 2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments
 Vu l'arrêté du 25 avril 2012 modifiant l'arrêté du 2 août 1977 modifié relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés situés à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances
 Vu l'arrêté du 12 février 2014 modifiant l'arrêté du 6 avril 2007 modifié par l'arrêté du 24 août 2010 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz
 Vu l'arrêté du 18 novembre 2013 portant reconnaissance de la norme NF P45-500 de janvier 2013*

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

<ul style="list-style-type: none"> ● Localisation du ou des bâtiments Type de bâtiment : <input checked="" type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle Nature du gaz distribué : <input checked="" type="checkbox"/> GN <input type="checkbox"/> GPL <input type="checkbox"/> Air propane ou butané Distributeur de gaz : GrDF Installation alimentée en gaz : <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON Rapport n° : 5830 5830 14.04.22 GAZ	Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Adresse : Bâtiment 218 rue des Sports 59123 BRAY-DUNES Escalier : Bâtiment : N° de logement : Etage : 1er Numéro de Lot : 4 et 5 Réf. Cadastre : Section AB n° 255 et 554 Date du Permis de construire : 1930
---	---

B DESIGNATION DU PROPRIETAIRE

<ul style="list-style-type: none"> ● Désignation du propriétaire de l'installation intérieure de gaz : Nom : 5830 Prénom : Adresse : 218 Rue des Sports 59123 BRAY-DUNES <ul style="list-style-type: none"> ● Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre : Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Avocat Nom / Prénom Maître Régis DEBAVELAERE Adresse : 30 Boulevard de la Liberté 59000 LILLE	
<ul style="list-style-type: none"> ● Titulaire du contrat de fourniture de gaz : Nom : 5830 Prénom : Adresse : 218 Rue des Sports 59123 BRAY-DUNES Téléphone :	<input type="checkbox"/> Numéro de point de livraison gaz Ou <input type="checkbox"/> Numéro du point de comptage estimation (PCE) à 14 chiffres Ou <input checked="" type="checkbox"/> A défaut le numéro de compteur Numéro : Déposé

C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

<ul style="list-style-type: none"> ● Identité de l'opérateur de diagnostic Nom / Prénom : DESBUISSON victor Raison sociale et nom de l'entreprise : AXIMO Diagnostics Adresse : 237, rue Nationale 59800 LILLE N° Siret : 491 206 751 00019 Désignation de la compagnie d'assurance : SATEC N° de police : 6794707604 date de validité: 31/08/2022 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : I.Cert, Parc Edonia - Bât. G rue de la Terre Victoria 35760 SAINT-GRÉGOIRE le 19/12/2017 N° de certification : CPDI2557 Norme méthodologique ou spécification technique utilisée : NF P45-500 Janvier 2013
--

5830 5830 14.04.22 GAZ 1/5

D IDENTIFICATION DES APPAREILS

Appareils raccordés et CENR ⁽⁴⁾		Observations					
Genre (1)	Type (2)	Débit calorifique (L/min)		Taux de CO (ppm)			Anomalie
Marque	Puissance (kW)	Théorique	Mesuré	CENR ou A.R. sans D.E.M (3)	D.E.M à l'arrêt (3)	D.E.M en marche (3)	Motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné
Modèle	Localisation						
Chauffage	Raccordé	53,78					Compteur gaz déposé.
DE DIETRICH	24,00						
121655879	Cuisine - Mur D						

LEGENDE	
(1)	Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur,
(2)	Non raccordé - Raccordé - Etanche
(3)	A.R. : Appareil raccordé - D.E.M : Dispositif d'Extraction Mécanique
(4)	CENR : Chauffe Eau Non Raccordé

E ANOMALIES IDENTIFIEES

Point de contrôle N° (3)	A1 ⁽⁴⁾ , A2 ⁽⁵⁾ DGI ⁽⁶⁾ ou 32c ⁽⁷⁾	Libellé des anomalies	Localisation	Recommandations
Risques Encourus				
8b	A2	L'extrémité du robinet ou de la tuyauterie en attente n'est pas obturée	Cuisine	Intervention au plus tôt par une personne compétente (installateur ou SAV).
<p><i>L'absence de robinet ou son inaccessibilité excluent la possibilité de couper l'arrivée du gaz à l'appareil (par exemple, dans le cas de dé-raccordement accidentel ou de rupture du tube souple, pour son remplacement ou en cas d'incident sur l'appareil).</i></p> <p><i>Il existe un risque de fausse manoeuvre si un robinet n'est pas obturé par un bouchon alors qu'il ne dessert aucun appareil. Cette fausse manoeuvre peut entraîner un dégagement de gaz et donc un risque d'explosion.</i></p> <p><i>Le même risque existe si une tuyauterie en aval d'un robinet n'est pas obturée par un bouchon vissé, alors qu'elle n'est raccordée à aucun appareil.</i></p>				
7a1	A1	Absence de l'organe de coupure supplémentaire sur l'installation intérieure		
<i>Incapacité à isoler rapidement l'installation de gaz en cas de nécessité (fuite sur l'installation, incendie, ...)</i>				

LEGENDE	
(3)	Point de contrôle selon la norme utilisée
(4) A1	Présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation
(5) A2	L'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.
(6) DGI (Danger Grave et Immédiat)	L'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.
(7) 32c	La chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndicat ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

F IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENT (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE CONTROLES ET MOTIFS

Néant

G CONSTATATIONS DIVERSES

- Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée.
- Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté.
- Le conduit de raccordement n'est pas visitable

L'installation n'est pas alimentée en gaz, le contrôle du débit de gaz des appareils raccordés ne peut être réalisé. (Points de contrôles D.3 K et J)

L'installation n'est pas alimentée en gaz, le contrôle du Taux de CO des appareils raccordés ne peut être réalisé. (Point de contrôle D.3 S)

Une impossibilité technique (l'installation n'est pas alimentée en gaz) empêche la vérification de l'étanchéité de l'installation. (Points de contrôles C.3.4 6a/6b/6c et C.3.5 6a/6b1/6b2/6c)

- L'installation ne comporte aucune anomalie.
- L'installation comporte des anomalies de type **A1** qui devront être réparées ultérieurement.
- L'installation comporte des anomalies de type **A2** qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
- L'installation comporte des anomalies de type **DGI** qui devront être réparées avant remise en service.

Tant que la (ou les) anomalie(s) DGI n'a (ont) pas été corrigée(s), en aucun cas vous ne devez rétablir l'alimentation en gaz de votre installation intérieure de gaz, de la partie d'installation intérieure de gaz, du (ou des) appareil(s) à gaz qui ont été isolé(s) et signalé(s) par la ou les étiquettes de condamnation.

- L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz

H ACTIONS DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC EN CAS DE DGI

- Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz
- Ou Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation
- Transmission au Distributeur de gaz par _____ des informations suivantes :
 - Référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
 - Codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI)
- Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

I Actions de l'opérateur de diagnostic en cas d'anomalie 32c

- Transmission au Distributeur de gaz par _____ de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur
- Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie

Etat de l'installation intérieure de GAZ

J SIGNATURE ET CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature / cachet de l'entreprise **Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz**



Visite effectuée le : **14/04/2022**

Fait à **LILLE** le **20/04/2022**

Rapport n° : **5830 5830 14.04.22 GAZ**

Date de fin de validité : **19/04/2025**

Nom / Prénom du responsable : **DESBUISSON Jacques**

Nom / Prénom de l'opérateur : **DESBUISSON victor**

AXIMO DIAGNOSTICS
237, rue Nationale - 59800 Lille
RCS Lille 491 206 751 00019

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

5830 5830 14.04.22 GAZ

4/5

CERTIFICAT DE QUALIFICATION



**Certificat de compétences
Diagnosticheur Immobilier**

N° CPDI2557 Version 005

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

Monsieur DESBUISSON Victor

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 :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 17/01/2018 - Date d'expiration : 16/01/2023
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 28/06/2018 - Date d'expiration : 27/06/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 27/12/2013 - Date d'expiration : 26/12/2018
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 27/12/2018 - Date d'expiration : 26/12/2023
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 19/12/2017 - Date d'expiration : 18/12/2022

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 05/12/2018.



* 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 et des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 23 juillet 2016 définissant les critères de certification des 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 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 et 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 9 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.



Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire

CPE DI FR 11 rev13

Etat de l'installation intérieure de GAZ

5830 5830 14.04.22 GAZ

5/5



DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localisation du ou des immeubles bâti(s) Département : NORD Commune : BRAY-DUNES (59123) Adresse : 218 rue des Sports Lieu-dit / immeuble : Bâtiment Réf. Cadastre : Section AB n° 255 et 554	Type d'immeuble : Appartement Date de construction : 1930 Année de l'installation : NC Distributeur d'électricité : Enedis Rapport n° : 5830 5830 14.04.22 ELEC
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Désignation et situation du lot de (co)propriété : Etage : 1er N° de Lot : 4	La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9

2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

- Identité du donneur d'ordre
 Nom / Prénom : **Régis DEBAVELAERE**
 Tél. : / **03.28.36.11.37** Email : **cabinet@debavelaere-avocats.fr**
 Adresse : **30 Boulevard de la Liberté 59000 LILLE**
- Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
 Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :
 Autre le cas échéant (préciser) **Avocat**
- Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :
5830 218 Rue des Sports 59123 BRAY-DUNES

3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

- Identité de l'opérateur :
 Nom : **DESBUISSON**
 Prénom : **victor**
 Nom et raison sociale de l'entreprise : **AXIMO Diagnostics**
 Adresse : **237, rue Nationale**
59800 LILLE
 N° Siret : **491 206 751 00019**
 Désignation de la compagnie d'assurance : **SATEC**
 N° de police : **6794707604** date de validité : **31/08/2022**
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **I.Cert** , le **27/12/2018** , jusqu'au **26/12/2023**
 N° de certification : **CPDI2557**

Etat de l'installation intérieure d'électricité

5830 5830 14.04.22 ELEC

1/7

AXIMO Diagnostics
237, rue Nationale - 59800 Lille

Sarl au capital de 12 000 €
RCS Lille 491 206 751 00019

Téléphone 03 20 40 01 40
Télécopie 03 20 99 06 32
Mobile 06 32 92 03 02

TVA FR 484 912 067 51
Responsabilité Professionnelle Axa
Mail j.desbuisson@wanadoo.fr

4 RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection.

Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

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

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

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

5 CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.1.3 g)	Le dispositif assurant la COUPURE D'URGENCE est placé à plus de 1,80 m du sol fini et n'est pas accessible au moyen de marches ou d'une estrade.	

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

Néant

3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

Néant

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

Néant

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.7.3 a)	L'ENVELOPPE d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.	Combles

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.8.3 e)	Au moins un CONDUCTEUR isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le MATERIEL ELECTRIQUE qu'il alimente.	Combles

Installations particulières :

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Néant

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C16-600.
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C16-600.
- (3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée
- (*) *Avertissement*: la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.
B.11 b1)	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B.11 c1)	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15mm.

- (1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

6 AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.1.3 a)	Présence (y compris annexe à usage d'habitation).	L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite.
B.2.3.1 h)	Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité).	L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite.

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.2.3.1 i)	Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent.	L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite.

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée

(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C16-600 – Annexe C

(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :

- « Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. » ;
- « Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ;
- « L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ;
- « Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). »
- « L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »
- « La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. »
- « Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »
- « Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé. »
- « La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »
- « Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »
- Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

Néant

Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic, conformément à la norme NF C16-600 :

Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- INSTALLATION DE MISE A LA TERRE située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (PRISE DE TERRE, CONDUCTEUR DE TERRE, borne ou barrette principale de terre, LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale, CONDUCTEUR PRINCIPAL DE PROTECTION et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation): existence et caractéristiques;

8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<p align="center"><u>Appareil général de commande et de protection</u></p> <p>Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.</p> <p>Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u></p> <p>Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.</p> <p>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u></p> <p>Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.</p> <p>L'absence de ces éléments ou leur inexistance partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u></p> <p>Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts circuits.</p> <p>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</p>
<p align="center"><u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.</p> <p>Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u></p> <p>Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u></p> <p>Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u></p> <p>Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u></p> <p>Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Informations complémentaires :

<p><u>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :</u></p> <p>L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique....) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p><u>Socles de prise de courant de type à obturateurs :</u></p> <p>L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.</p>
<p><u>Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum):</u></p> <p>La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p>

9	IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMBLEMES) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :
Néant	

DATE, SIGNATURE ET CACHET
<p>Dates de visite et d'établissement de l'état</p> <p>Visite effectuée le 14/04/2022 Date de fin de validité : 19/04/2025 Etat rédigé à LILLE Le 20/04/2022 Nom : DESBUISSON Prénom : victor</p> <div style="text-align: right;">  </div>

CERTIFICAT DE COMPETENCE(S)

**Certificat de compétences
Diagnosticqueur Immobilier**

N° CPDI2557 Version 005



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

Monsieur DESBUISSON Victor

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 :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 17/01/2018 - Date d'expiration : 16/01/2023
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 28/06/2018 - Date d'expiration : 27/06/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 27/12/2013 - Date d'expiration : 26/12/2018
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 27/12/2018 - Date d'expiration : 26/12/2023
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 19/12/2017 - Date d'expiration : 18/12/2022

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 05/12/2018.

* 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 2008 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 23 juillet 2019 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 2008 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 2008 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.



Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire

CPE DI FR 11 rev13

Etat de l'installation intérieure d'électricité

5830 5830 14.04.22 ELEC

717

Ville de Bray-Dunes

CERTIFICAT D'URBANISME
Délivré au titre de l'Article L 410-1 a du Code de l'Urbanisme
Au nom de la Commune par le Maire de BRAY-DUNES

Demande déposée le : 09/05/2022

Par : Maître Régis DEBAVELAERE

Demeurant : 30 boulevard de la Liberté
59800 LILLE

Sur un terrain sis : 218 Rue DES SPORTS
59123 BRAY-DUNES

N° CU 59107 22 00091

Parcelle n° AB0255 AB0554

Superficie : 182 m²

Le Maire de BRAY-DUNES,

Vu la demande du Certificat d'Urbanisme, ci-dessus référencé,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Communautaire approuvé le 9 février 2012, modifié le 17 octobre 2013, le 15 octobre 2015, le 3 novembre 2016, le 30 mars 2017, le 24 janvier 2018, le 20 décembre 2018, le 21 décembre 2020, le 1^{er} juillet 2021 et le 12 janvier 2022,
Vu la délibération de Dunkerque Grand Littoral la Communauté Urbaine en date du 13 décembre 2007 instituant l'obligation de déclaration préalable pour l'édification de clôtures sur l'ensemble de la commune,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2015 instituant l'obligation de permis de démolir pour toute démolition sur l'ensemble de la commune,
Vu le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 mai 2022,

CERTIFIE

ARTICLE 1 - Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété, applicables au terrain, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat

Conformément au 4^{ème} alinéa de l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, si une demande de Permis de Construire, d'Aménager ou de Démolir ou si une Déclaration Préalable est déposée dans le délai de 18 mois, à compter de la date du présent certificat, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date, ne peuvent être remises en cause, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique

ARTICLE 2 - Le terrain est situé, au Plan Local d'Urbanisme Communautaire, en zone

UB2bd qui correspond à des secteurs denses ayant un intérêt patrimonial, dans lesquels des règles spécifiques sont appliquées pour tenir compte des obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables : article L 111-1-6, articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27

Les constructions sont soumises à Déclaration Préalable, Permis de Construire ou Permis d'Aménager
Les démolitions sont soumises à l'obligation du Permis de Démolir selon les termes de la délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2015
L'édification d'une clôture est soumise à Déclaration Préalable selon les termes de la délibération du Conseil Communautaire de Dunkerque Grand Littoral du 13 décembre 2007

ARTICLE 3 - Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) renforcé au profit de la Communauté Urbaine de Dunkerque

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra adresser, en Mairie, une Déclaration d'Intention d'Aliéner. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. En cas d'absence de déclaration, la vente serait nulle.

ARTICLE 4 - Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- La parcelle est concernée par l'aléa « Faible », submersion marine dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé le 5 mai 2022 (parcelle 554)

ARTICLE 5 - Les taxes et participations suivantes pourront être exigées, à compter de l'obtention d'un Permis de Construire, ou d'une décision de non-opposition à une Déclaration Préalable :

- Taxe d'aménagement :
 - Taux 3,30 % : part Communauté Urbaine de Dunkerque

- Taux 1,45 % : part Département
- Redevance d'Archéologie Préventive
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (Article L 332-6-1-2^{ème} - a)

ARTICLE 6 - Observations et prescriptions particulières :

- L'immeuble est situé dans une Commune concernée par :
 - Une zone de sismicité faible (zone 2) en application des décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, Arrêté Préfectoral du 19 avril 2011
 - La parcelle est située dans une zone présentant un intérêt au titre de l'archéologie. Toute demande de permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable sur la parcelle, pourrait faire l'objet d'une consultation auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional d'Archéologie du Nord/Pas-de-Calais
 - L'attention du demandeur est attirée sur le fait que l'immeuble, objet de la demande, est repéré au titre des éléments de patrimoine remarquable protégé au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme (ancien L123-1-5.7)

Fait à BRAY-DUNES

Le 02 JUIN 2022

Par délégation du Maire
L'Adjointe chargée de l'Urbanisme
Protection du Patrimoine
et Développement durable

Véronique DUJARDIN



DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le (ou les) demandeur (s) peut contester la légalité de la décision dans les 2 mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le Tribunal Administratif de Lille d'un recours contentieux.

DUREE DE VALIDITE

Si une demande d'autorisation ou une Déclaration Préalable est déposée dans le délai de 18 mois, à compter de la délivrance d'un Certificat d'Urbanisme, et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publique. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du Code de l'Urbanisme)

Le Certificat d'Urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée par période d'une année, sur demande présentée 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres, et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- Adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- Déposée contre décharge à la Mairie

Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410*02


 MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

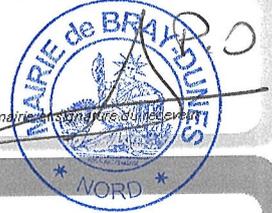
Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

 C U 059 107 22 00091
Dept Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 09 05 2022

Cachet de la mairie



1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

 a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

 b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Maître Régis DEBAVELAERE Raison sociale : AVOCAT

N° SIRET : 3 2 9 9 7 6 2 1 1 0 0 0 1 4 Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 30 Voie : Boulevard de la Liberté

Lieu-dit : _____ Localité : LILLE

Code postal : 5 9 8 0 0 BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

 J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à

l'adresse suivante : _____@_____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : _____ Voie : Angle rue d'Hondschoote et rue des Sports

Lieu-dit : _____ Localité : BRAY DUNES

Code postal : 5 9 1 2 3 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : Section AB 255 et AB 554Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : _____

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À LILLE

Le : 2 mai 2022

Me Régis DEBAVELAERE
 AVOCAT
 30 Bd de la Liberté
 59800 LILLE

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Département :
NORD LILLE

Commune :
BRAY-DUNES

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 27/05/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

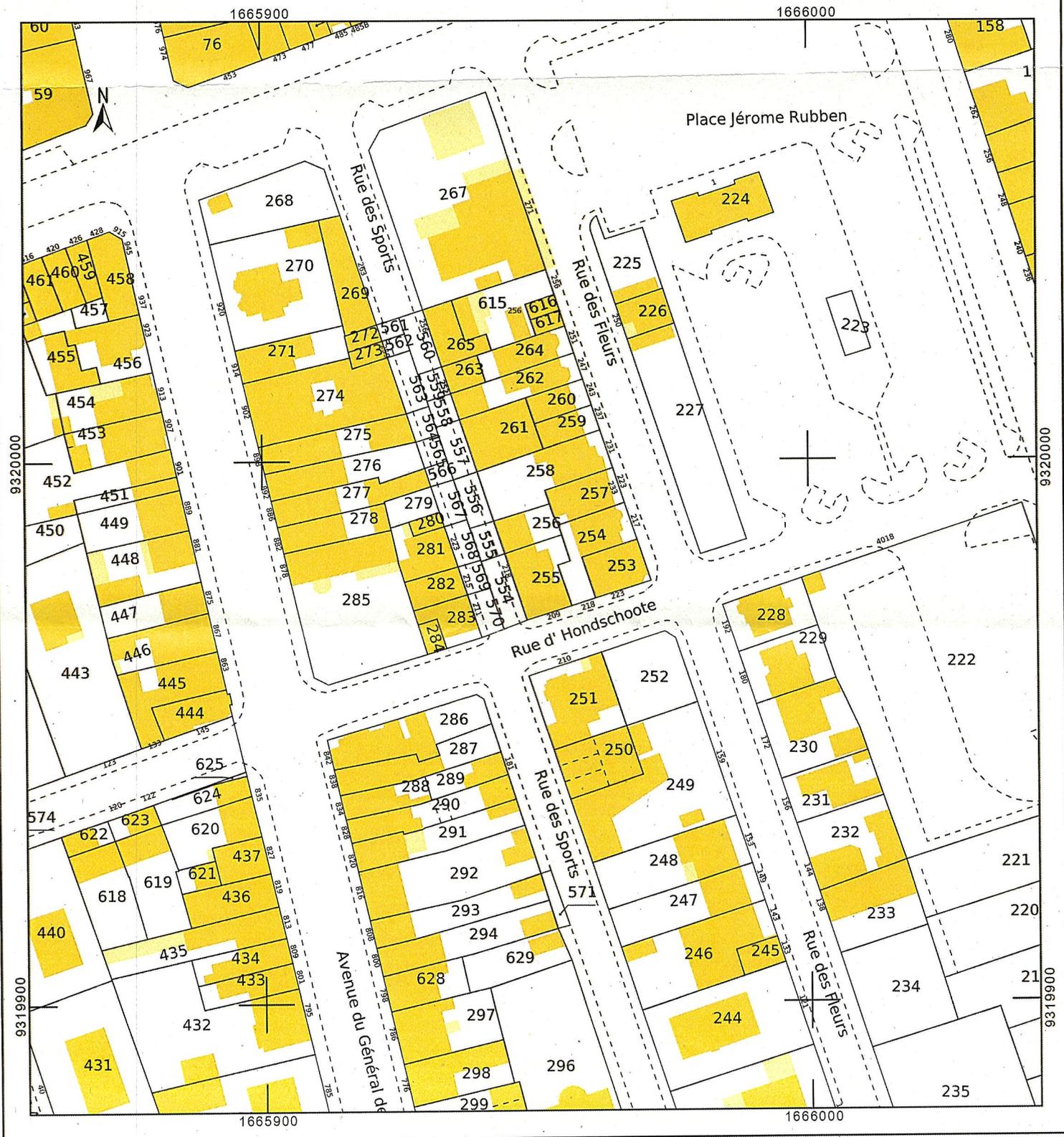
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC de DUNKERQUE
Service Départemental des Impôts
Foncier 37 RUE SAINT- MATTHIEU
59140
59140 DUNKERQUE
tél. 03.28.22.67.29 - fax
sdif.nord.ptgc@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





11194*06
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3233-SD
(01-2020)
@internet-DGFIP

A retourner par courriel SVP
Dossier 6610

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
N° de la demande :	117078
Déposée le :	04/04/22
Références du dossier :	13967

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR	
<h2 style="margin: 0;">Demande de renseignements</h2> <p style="margin: 0;">pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956</p> <p>à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés. (voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).</p> <p>Service de publicité foncière : SPF DUNKERQUE</p>	Identité ¹ : Maître Régis DEBAVELAERE
	Adresse : AVOCAT 30 BOULEVARD DE LA LIBERTE 59800 LILLE
	Courriel ² : cabinet@debavelaere-avocats.fr
	Téléphone : 03.28.36.11.37
	À LILLE , le 30 / 03 / 2022
	Signature (obligatoire) :

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'État – art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ³	Date et lieu de naissance N° SIREN
1			
2			
3			

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'État – art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	BRAY DUNES (59213) Angle rue d'Honschoote et rue des Sports	AB 255		4
2		AB 554		
3				
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL
Période allant du 1^{er} janvier 1956⁴ à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER
Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :
- le point de départ (date postérieure au 1^{er} janvier 1956) : ____ / ____ / ____
- le point d'arrivée, au plus tard le ____ / ____ / ____ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)
Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? (si oui, cochez la case)

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). ² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.
³ Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. ⁴ Ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOT-SD)			
	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	1	x 12 € =	12 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € = +	€
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € = +	€
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ €
		TOTAL =	12 €

MODE DE PAIEMENT	
<input type="checkbox"/> Carte bancaire	<input checked="" type="checkbox"/> Virement
<input type="checkbox"/> Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public	
<input type="checkbox"/> Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1000 €)	<input type="checkbox"/> Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :	
<input type="checkbox"/> insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles	
<input type="checkbox"/> défaut ou insuffisance de provision	
<input type="checkbox"/> demande non signée et/ou non datée	
<input type="checkbox"/> autre :	
Le ____ / ____ / ____	<i>Le comptable des finances publiques, Chef du service de publicité foncière</i>

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
DUNKERQUE**

**Demande de renseignements n° 5914P04 2022H7072 (18)
déposée le 04/04/2022, par Maître DEBAVELAERE REGIS**

Réf. dossier : HFRE BRAY-DUNES AB 255 et 554

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 11/01/2022 (date de mise à jour fichier)
 - Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 2 faces de copies ci-jointes,
 - Il n'existe que les 3 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 12/01/2022 au 04/04/2022 (date de dépôt de la demande)
 - Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A DUNKERQUE, le 05/04/2022

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Philippe FOCQUEU

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

COMMUNE : BRAY-DUNES SECTION A N° du PLAN 542-543 RUE: 2844 N°

I. - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE III. - FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

LOT 4.
Un appartement et les 2/4/100èmes des parties communes générales.

Voir P.V. CAD. Vol. 1994 P n°2755 P6 n°3 CADRE A à la P.U.
Réunion de A 542 avec A 543 en A 2844
Van FG

II. - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéros	Bâtiment	Escalier	Usage	Nombre de pièces principales ou nature du lot	Mètres	Renseignements complémentaires
1	2	3	4	5	6	7
						Voir PV Remaniement Fto 4 cadre A, FG, Vol. 1997P N°7195 du 30 Septembre 1997:

A. - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES B. - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
ici	1) 24 OCT. 1986 Volume 5823a25 Dépôt du 24 Septembre 1986 Re Promont metaine associé à Dunkerque par la Cte PARTIEL (7.12.1934) COUVELAERE (12.11.1934) à la Cte BOISTEL (5.7.1929) DEBULLONNE (12.8.1932) Prix: 90000 F partie de.	Mun?			
ici	2) 16 OCT. 1998 B1998P624 Vente du lot 9 1998 P624 et P624 surface moy. am à l'ann par la Cte BOISTEL (5.7.1929) DEBULLONNE (12.8.1932) à la Cte DEBAURNE (26.6.1993) DELANGHE (12.1.1932) - Prix: 195 000 F partie de.	Mun?			

N° 3281 - N° 4 477050 M BE F - Septembre 1994

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 23/01/2001	Référence d'enlissement : 5914P04 2001P522	Date de l'acte : 05/12/2000
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT THOOR / DUNKERQUE		

Disposition n° 1 de la formalité 5914P04 2001P522 :

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
1	BETOURNE	26/06/1933			
2	DELANGHE	12/01/1932			
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
3	GOUGET	10/04/1949			
4	VANACKERE	30/12/1957			
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BRAY-DUNES	AB 255 AB 554		4 à 5

Prix / évaluation : 225.000,00 FRF

Complément : ET Me Roussel notaire associé à Linselles

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 11/06/2020	Référence d'enlissement : 5914P04 2020V1099	Date de l'acte : 08/06/2020
	Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR		
	Rédacteur : ADM LE COMPTABLE A LA TRESORERIE / DUNKERQUE		
	Domicile élu : DUNKERQUE en les bureaux du Service des Impôts des Particuliers		

Disposition n° 1 de la formalité 5914P04 2020V1099 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
1	GOUGET				10/04/1949
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BRAY-DUNES	AB 255 AB 554		4 à 5

Montant Principal : 831,00 EUR
 Date extrême d'effet : 08/06/2030

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 15/06/2020	Référence d'enlissement : 5914P04 2020V1107	Date de l'acte : 08/06/2020
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR			
Rédacteur : ADM LE COMPTABLE DE LA TRESORERIE / DUNKERQUE			
Domicile élu : DUNKERQUE au bureau du Service des Impôts des Particuliers			

Disposition n° 1 de la formalité 5914P04 2020V1107 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes				Date de Naissance ou N° d'identité
1	GOUGET				10/04/1949

Disposition n° 1 de la formalité 5914P04 2020V1107 :

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BRAY-DUNES	AB 255 AB 554		4 à 5

Montant Principal : 831,00 EUR
Date extrême d'effet : 08/06/2030

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 6 pages y compris le certificat.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Dossier de Me R.DEBAVELAERE 218 Rue des sports à BRAY DUNES; ce dossier ne peut être vendu Page 130 sur 254



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
DUNKERQUE
37, RUE SAINT-MATTHIEU
59386 DUNKERQUE CEDEX 1
Téléphone : 0328226613
Télécopie : 0328226658
Mél. : spf.dunkerque@dgfip.finances.gouv.fr**

**Maître DEBAVELAERE REGIS
30 BOULEVARD DE LA LIBERTE
59800 LILLE**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Dossier de Me R.DEBAVELAERE 218 Rue des sports à BRAY DUNES; ce dossier ne peut être vendu Page 131 sur 254



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
DUNKERQUE
37, RUE SAINT-MATTHIEU
59386 DUNKERQUE CEDEX 1
Téléphone : 0328226613
Télécopie : 0328226658
Mél. : spf.dunkerque@dgfip.finances.gouv.fr**

**Maître DEBAVELAERE REGIS
30 BOULEVARD DE LA LIBERTE
59800 LILLE**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

5914P04 2022H7072

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1972 au 04/04/2022

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
107	BRAY-DUNES	AB 255		(A)
		AB 554		(A)
			4	(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 23/01/2001	références d'enlissement : 5914P04 2001P522	Date de l'acte : 05/12/2000
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 11/06/2020	références d'enlissement : 5914P04 2020V1099	Date de l'acte : 08/06/2020
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 15/06/2020	références d'enlissement : 5914P04 2020V1107	Date de l'acte : 08/06/2020
	nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR		

Département : **NORD LILLE**
Commune : **BRAY-DUNES**

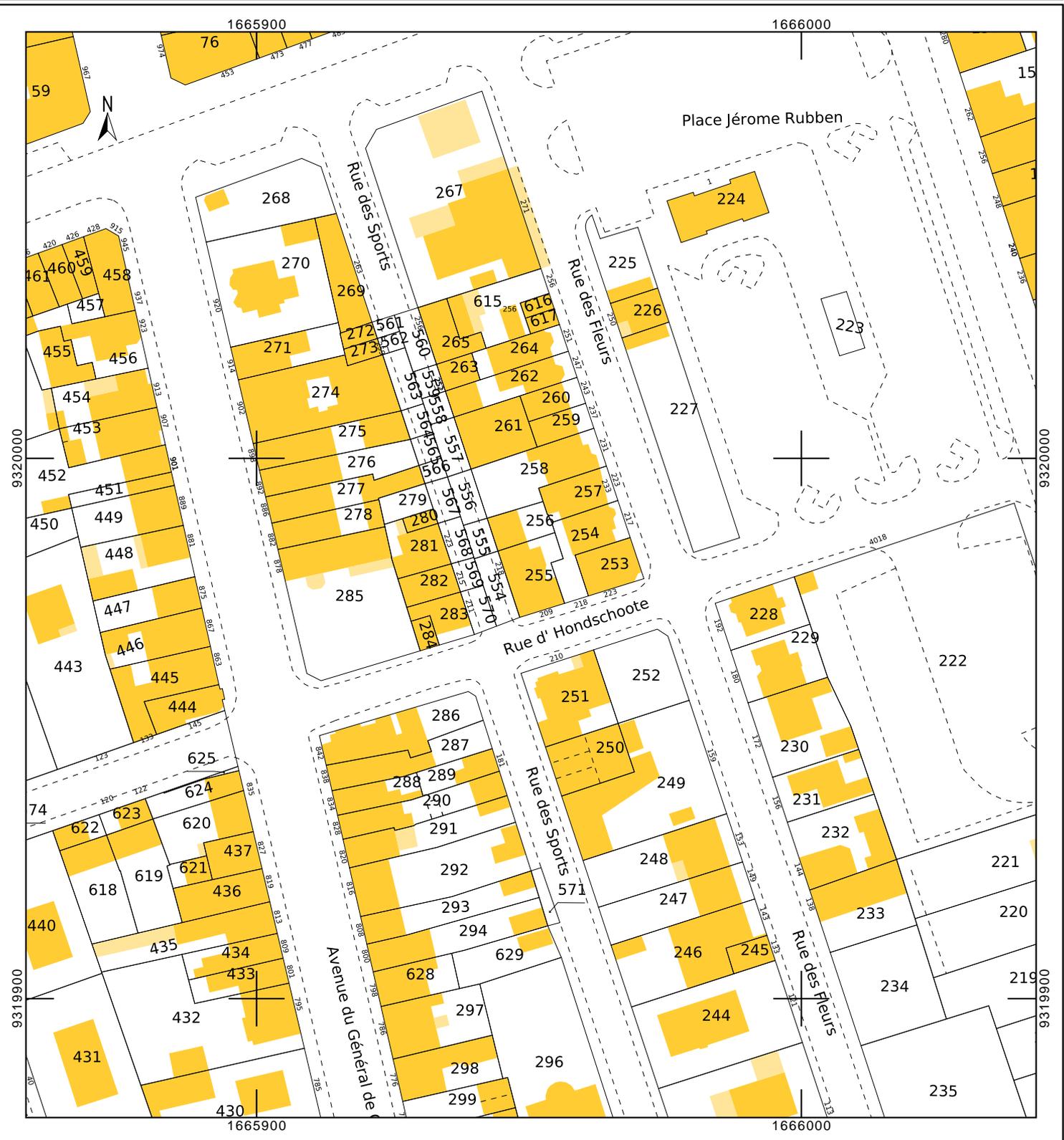
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visuel de ce cadastre est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC de DUNKERQUE
Service Départemental des Impôts Foncier 37 RUE SAINT- MATTHIEU
59140
59140 DUNKERQUE
tél. 03.28.22.67.29 -fax
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AB
Feuille : 000 AB 01
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000
Date d'édition : 04/05/2022
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



P. or N° 2936

C/14848N

Taxe N°

13
allage

Du 24 Septembre

1986

REGLEMENT de CO PROPRIETE

M et Mme Lucien MARTEEL

Jean-Pierre ALLEMÈS, Daniel DELEMAZURE
Jean-Patrick PROUVOST, Claude ROSÉ
NOTAIRES ASSOCIÉS
DUNKERQUE

- 001 -

PHY/ABE

DEVANT Me Jean-Patrick PROUVOST, soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Jean-Pierre ALLENES, Daniel DELEMAZURE, Jean-Patrick PROUVOST, Claude ROSE, notaires associés", titulaire d'un office notarial ayant son siège social à DUNKERQUE, 25 rue David d'Angers.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES PARTIES CONTRACTANTES

LE PROPRIETAIRE

MARTEEL Lucien Albert Henri,
Profession : Marchand de charbon,
Né le : sept décembre mil neuf cent trente-quatre,
A : Zuydcoote,
Et : COUVELAERE Simone Denise, son épouse,
Née le : douze novembre mil neuf cent trente-quatre,
A : Bray-Dunes,
Demeurant ensemble : 112 rue Roger Salengro,
A : Bray-Dunes,
Régime patrimonial:
Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Guy Vansteenberghe, alors notaire à Hondschoote, le 27 mars 1958. Non modifié depuis.

Ci-après dénommé "LE PROPRIETAIRE" dans le cours du présent acte.

PRESENCE OU REPRESENTATION

M. et Mme Lucien Marteel sont présents.

EXPOSE

Le propriétaire, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné a exposé ce qui suit :

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici précisé :
- que les termes "immeuble" ou "bâtiment", ou "terrain", ou "ensemble immobilier", utilisés au cours du présent acte, s'appliquent à l'ensemble des biens compris dans les désignation et description qui vont suivre, dans le cas de pluralité desdits biens.

Simple copie
[Signature]

CS
L.M
[Signature]

ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

L'immeuble ci-après désigné appartient à M. et Mme MARTEEL pour l'avoir acquis de Mme François BAZIN, épouse de M. Albert COURBOULE, demeurant à Douvrin, rue Séraphin Cordier,

Aux termes d'un acte reçu par Me André-Charles GRAUMIN, notaire à Haisnes (Pas-de-Calais) le 20 avril 1974.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittance audit acte.

Une expédition de l'acte de vente a été publiée au Bureau des Hypothèques de Dunkerque le 6 juin 1974, volume 2901 n° 24.

SERVITUDES

Le propriétaire déclare sous sa responsabilité que le bien susdésigné n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme et autre que les servitudes conventionnelles ci-après relatées :

Ceci exposé, le propriétaire a établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article premier : FORCE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement et ses modifications ultérieures s'imposent à tous les copropriétaires et à tous leurs successeurs dans leurs droits.

Première partie :

DESIGNATION - DESTINATION - DIVISION DE L'INMEUBLE.

Article 2 : DESIGNATION DE L'INMEUBLE (ENSEMBLE IMMOBILIER)

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété est édifié sur un terrain situé : à BRAY-DUNES, à l'angle de la rue d'Handschoote et de la rue des Sports,

CS
LM
1974

Le terrain, d'une surface de : cent soixante dix-sept mètres carrés (177 m²), d'après les titres de propriété et figurant au cadastre :

- section A n° 542, lieudit "rue d'Hondschoote n° 209", pour. 1 a 10 ca
 - section A n° 543, lieudit "rue des Sports n° 218", pour... 67 ca
-
- 1 a 77 ca

Article 3 : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble ci-dessus désigné se compose :
D'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée comprenant un appartement, un W.C., un garage et une cour, et d'un étage comprenant deux appartements.

Article 4 : PLANS ANNEXES AU REGLEMENT

Est annexé au présent règlement un plan sur lequel figure les différents niveaux.

Article 5 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est affecté à : usage d'habitation.

Article 6 : DIVISION DE L'IMMEUBLE

Dans le présent règlement, chaque appartement ou logement, chaque cave, et, d'une manière générale, chaque local privatif forme un lot distinct affecté d'un numéro propre.

La numérotation, l'emplacement, la nature, la description, ainsi que les quote-parts de droits et de charges correspondant à chaque lot, font l'objet du tableau de description et de division en fin du présent règlement.

Deuxième partie :

DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

Article 7 : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties des bâtiments et des terrains qui ne sont pas réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé sont "parties communes", ainsi que les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Article 8 : DESIGNATION DES PARTIES COMMUNES

Elles comprennent notamment :

- la sol repris au cadastre sous les numéros 542 et 543 de la section A pour une surface de 177 m² ;
- les fondations, les murs de façade et les murs pignons ou la mitoyenneté de ces murs, les murs porteurs à l'exclusion des cloisons et à l'exclusion également des murs de la construction en appentis contenant la salle de

CS
LM

SM

bains du rez-de-chaussée.

- la couverture avec ses charpentes et combles non utilisables, à l'exclusion de la couverture de la construction en appentis précitées.
- les gouttières, tuyaux de descente, canalisations et puisards d'écoulement des eaux pluviales.
- les conduits de cheminées et de ventilation.
- l'entrée commune 218 rue des Sports avec le couloir d'entrée, la porte donnant sur la rue et celle dormant sur la cour.
- la cour commune avec son revêtement, ses murs de clôture ou la mitoyenneté de ces murs.
- le vestibule d'entrée avec la porte dormant sur la cour commune. La cage d'escalier et l'escalier seront communs pour moitié entre les deux lots du premier étage.
- les branchements et compteurs communs.
- les tuyaux d'écoulement des eaux usées, les canalisations, gaines, conduites et réseaux de toute nature desservant simultanément plusieurs lots.
- les parties de canalisation traversant un local et qui ne le desservent pas ou ne le desservent pas uniquement.
- l'installation de chauffage et générateur d'eau chaude ainsi que la citerne à fuel qui sont contenus dans le garage, l'ensemble des installations et accessoires à l'exclusion des radiateurs, les tuyauteries de distribution, les tuyauteries de distribution d'eau chaude à l'exclusion des branchements.

Article 9 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Sont privées les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Article 10 : DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privées comprennent notamment :

Tout ce qui est à l'intérieur de chaque lot y compris plafonds et revêtements de sol, installations d'eau, d'électricité, chauffage qui sont propres à ce lot, les menuiseries, fenêtres et portes palières.

D'une façon générale, tout ce qui est à l'intérieur des lots et qui est affecté à l'usage exclusif de ces lots.

Les cloisons et les planchers séparatifs des lots seront mitoyens entre ces lots.

Article 11 : PARTIES MITOYENNES

Les cloisons entre lots, quand il ne s'agit pas de murs porteurs, sont mitoyennes entre les locaux contigus. Les cloisons entre lots et parties communes sont communes.

Les planchers séparatifs des lots seront mitoyens entre ces lots.

Troisième partie :

REGLES D'UTILISATION ET DE DISPOSITION DES DIVERSES PARTIES DE L'IMMEUBLE

Article 12 : JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

CS
LM

Les parties communes sont indivises entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement, comme il a été dit à l'article 8 ci-dessus.

Chacun en jouit, conformément à la destination de l'immeuble et de manière à ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

RESPONSABILITE INDIVIDUELLE :

Tout dommage causé aux parties communes, toute aggravation des charges relatives aux parties communes, dus au fait d'un copropriétaire, de son personnel, du fait de son locataire ou de tous occupants de son chef, sont entièrement aux frais du copropriétaire concerné.

Article 13 : MODALITES D'USAGE DES PARTIES COMMUNES

CIRCULATIONS :

Aucun copropriétaire ou occupant de l'immeuble ne devra encombrer les entrées, vestibules, paliers et escaliers, cour et autre endroit commun, toute tolérance si longue soit-elle ne pouvant en aucun cas créer un droit quelconque.

ANTENNES :

L'installation d'antennes individuelles extérieures n'est autorisée qu'à défaut d'antenne collective et dans les conditions fixées par le syndic s'il n'existe pas de règlement intérieur à ce sujet.

Le copropriétaire d'antenne individuelle doit garantir le syndic de toute dégradation directe ou indirecte du fait de son antenne.

BRANCHEMENTS :

Tout copropriétaire pourra augmenter, à ses frais, ses branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité, après accord des services compétents et du syndic. Cette augmentation ne devra entraîner aucun frais, ni aucun dommage, pour la copropriété. Toutes les conséquences de ces travaux seront à la charge du copropriétaire intéressé.

Ces nouvelles installations ne devront pas nuire à l'esthétique des parties communes ; en cas de nécessité, il devra y être remédié par des aménagements ou habillages appropriés aux frais du copropriétaire intéressé.

Article 14 : DISPOSITION DES PARTIES COMMUNES

L'assemblée générale peut décider certains actes de disposition sur les parties communes, aux conditions fixées dans le règlement au chapitre des assemblées ci-après.

Article 15 : JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, conformément à la destination de l'immeuble et de son lot, sans troubler ni les droits, ni la jouissance paisible des autres copropriétaires.

CS
LM
D

priétaires.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des "e, g, h, i" de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

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

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

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

Article 16 : MODALITES D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

a) Modifications intérieures d'un lot

Sous réserve de la destination de l'immeuble, tout copropriétaire peut modifier, à ses frais, la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Si ces travaux touchent au gros oeuvre et à toutes choses ou parties communes, il devra, au préalable, obtenir l'autorisation de l'assemblée générale conformément à l'article 43 du présent règlement.

Les travaux particuliers et tous ceux qui en découleraient, s'exécuteront aux frais du copropriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou d'un architecte agréé par l'assemblée, et dont les honoraires seront à la charge du bénéficiaire des travaux.

Dans tous les cas, le copropriétaire bénéficiaire des travaux restera responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

b) Division

Dans la mesure où elle n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, la division d'un lot ou la réunion de plusieurs lots pourra se faire, et au cas de division la répartition des charges entre les fractions devra être soumise à l'approbation de l'assemblée conformément à l'article 11, alinéa 2, de la loi.

c) Occupation

Les locaux ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs, à titre d'habitation (ou professionnelle). (Utilisation d'un local à fin commerciale, même avec autorisation administrative éventuelle, ne sera permise que pour les rez-de-chaussée et le premier étage, à la condition que le total des locaux affectés à usage commercial dans l'immeuble ne dépasse ou à usage de location en meublé

CS
LM

15

~~pas le quart de la superficie des lots de l'immeuble).~~

d) Bruits et émanations

L'usage de tous appareils sonores ou instruments de musique doit être conforme aux conditions de ville et de police et ne pas créer de bruits gênants pour les voisins.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail habituel, avec ou sans machine-outil, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, les odeurs persistantes ou les trépidations.

e) Aspect de l'immeuble et des parties communes

Tout ce qui concerne l'aspect des parties communes, même s'il s'agit de choses privatives comme les fenêtres, balcons et portes palières, ne pourra être modifié sans l'autorisation de l'assemblée générale.

En cas de ravalement, les travaux de peinture sur les parties privatives faisant corps avec les parties communes (tels que : fenêtres, porte fenêtres et leurs batis, persiennes, etc.) seront compris dans les travaux d'ensemble de ravalement et répartis comme lesdits travaux ; la réparation des menuiseries des fenêtres sera obligatoire et à la charge du copropriétaire intéressé. Les propriétaires de boutiques participent au ravalement comme les autres.

f) Libre accès

Les copropriétaires supporteront sans indemnité, l'exécution des réparations nécessaires aux parties communes et, si besoin, livreront accès aux personnes chargées de surveiller ou d'exécuter ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser, par un moyen de son choix, le libre accès de son appartement.

g) Conduits de fumée et de ventilation

Les conduits de fumée et de ventilation sont choses communes, sauf les conduits conçus ou établis pour un usage professionnel. En cas de mauvaise utilisation d'un conduit de fumée ou de ventilation, le copropriétaire intéressé sera responsable des dégâts occasionnés.

h) Surcharge des planchers

Si l'un des copropriétaires a besoin d'installer dans son local, un matériel ou un mobilier lourd, il devra, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, faire fixer le taux de surcharge admissible.

i) Usage des fenêtres et balcons

Tous étendages aux fenêtres ou balcons sont interdits. Aucun objet ne sera déposé sur le rebord des fenêtres ou balcons. Les vases ou jardinières à l'intérieur des balcons ne devront provoquer aucun écoulement d'eau en façade.

CS
L.M
✶

Les balcons et loggias ne pourront être utilisés ni comme dépôt, ni à aucun usage contraire à la destination d'origine.

j) Plaques et enseignes

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne, ou écriteau quelconque et plaque indicatrice.

k) Entretien d'aspect et entretien intérieur

Les portes d'accès aux lots, les fenêtres, les volets persiennes, stores et jalousies, devront être maintenus en bon état de propreté par leurs propriétaires respectifs.

Les paillassons, placés au devant des portes palières, devront être conformes au modèle choisi par l'assemblée générale et maintenus en bon état ou remplacés.

Article 17 : LOCATIONS

Les locataires ou occupants des locaux, à quelque titre que ce soit, seront tenus de jouir des lieux dans les conditions du règlement de copropriété. Tout locataire ou occupant sera présumé avoir eu connaissance du règlement de copropriété par les soins du bailleur ou copropriétaire intéressé.

Le copropriétaire bailleur est seul responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou occupants. Il sera seul redevable des quotes-parts des diverses charges afférentes à son lot et des dommages et intérêts éventuels.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à tout mode d'occupation par un tiers, sous une forme autre que la location.

Article 18 : CONSTITUTION DE DROITS REELS

Tout acte réalisant ou constatant un droit réel sur un lot devra expressément remplir les conditions fixées par l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

Article 19 : MUTATION DE PROPRIETE

Les dispositions du présent article s'appliquent à toute mutation portant sur le droit de copropriété ou sur l'un de ses démembrements, ainsi que dans le cas de constitution d'un droit d'usage ou d'habitation.

a) Communication de documents

Mention expresse sera portée dans l'acte de la communication et de l'adhésion du vendeur au règlement de copropriété à peine de responsabilité du disposant envers l'acquéreur et le syndicat.

b) Obligation aux charges

Le vendeur et l'acquéreur feront leur affaire personnelle de la ventilation des charges dues au syndicat au moment de la vente ~~avec la proposition~~

CS
LM
D

c) Droit du syndicat

En cas de mutation à titre onéreux d'un lot et conformément à l'article 20 de la loi et à l'article 5 du décret, si le vendeur n'est pas quitte de toute obligation à l'égard du syndicat, le syndic pourra former opposition au versement des fonds.

d) Notification des mutations - Election de domicile

Tout transfert de propriété d'un lot ou de l'un de ses démembrements, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par celui qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de son démembrement, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droits, et le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Quatrième partie :

DIFFERENCIATION ET RECouvreMENT DES CHARGES :

CHAPITRE PREMIER :

Article 20 : CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Sont communes à tous les copropriétaires, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties définies à l'article 8, 51er.

Énumération :

Les charges générales, communes à tous les copropriétaires, comprennent notamment :

Les charges d'administration telles que :

- les impôts, contributions et taxes sous toutes les formes, auxquelles sont assujetties les parties communes ;
- les primes d'assurance garantissant les divers risques de l'immeuble ;
- les frais de fonctionnement du syndicat dont les frais de convocation de toutes assemblées et notification d'ordres du jour complémentaires ;
- les honoraires du syndic ;
- le salaire et les charges y afférentes, du personnel employé par le syndicat ;
- le nettoyage et l'entretien des parties communes générales, à l'usage de tous les copropriétaires ;
- l'entretien et la réparation des parties communes générales et de tous locaux à usage commun.

Cette énonciation n'est pas limitative.

Répartition :

S.C.
L.M.

Les charges générales ci-dessus sont supportées par tous les copropriétaires au prorata des quotes parts correspondantes figurant au tableau de description et de division établi en fin du présent règlement

CHAPITRE II :

Article 21 : Charges d'équipement

Désignation :

Ces charges ser apportent aux équipements ci-après faisant l'objet de répartition spéciales pour chacun d'eux.

Pour chacun des équipements, les charges spéciales comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien. Elles comprennent également celles de restauration et de soins de ces mêmes équipements et toutes ces charges d'équipement sont dues par chacun des copropriétaires que les locaux soient occupés ou non et qu'ils se servent ou non des équipements mis à leur disposition.

Chauffage et eau chaude :

~~L'installation et tous équipements communs seront entretenue au remplacés aux frais 1, 3 et 4 respectivement suivant 45, 30, et 26 millièmes correspondant aux volumes chauffés.~~

Termine Chauffage gaz

L'installations au fuel existante à ce jour restera la propriété et à la charge exclusive du lot n° 1.

Les autres copropriétaires auront à installer leur propre système de chauffage, à frais communs par tiers, soit 1/3 pour le lot 1, 1/3 pour le lot 3 et 1/3 pour le lot 4, dans un maximum de dix huit mille francs (18.000 F) soit six mille francs (6.000 F) par lot.

Il en sera de même pour les installations des eaux : le déplacement du compteur sera fait dans le couloir d'entrée et l'installation de décompteurs toujours à frais communs, par tiers.

Les bouteilles à gaz seront installées dans la cour commune.

Electricité :

Les comoteurs seront à installer dans les parties communes, à savoir dans le couloir près de la porte d'entrée donnant sur la Rue des Sports.

CHAPITRE III :

Règlement des charges

Article 22 : Financement

Les charges sont financées :

1° par une avance de trésorerie, égale à la moitié du budget ordinaire de l'exercice précédant (du budget prévisionnel).

2° en cours d'exercice par une somme correspondant au remboursement des dépenses effectivement acquittées dont le détail sera indiqué avec l'appel des fonds,

3° en cas de travaux de sauvegarde que le syndic doit faire entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers de la dépense envisagée, en attendant la réunion de l'assemblée que le syndic doit, dans ce cas, convoquer en même temps qu'il lance l'appel de fonds exceptionnel.

4° par une ou des provisions spéciales correspondant au financement de

CS
LM
A

travaux ou de dépenses votées par l'assemblée générale.

Article 23 : RECouvreMENT ET DEPOT DES FONDOS

Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dans la quinzaine de leur mise en recouvrement par le syndic de la copropriété.

Pour le recouvrement de ces sommes, le syndic dispose, sans autorisation de l'assemblée, notamment de la procédure de saisie prévue par l'article 58 du décret du 17 mars 1967. Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 relatifs aux syndics professionnels, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 24 : SURETES

Les créances de toute nature du syndicat, à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sont garanties par les suretés prévues par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 25 : INDEMNITES DE RETARD

Les sommes dues au syndicat portent intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile. L'intérêt est dû à compter de la mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cet intérêt de retard est dû comme les charges et recouvré de la même manière, avec les mêmes suretés et garanties.

En outre, les dépenses de toute nature entraînés par le recouvrement des charges dues seront entièrement supportées par le copropriétaire défaillant, ainsi que tous dommages intérêts.

Article 26 : INDIVISIBILITE SOLIDARITE DES DEBITEURS

Les dettes dues au titre d'un lot à l'égard du syndicat sont indivisibles.

Le syndicat pourra en exiger l'entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Si un ou plusieurs lots appartiennent indivisément à plusieurs copropriétaires, ces derniers seront solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel pourra exiger l'entier paiement de n'importe lequel des indivisaires.

Les nu-proprétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront, de la même manière que ci-dessus, solidaires envers le syndicat. Tous les frais entraînés par la ou les significations prévues par l'article 877 du Code civil seront à la charge des héritiers.

Article 27 : OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION DE PROPRIETE

CS
LM

⊗

En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat, liquides et exigibles à la date de la mutation, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. Les sommes versées à titre d'avance ou de provision par l'ancien copropriétaire, ne lui sont pas restituées. Ces sommes sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Cinquième partie :

ASSURANCES - SINISTRES - RECONSTRUCTION :

Article 26 : ASSURANCES

A) Le syndicat devra assurer l'immeuble avec le matériel commun y installé à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue contre les risques suivants :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires ou occupants et des voisins, les dégâts des eaux et le bris de glaces (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers) ;

2° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble l'ascenseur et les éléments d'équipement commun (défaut d'entretien ou de réparations, vices de construction, etc.). Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes, sauf celles relatives à l'ascenseur ;

3° La responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir au concierge ou à tout autre préposé salarié du syndicat.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Les copropriétaires qui estimeront insuffisante l'assurance ainsi décidée pourront toujours souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire. Ils en paieront alors seuls les primes, mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

B) Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux à une compagnie solvable, son mobilier, tous embellissements apportés par lui spécialement pour la décoration de son appartement, les risques locatifs (pour les occupants) et le recours des voisins.

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement déci-

CS
LM
D

dée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à ses créanciers des dispositions du présent article et obliger ces derniers à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il devra notamment obtenir leur consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir aux débiteurs soit versée directement, sans leur concours et hors de leur présence, entre les mains du syndic assisté; ainsi qu'il est dit ci-dessus et, par suite, leur renonciation au bénéfice des dispositions du Code des assurances.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application, mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai, entre les mains du syndic, une somme égale à celle appréhendée par l'organisme de crédit concerné.

C) Si la copropriété comprend des locaux dormant lieu à des primes différentes ou surprimes, les primes seront ventilées selon les risques afin de les imputer aux lots intéressés.

Article 29 : SINISTRES

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic dans les conditions fixées à l'article précédent.

Si le sinistre n'affecte que partiellement un ou quelques lots, l'indemnité, concernant les parties privatives, sera versée par le syndic aux copropriétaires intéressés.

Article 30 : RECONSTRUCTION

En cas de destruction partielle ou totale, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée. Si la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire à la demande de la majorité des copropriétaires sinistrés. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments endommagés, sont tenus de contribuer aux dépenses des travaux au prorata de leurs quotes-parts respectives de charges communes dans lesdits bâtiments.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions des articles 30 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 sur les améliorations, seront appliquées s'il y a lieu.

Si l'assemblée a décidé de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété, et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'a pas été reconstruit.

Sixième partie :

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE :

CS
LM
R

CHAPITRE PREMIER :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES :

Article 31 : LE SYNDICAT

L'ensemble des copropriétaires de l'immeuble objet du présent règlement constitue, de plein droit, un syndicat de copropriété doté de la personnalité civile.

Ce syndicat existe dès qu'un lot de l'immeuble a été attribué en propriété. Sa durée n'est pas limitée, mais il prend fin par la réunion de tous les lots en une seule main.

Le syndicat pourra opter pour une administration sous la forme d'un syndicat coopératif de copropriété sans qu'il y ait lieu de modifier le règlement de copropriété.

Article 32 : DENOMINATION

Ce syndicat a pour dénomination "syndicat des copropriétaires du :
"Syndicat des copropriétaires de la Villa "La Marnaille".

Article 33 : SIEGE

Le siège du syndicat est fixé à :
dans l'immeuble.

Article 34 : OBJET

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il pourra participer à la constitution ou adhérer à des unions relevant de l'article 29 de la loi n° 65-537 du 10 juillet 1965, soit dans le cadre d'un ensemble immobilier, soit pour permettre la création et la gestion de services destinés à faciliter la gestion ainsi que la vie sociale de la copropriété.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandant qu'en défendant même contre certains des copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents audit immeuble.

CHAPITRE II :

ASSEMBLEES GENERALES :

Article 35 : OBJET DES ASSEMBLEES

Les assemblées générales des copropriétaires ne délibèrent valablement que sur les questions régulièrement inscrites à l'ordre du jour.

Article 36 : EPOQUE DES REUNIONS

L'assemblée des copropriétaires se réunit au moins une fois par an, dans

CS
LM



les six mois de la fin de l'exercice. Elle peut être convoquée aussi souvent qu'il sera utile pour la copropriété.

Article 37 : CONVOCATIONS

L'assemblée est normalement convoquée par le syndic et sur son initiative. Il doit en outre, convoquer l'assemblée, à la demande, soit d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix du syndicat, soit du conseil syndical s'il en existe un.

Si la mise en demeure de convocation adressée au syndic reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical. S'il n'existe pas de conseil syndical ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation, tout copropriétaire peut se faire habiliter à convoquer l'assemblée dans les conditions prévues par l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Article 38 : FORME ET DELAI DE CONVOCATION

Les convocations sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de la convocation contre émargement d'une feuille ou d'un registre de convocations. Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

En cas de seconde assemblée sur le même ordre du jour, dans le cas prévu par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 le délai de convocation peut être réduit à huit jours.

Article 39 : CONTENU DES CONVOCATIONS

Les convocations indiqueront le lieu, la date et l'heure de la réunion, ainsi que les questions mises à l'ordre du jour. Le syndic, ou à son défaut, la personne habilitée à convoquer l'assemblée, choisit le lieu de la réunion qui pourra être hors des limites communales.

Doivent être notifiées en même temps que l'ordre du jour :

1° Les recettes et dépenses de l'exercice écoulé, ainsi qu'un état des dettes et créances du syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

2° Un budget prévisionnel, lorsque l'assemblée doit statuer sur le budget du nouvel exercice.

Doivent être également notifiées lorsque doivent être prises des décisions aux majorités fixées par l'article 43 ci-après, les projets des résolutions proposées ainsi que les informations énoncées à l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

Article 40 : ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée, toute question dont il demande inscription à l'ordre du jour.

L'auteur de la demande doit joindre les documents annexes éventuellement nécessaires.

La personne qui a convoqué l'assemblée générale doit notifier à son tour à tous les autres copropriétaires, cinq jours au moins avant la date de la

CS
LM
D

réunion, les questions (et documents annexes) dont l'inscription a été requise.

Article 41 : PERSONNES A CONVOCUER

Sont convoqués :

- tous les copropriétaires ;
- et toutes les personnes membres d'une société jouissant, par l'intermédiaire de cette dernière, d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble.

Tant qu'avis d'une mutation n'aura pas été notifié au syndic, les convocations régulièrement adressées à l'ancien copropriétaire à défaut de la notification ci-dessus, valent à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision, ou d'usufruit d'un lot, ou d'un groupe de parts de société donnant vocation à un lot, les indivisaires ou associés doivent être représentés par un mandataire commun, qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un des indivisaires ou associés ou du syndic.

Article 42 : TENUE DES ASSEMBLEES

a) Feuille de présence :

Une feuille de présence est élargée par les membres de l'assemblée entrant en séance. Il y est indiqué les noms des mandataires. Cette feuille est certifiée exacte par le président de l'assemblée et les scrutateurs s'il en existe.

b) Président, secrétariat, bureau :

L'assemblée désigne par vote à main levée un président de séance. A défaut de candidat, le président du conseil syndical; s'il en existe un, et à défaut le copropriétaire détenant le plus grand nombre de voix assume la présidence.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée, mais le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

Le cas échéant, l'assemblée élit un ou plusieurs scrutateurs. A défaut de candidat, les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptant qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété. Le président, le secrétaire ou les scrutateurs forment le bureau de l'assemblée.

c) Représentation :

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, à l'exception :

- d'un préposé du syndicat, du syndic, du conjoint et des préposés de ce dernier.

- et des incapables qui sont représentés par leurs représentants légaux.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, comme précisé ci-dessus à l'article 41, les intéressés sont représentés par un mandataire commun désigné par eux, ou, à défaut, par le président du tribunal, à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

CS

LM

WA

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat. Le mandataire peut en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

d) Vote des décisions :

Les décisions sont prises en assemblées générales, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (chacun desdits copropriétaires disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes), pour ce qui concerne l'administration de la copropriété et l'entretien du patrimoine et spécialement lorsqu'il s'agit de décider de la modalité de gestion en syndicat coopératif et de la création ou de l'adhésion à une union, dans le cadre de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, sauf les principales exceptions ci-dessous :

Votes partiels :

Les dépenses concernant exclusivement un bâtiment, un corps de bâtiment ou un équipement particulier à un bâtiment, sont à la charge des copropriétaires dont les lots forment ledit bâtiment ou dont les lots sont desservis par l'équipement en cause. Dans ce cas, les copropriétaires des lots susdits prennent seuls part aux votes concernant les dépenses ci-dessus. Chacun dispose alors d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part de dépense spéciale fixée par le tableau de division et de description figurant en fin du présent règlement.

Décisions exigeant la majorité absolue :

Les décisions suivantes ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires :

1° Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions relevant de la majorité ci-dessus ;

2° L'autorisation donnée, à certains copropriétaires, d'exécuter à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à sa destination ;

3° La désignation ou la révocation du ou des syndic ou des membres du conseil syndical ; en cas d'administration coopérative, le syndic est élu et révoqué par le conseil syndical.

4° Les conditions de réalisation des actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à celles-ci, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que : création de cour commune ou d'autres servitudes, ou cession de droits de mitoyenneté ;

5° Les modalités d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

6° La modification de répartition des charges d'équipement rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties privatives.

7° A moins qu'ils ne relèvent de la majorité des voix des copropriétaires

CS

LM



présents ou représentés, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à 10 ans. La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

8° La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'aérioration de l'habitat.

9° A moins qu'ils ne relèvent de la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

10° L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio - diffusion ou de télévision.

11° La fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Faute d'obtenir la majorité des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale devra être convoquée et statuera à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Décisions exigeant la double majorité :

Les décisions suivantes ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

1° Les actes d'acquisitions immobilières et les actes de dispositions autres que ceux mentionnés au paragraphe 4° ci-dessus.

2° La modification ou l'établissement du règlement de copropriété pour toutes les dispositions concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

3° Les travaux comportant transformation, addition ou aérioration, à l'exception de ceux visés aux paragraphes 5°, 7°, 8° et 9° ci-dessus.

Unanimité

A quelque majorité que ce soit, l'assemblée générale ne peut imposer à un copropriétaire, une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

L'unanimité des voix des copropriétaires est en outre nécessaire :

1° Pour modifier la répartition des charges, sauf :

a) pour subdiviser la quote-part d'un lot vendu en deux fractions, cette division étant votée à la majorité simple de l'assemblée ;

b) pour modifier la répartition des charges d'équipement, à la suite d'un changement de l'usage d'une partie privative, cette modification étant décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

2° Pour imposer une modification à la destination des parties privatives

CS
LM
JP

ou aux modalités de leur jouissance ;

3° Pour disposer des parties communes dont l'aliénation porte atteinte à la destination de l'immeuble.

Par dérogation aux règles de l'unanimité, l'assemblée générale peut décider à la majorité des membres représentants au moins les deux tiers des voix

a) les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen d'un dispositif de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

b) et lorsque l'installation du dispositif de sécurité ci-dessus prévu a été décidé les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Améliorations, addition, surélévation :

L'assemblée ne peut décider qu'à la double majorité ci-dessus et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, les transformations d'un ou de plusieurs éléments d'équipement, les adjonctions d'éléments nouveaux, les aménagements de locaux à usage commun, ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera à la même majorité, la répartition du coût des travaux et des indemnités éventuellement dues conformément à l'article 30 et à l'article 36 de la loi du 10 juillet 1965 et attribuées aux lots éventuellement perturbés ou dépréciés par les travaux.

e) Procès-verbal :

Il est établi un procès-verbal contenant le lieu, la date, l'heure de la réunion, le nombre de voix présentes ou représentées, l'ordre du jour et le texte de chaque résolution en indiquant pour chacun le nombre de voix favorables, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui ont voté contre, et de ceux qui se sont abstenus.

Ce procès-verbal est signé par le président, par le secrétaire et les autres membres éventuellement élus pour constituer le bureau. Les procès-verbaux sont inscrits sur un registre spécial ouvert à cet effet.

Article 43 : FORCE ET VALIDITE DES DECISIONS

Toutes les décisions prises dans les conditions ci-dessus s'imposent à tous les copropriétaires et à leurs ayants cause.

Les décisions de l'assemblée ne peuvent être contestées que devant le tribunal et par les copropriétaires opposants ou absents et non représentés, dans le délai de deux mois, à peine de déchéance, de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, laquelle notification devra rapporter le délai.

CHAPITRE III :

LE SYNDIC :

Article 44 : REPRESENTANT LEGAL DU SYNDICAT

C.S
L.M.
P

L'application du règlement de copropriété, l'exécution des décisions de l'assemblée générale et la gestion de l'immeuble sont confiées à un syndic qui est le représentant légal du syndicat.

Nomination - Révocation - Rémunération :

Les fonctions du syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale nommée par l'assemblée générale, aux conditions fixées par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas d'administration coopérative le syndic est nommé et révoqué par le conseil syndical aux conditions fixées par l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic est nommé pour trois ans au plus avec faculté de renouvellement de son mandat. En cas de faute grave de la part du syndic, l'assemblée générale peut le révoquer en se prononçant dans les mêmes conditions que ci-dessus.

De son côté, si le syndic a l'intention de se démettre, il doit convoquer une assemblée dans un délai d'au moins un mois. L'assemblée fixera la date de passation des pouvoirs qui devra intervenir dans un délai maximum de trois mois à compter de la réunion de l'assemblée.

L'assemblée générale fixe, dans le cadre de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic à la majorité des voix présentes ou représentées.

Cas exceptionnels :

1° Syndic judiciaire :

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale convoquée à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'ordonnance fixera la mission du syndic et la durée de celle-ci. Cette mission peut être prorogée ou close par la même procédure. Le syndic judiciaire doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic, deux mois avant la fin de ses fonctions. La mission du syndic judiciaire cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné en assemblée générale.

2° Décès du syndic :

En cas de décès du syndic, et à défaut d'une convocation de l'assemblée générale effectuée par le conseil syndical, le président du tribunal, saisi sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

La nomination d'un syndic par l'assemblée générale est fin de plein droit, aux fonctions de l'administrateur provisoire.

3° Empêchement ou carence du syndic :

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, tout copropriétaire est habilité à faire désigner soit un copropriétaire soit un mandataire de justice, par ordonnance du président du tribunal de grande instance.

Pouvoirs et fonctions du syndic - Autorisations spéciales.

es
LM
R

Le syndic exerce les fonctions suivantes :

1° Il fait assurer l'application du règlement de copropriété en proposant, s'il y a lieu, à la décision de l'assemblée générale les actions à engager ;

2° Il exécute les décisions de l'assemblée générale ;

3° Il administre l'immeuble, à savoir notamment :

a) par la conservation des archives et la tenue de la comptabilité du syndicat ;

b) par la répartition et le recouvrement des charges ;

c) par l'engagement et la direction du personnel, pour les emplois fixés par l'assemblée générale, ainsi que par le congédiement dudit personnel.

d) par la tenue à jour de la liste des copropriétaires et titulaires de droits réels (avec indication des lots qui leur appartiennent, et leur domicile réel ou élu).

e) par la convocation de l'assemblée générale.

f) par l'établissement du budget prévisionnel du syndicat, la tenue d'une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

g) en soumettant au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lesquels seront versées les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit ; toutefois les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

4° Il assure la conservation de l'immeuble par l'exécution des travaux d'entretien courant et les travaux décidés par l'assemblée, ainsi qu'en cas d'urgence en faisant procéder, de sa propre initiative, à l'exécution des travaux de sauvegarde. Pour ces derniers, après avis du conseil syndical, s'il en existe un, le syndic peut demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif desdits travaux ;

5° Il représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice, ainsi que pour la publication des modifications apportées au règlement de copropriété, et à son état descriptif, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

6° Seul responsable de sa gestion il ne peut se faire substituer. L'assemblée peut seule autoriser, à la majorité des voix de tous les copropriétaires une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

7° En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Le solde des fonds disponible après apurement des comptes, l'état des comptes des copropriétaires et celui des comptes des syndicats doivent être remis trois mois au plus tard après la cessation de fonction.

A défaut, le syndic en fonction ou le président du conseil syndical pourra agir en justice, par voie de référé aux fins de remise de ces pièces et

CS
LM
FA

documents ainsi qu'il est dit à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

INFORMATION DES COPROPRIETAIRES SUR LES CHARGES DE COPROPRIETE

la majorité pour une
durée de trois ans.
Le conseil syndical
constitue un organis-
me consultatif. IL ne
peut se substituer au
syndic mais par
contre l'assiste et
contrôle sa gestion.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

CHAPITRE IV :

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale ~~d'une délégation de l'assemblée générale, le syndic doit être convoqué et la~~ ⁺
~~Septième partie~~

DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 45 : SERVICE DE L'INMEUBLE

Il pourra être employé une ou plusieurs personnes au service de l'immeuble.

Le syndic a toute liberté pour engager, diriger et congédier ces personnes et fixer leurs conditions de travail ainsi que les détails du service en fonction des besoins et des desiderata des copropriétaires.

C'est à l'assemblée générale seule qu'il appartient de fixer le nombre et la catégorie des emplois des préposés du syndicat.

Article 46 : NOTIFICATIONS ET CONVOCATIONS

Les notifications et aises en demeure prévues par le présent règlement sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sauf la dérogation prévue à l'article 39 ci-dessus pour les convocations aux assemblées.

Le syndic avise de même chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de toute instance judiciaire qui concerne le fonctionnement du syndicat, ou dans laquelle le syndicat est partie.

La notification préalable à la prise d'inscription de l'hypothèque légale doit être faite par exploit d'huissier de justice.

Article 47 : ELECTION DE DOMICILE

Lorsqu'un copropriétaire, ou un titulaire de droits réels, n'aura pas notifié au syndic son domicile, ce dernier sera réputé, de plein droit, élu au

LM
CS
—

CS
LM
—

domicile du syndic.

Article 48 : PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété, ainsi que toutes ses modifications ultérieures, seront publiés au bureau des hypothèques. Le syndic a tout pouvoir pour accomplir ces actes et faire toutes déclarations à cet effet.

Article 49 : CAS NON PREVUS

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décision prise par l'assemblée générale.

Huitième partie :

TABEAU DE DESCRIPTION ET DE DIVISION DES LOTS :

Lot n° 1 :

Un appartement au rez-de-chaussée comprenant séjour, chambre, cuisine, couloir, salle de bains, W.C. et une cavette.
Et les trois cent quatre vingt-seize / millièmes (396 / 1.000èmes) des parties communes générales.

Il est ici fait observer :

- que ce lot a une porte d'entrée particulière au 209 de la rue d'Hondschoote,
- que ce lot a la propriété exclusive et, par conséquent, la charge d'entretien des murs, couverture et tous équipements annexes de la construction en appentis contenant la salle de bains,
- que ce lot a la propriété exclusive d'une petite partie de cour qui pourra être couverte pour constituer un passage de la cuisine à la salle de bains. Le regard de visite qui y est contenu devra toutefois rester accessible pour réparation ou curage de l'égout,
- que dans ce lot est contenu le compteur d'eau, lequel devra rester accessible pour les agents de constatation ou en cas de réparation ou fuite.

396
+ 59

455/1000

Lot n° 2 :

Un garage s'ouvrant rue des Sports,
Et les cinquante-neuf / millièmes (59/1.000èmes) des parties communes générales.

Il est ici fait observer que ce garage contient l'installation de chauffage et de génération d'eau chaude de l'immeuble ainsi que la réserve de fuel.

Lot n° 3 :

Un appartement situé au premier étage, comprenant : un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains, un W.C.,

CS
LM
- 2

Et les deux cent quatre vingt-treize / millièmes (293/1.000èmes) des parties communes générales.

Lot n° 4 :

Un appartement situé au premier étage comprenant deux chambres et une cuisine,

Et les deux cent quarante-quatre / millièmes (244/1.000èmes) des parties communes générales.

Lot n° 5 :

Un W.C. au rez-de-chaussée,

Et les huit / millièmes (8/1.000èmes) des parties communes générales.

DONT ACTE sur Vingt-quatre pages.-

La lecture du présent acte a été donnée aux parties, et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire associé soussigné.

Rayé treize mots
dix lignes nuls
ré trois traits
ans des blancs

Fait et passé à HONDSCHOOTE, 11 rue de la Libération,
Au bureau annexe de l'Office Notarial.

L'an MIL NEUF CENT QUATRE VINGT-SIX,
Le vingt quatre septembre

Et le notaire a signé le . même jour

Develaere Linnée

CS
LM
P

TABLEAU RECAPITULATIF REGLEMENT DE CO PROPRIETE MARTEEL

Numéro du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part dans la propriété du sol
1	Unique	Unique	Rez-de-chaussée	Appartement	396/1.000èmes
2	Unique	Unique	Rez-de-chaussée	Garage	59/
3	Unique	Unique	Premier	Appartement	293/
4	Unique	Unique	Premier	Appartement	244/
5	Unique	Unique	Rez-de-chaussée	W.C.	8/
Total égal à l'unité					1.000/1.000èmes

Annexé à un autre reçu
 par M. Jean Patrick Provost
 notaire à Dunkerque
 le 24 septembre 1986
 (Signé) S.P. Provost.



**ASSEMBLEE GENERALE
DU 29 AVRIL 2017**

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT le 29 Avril à 16H00, les copropriétaires de la résidence MARMAILLE 218 rue des sports/209 rue Hondschoote à Bray-Dunes se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivants :

Fontenoy Immobilier
967 Avenue du Général de Gaulle
59123 Bray-Dunes

Sur convocation qui leur avait été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par le Cabinet FONTENOY Immobilier, Syndic de la copropriété.

La séance ouvre à 16 Heures.

Étaient absents et non représentés :

_____ (_____)
_____ (_____)
_____ (_____)
_____ (_____)
_____ (_____)

Soit un total de 0 copropriétaire absent et non représenté représentant 0 tantième.

Rapport de gestion du conseil syndical et du syndic

1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Madame Motte en qualité de Présidente de séance

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS et SECRETAIRE

2 - 1 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Madame VANACKERE

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

2 - 2: ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur ORTOLANO

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

2 - 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Le Cabinet FONTENOY Immobilier propose d'être le Secrétaire de séance en rappelant les dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui stipule que le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf disposition contraire de l'assemblée générale.

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 3 copropriétaires possédant ensemble 1000/1000 tantièmes sont présents et représentés.

L'assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis.

1°) Il est rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent préciser nominativement le nom de leur (s) mandant (s) au moment des votes de chaque résolution, à défaut de quoi elles seront comptabilisées comme ayant voté comme la majorité des autres Copropriétaires.

2°) Il en sera de même, lorsque des Copropriétaires quittent la séance sans le signaler au Président tenant l'Assemblée Générale et sans signer la feuille de présence mentionnant l'heure de leur départ.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX LA RESOLUTION EST ADOPTEE

3EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ET DES FACTURES DE TRAVAUX ARRETES AU 31 DECEMBRE 2016

Les comptes du Syndicat de la Copropriété ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 Mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du Jour.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires approuve dans leur intégralité, les comptes de gestion courante et les factures travaux de l'exercice allant du 01/01/2016 au 31/12/2016

Les copropriétaires souhaitent changer de banque et passer à la BRED

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX LA RESOLUTION EST ADOPTEE

4EME RESOLUTION : QUITUS au SYNDIC

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31 Décembre 2016

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après en avoir délibéré, l'Assemblée ne donne pas quitus plein, et définitif de sa gestion au Cabinet FONTENOY IMMOBILIER, le Syndic.

Les copropriétaires expriment leur mécontentement quant au changement de banque qui aura pris plus de 3 ans.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX LA RESOLUTION EST ADOPTEE

8EME RESOLUTION : MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, à la même majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire. Demander 3 devis.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 500 €.

Conformément à la loi MACRON, l'assemblée générale décide, après débat, que la mise en concurrence du contrat de syndic ne sera pas obligatoire. Cette décision ne porte aucun préjudice pour les actions des copropriétaires et du conseil syndical leur permettant de porter à l'ordre du jour toutes résolutions qu'ils souhaitent tout en respectant les délais de prévenance légaux.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

9EME RESOLUTION - EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2017 au 31/12/2017 dont le montant est arrêté à la somme de 1680 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires a appelé successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste et que ce dernier a bien été informé de la possibilité de se faire allouer un budget de fonctionnement.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

10 EME RESOLUTION - EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT.

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2018 au 31/12/2018 dont le montant est arrêté à la somme de 1390 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires a appelé successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

11EME RESOLUTION : PROVISION FOND TRAVAUX

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de ne pas constituer le fond travaux.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

**12EME RESOLUTION : FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES
COPROPRIETAIRES AUTRES QUE CEUX COMPOSANT LE CONSEIL SYNDICAL**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 18.1 (Loi du 10 juillet 1965) et l'article 2 (Loi du 30 décembre 1985) les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par le Conseil Syndical, ou, durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'Assemblée Générale.

Les Copropriétaires sont invités à prendre rendez-vous précédemment à leur venue avec le collaborateur du Cabinet.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

13EME RESOLUTION : PROCESSUS DE RECouvreMENT DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

- Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception

Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :

- | | |
|---|---|
| - Mise en demeure RAR | 30 jours après la date d'exigibilité |
| - Avis avant Huissier | 15 jours après la mise en demeure |
| - Remise du dossier à un huissier, matrice cadastrale, rédaction sommation article 19 | 30 jours après la mise en demeure |
| - Prise d'hypothèque légale | 15 jours après le commandement d'huissier |
| - Procédure d'injonction de payer (faite par le syndic) constitution du dossier, rédaction, envoi de la requête au tribunal | |
| - Rédaction de la signification d'ordonnance | |
| - Transmission dossier à un avocat pour assignation | |

- Saisie immobilière

Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale

* Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec le service contentieux du syndic en vue d'établir un échéancier des paiements. Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu. Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

* Des intérêts de retard au profit du syndicat de copropriété sont calculés et imputés au copropriétaire défaillant à compter de la mise en demeure après obtention par le Syndicat d'une décision de justice. Le taux de ces intérêts est le taux légal conformément aux dispositions de l'article 36 du décret N° 67223 du 17 mars 1967.

La liste des débiteurs est adressée à chaque copropriétaire avec la convocation d'assemblée générale annuelle devant approuver les comptes de l'exercice.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

14EME RESOLUTION : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée Générale décide que les copropriétaires responsables devront rembourser tous les frais exposés par le syndicat de la résidence, tant en ce qui concerne ceux consécutifs au recouvrement des charges (frais de mise en demeure, sommations, honoraires du syndic mentionnés dans le contrat de syndic au titre des prestations particulières, huissiers, avocats, avoués...) - Article 10-1 nouveau de la loi de 1965 - ainsi que toutes autres dépenses exposées par la faute ou la négligence de ces copropriétaires ou de l'une des personnes résidant sous son toit, sous réserve par les tribunaux compétents, d'apprécier le caractère fautif du comportement du copropriétaire défaillant et d'admettre l'allocation de dommages-intérêts au profit du Syndicat, que pour décider si les frais qui ont été imputés au débit du compte du copropriétaire se sont avérés nécessaires et doivent en considération de l'équité être supportés par lui.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

15EME RESOLUTION : AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE

Autorisation permanente à donner aux membres de la Police Nationale et/ou à la Gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour des besoins de sécurité aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 Janvier 1995) portant sur la sécurité des immeubles.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale des copropriétaires donne une autorisation permanente à la police nationale et/ou à la gendarmerie d'accéder, pour des besoins de sécurité, aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles)

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

16EME RESOLUTION : **CHANGEMENT DES PORTES DE LA RESIDENCE**

- 1 DECISION DES TRAVAUX

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de ne pas procéder aux travaux de changement des portes de la Résidence

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

POINTS DIVERS

Renvoyer un courrier recommandé aux propriétaires de la Rue des Fleurs pour l'élagage du houx.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

- Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.
- Le syndic rappelle que les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par les membres du Conseil Syndical durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'assemblée générale (prendre RDV au préalable).
- Le syndic fait un rappel des règles de majorité :

Article 24 : Majorité simple, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Article 25, 25-1 : Majorité absolue, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1). Lorsque l'assemblée générale délibère à la majorité de l'article 25 de la loi et que la majorité n'est pas acquise, si au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires est recueillie, l'assemblée générale peut immédiatement procéder à un vote à la majorité de l'article 24. Si la résolution ne recueille par le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de 3 mois maximum pourra statuer sur cette résolution à la majorité de l'article 24.

Article 26 : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires lors de la première lecture. Pour les travaux d'amélioration, possibilité d'une deuxième lecture : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la 2^{ème} lecture.

- Le syndic rappelle que le conseil syndical a été informé de ces obligations concernant la mise en concurrence du contrat de syndic.
- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
- Le syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée normalisés installés dans chaque logement, les conditions de leur installation, de leur entretien et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.
- Le syndic rappelle que dans le cadre de l'application la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le syndic, sauf volonté contraire du syndicat des copropriétaires.
- Les décisions des Assemblées Générales doivent, sous peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 17H30

PRESIDENT

SECRETARE

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL



SCRUTATEUR

SCRUTATEUR



ASSEMBLEE GENERALE DU 18 Mai 2018

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT le 18 Mai à 16h00, les copropriétaires de la résidence Marmaille sise rue des sports/rue d'Hondschoote 59123 Bray-Dunes se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivants :

Fontenoy Immobilier
967 Avenue du Général de Gaulle
59123 Bray-Dunes

Sur convocation qui leur avait été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par le Cabinet FONTENOY Immobilier, Syndic de la copropriété.

La séance ouvre à 16 heures.

Étaient absents et non représentés :

_____ (____)
_____ (____)
_____ (____)
_____ (____)
_____ (____)

Soit un total de 0 copropriétaire absent et non représenté représentant 0 tantième.

Rapport de gestion du conseil syndical et du syndic

1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Madame MOTTE, en qualité de Présidente de séance

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX LA RESOLUTION EST ADOPTEE

2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS et SECRETAIRE

2 - 1 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur ORTOLANO

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX LA RESOLUTION EST ADOPTEE

2 - 2: ELECTION DU SCRUTATEUR

Madame VANACKERE

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX LA RESOLUTION EST ADOPTEE

2 - 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Le Cabinet FONTENOY Immobilier propose d'être le Secrétaire de séance en rappelant les dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui stipule que le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf disposition contraire de l'assemblée générale.

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 3 copropriétaires possédant ensemble 1000/1000 tantièmes sont présents et représentés.

L'Assemblée Générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis.

1°) Il est rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent préciser nominativement le nom de leur (s) mandant (s) au moment des votes de chaque résolution, à défaut de quoi elles seront comptabilisées comme ayant voté comme la majorité des autres Copropriétaires.

2°) Il en sera de même, lorsque des Copropriétaires quittent la séance sans le signaler au Président tenant l'Assemblée Générale et sans signer la feuille de présence mentionnant l'heure de leur départ.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX LA RESOLUTION EST ADOPTEE

3EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ET DES FACTURES DE TRAVAUX ARRETES AU 31 DECEMBRE 2017

Les comptes du Syndicat de la Copropriété ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 Mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du Jour.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires approuve dans leur intégralité, les comptes de gestion courante et les factures travaux de l'exercice allant du 01/01/2017 au 31/12/2017

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX LA RESOLUTION EST ADOPTEE

4EME RESOLUTION : QUITUS au SYNDIC

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31 DECEMBRE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après en avoir délibéré, l'Assemblée donne quitus plein, et définitif de sa gestion au Cabinet FONTENOY IMMOBILIER, le Syndic.

CONTRE	:	3	COPROPRIETAIRES REPRESENTANT	1000	TANTIEMES
(Madame MOTTE, Madame et Monsieur ORTOLANO, Madame VANACKERE)					
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

LA RESOLUTION NE RECUEILLE PAS DE VOIX LA RESOLUTION EST REFUSEE

5EME RESOLUTION : **ELECTION DU SYNDIC – ELECTION DU CABINET FONTENOY IMMOBILIER BRAY-DUNES - PROPOSITION DE CONTRAT JOINT ET FIXATION DE SES HONORAIRES - DUREE**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide d'élire, en qualité de Syndic, le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER BRAY-DUNES Ce contrat entre en vigueur le jour de la présente Assemblée pour se terminer le 30/06/2019.

Lorsque les conditions de majorité de l'article 25 et 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 ne sont pas réunies lors de la première Assemblée Générale, la durée du présent mandat prend date à compter de l'Assemblée Générale qui se tiendra en seconde lecture.

Les honoraires de gestion sont repris au budget et dans le contrat de syndic joint à la convocation à l'Assemblée Générale pour une valeur de 683.33€ H.T (à titre indicatif, ceux ci sont de 820€ T.T.C compte tenu d'un taux annuel de T.V.A de 20 %) et ils ne seront pas révisés jusqu'à la fin de l'exercice comptable.

Le détail et le coût unitaire des prestations particulières sont ventilés également dans le contrat de syndic joint à la convocation.

Les copropriétaires demandent un geste commercial car ils estiment que le montant des honoraires est beaucoup trop élevé.

L'Assemblée Générale donne mandat à Madame MOTTE pour signer le contrat de syndic, lequel était joint à la convocation.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

6EME RESOLUTION : **NOMINATION OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :

- Madame MOTTE
- Monsieur ou Madame ORTOLANO
- Madame VANACKERE

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

7EME RESOLUTION : **MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE**

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965. l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée des Copropriétaires arrête le montant des marchés et des contrats à la somme de 500 € TTC, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

8EME RESOLUTION : **MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE**

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, à la même majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 500 €.

Conformément à la loi MACRON, l'assemblée générale décide, après débat, que la mise en concurrence du contrat de syndic ne sera pas obligatoire. Cette décision ne porte aucun préjudice pour les actions des copropriétaires et du conseil syndical leur permettant de porter à l'ordre du jour toutes résolutions qu'ils souhaitent tout en respectant les délais de prévenance légaux.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

9EME RESOLUTION : **EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE**

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2018 au 31/12/2018 dont le montant est arrêté à la somme de 1730 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires a appelé successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste et que ce dernier a bien été informé de la possibilité de se faire allouer un budget de fonctionnement.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

10EME RESOLUTION: **EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT.**

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2019 au 31/12/2019 dont le montant est arrêté à la somme de 1730 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appeler successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

11EME RESOLUTION : PROVISION FONDS TRAVAUX

L'assemblée générale décide de ne pas constituer de fonds de travaux.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

**12EME RESOLUTION : FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES
AUTRES QUE CEUX COMPOSANT LE CONSEIL SYNDICAL**

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 18.1 (Loi du 10 juillet 1965) et l'article 2 (Loi du 30 décembre 1985) les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par le Conseil Syndical, ou, durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'Assemblée Générale.

Les Copropriétaires sont invités à prendre rendez-vous précédemment à leur venue avec le collaborateur du Cabinet.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

13EME RESOLUTION : PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

- Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception

Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :

- | | |
|--|--|
| - Mise en demeure RAR | 30 jours après la date d'exigibilité |
| - Avis avant Huissier | 15 jours après la mise en demeure |
| - Remise du dossier à un huissier, matrice cadastrale, rédaction sommation article 19 | 30 jours après la mise en demeure |
| - Prise d'hypothèque légale | 15 jours après le commandement d'huissier |
| - Procédure d'injonction de payer (faite par le syndic)
constitution du dossier, rédaction, envoi de la requête au tribunal | |
| - Rédaction de la signification d'ordonnance | |
| - Transmission dossier à un avocat pour assignation | |
| - Saisie immobilière | Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale |

* Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec le service contentieux du syndic en vue d'établir un échéancier des paiements. Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu. Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

* Des intérêts de retard au profit du syndicat de copropriété sont calculés et imputés au copropriétaire défaillant à compter de la mise en demeure après obtention par le Syndicat d'une décision de justice. Le taux de ces intérêts est le taux légal conformément aux dispositions de l'article 36 du décret N° 67223 du 17 mars 1967.

La liste des débiteurs est adressée à chaque copropriétaire avec la convocation d'assemblée générale annuelle devant approuver les comptes de l'exercice.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

14EME RESOLUTION : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée Générale décide que les copropriétaires responsables devront rembourser tous les frais exposés par le syndicat de la résidence, tant en ce qui concerne ceux consécutifs au recouvrement des charges (frais de mise en demeure, sommations, honoraires du syndic mentionnés dans le contrat de syndic au titre des prestations particulières, huissiers, avocats, avoués...) - Article 10-1 nouveau de la loi de 1965 - ainsi que toutes autres dépenses exposées par la faute ou la négligence de ces copropriétaires ou de l'une des personnes résidant sous son toit, sous réserve par les tribunaux compétents, d'apprécier le caractère fautif du comportement du copropriétaire défaillant et d'admettre l'allocation de dommages-intérêts au profit du Syndicat, que pour décider si les frais qui ont été imputés au débit du compte du copropriétaire se sont avérés nécessaires et doivent en considération de l'équité être supportés par lui.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

15EME RESOLUTION : AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE

Autorisation permanente à donner aux membres de la Police Nationale et/ou à la Gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour des besoins de sécurité aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 Janvier 1995) portant sur la sécurité des immeubles.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale des copropriétaires donne une autorisation permanente à la police nationale et/ou à la gendarmerie d'accéder, pour des besoins de sécurité, aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles)

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

16EME RESOLUTION : FOURNITURE ET POSE D'UN EXTINCTEUR

16 - 1 DECISION DES TRAVAUX

Il est proposé de procéder au travaux de fourniture et pose d'un extincteur

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de procéder aux travaux de fourniture et pose d'un extincteur

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

16-2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET MODALITE DE GESTION

L'entreprise suivante a été consultée :

L'entreprise ISOGARD pour un montant T.T.C de 132€

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de commander les travaux de fourniture et pose d'un extincteur à l'entreprise ISOGARD pour un montant de 132 € TTC.

Les travaux seront répartis en charges : COMMUNES GENERALES

Il est expressément rappelé comme condition essentielle que le Syndic adressera l'ordre d'exécution des travaux à l'entreprise retenue que lorsqu'il disposera de l'intégralité du montant des travaux envisagés.

CONTRE	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME
ABSTENTION	:	0	COPROPRIETAIRE REPRESENTANT	0	TANTIEME

**LA RESOLUTION RECUEILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE**

POINTS DIVERS

Prévoir 3 devis pour le ravalement de la façade,
Demander 3 devis pour le déplacement du compteur.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

- Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.
- Le syndic rappelle que les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par les membres du Conseil Syndical durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'assemblée générale (prendre RDV au préalable).
- Le syndic fait un rappel des règles de majorité :

Article 24 : Majorité simple, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Article 25, 25-1 : Majorité absolue, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1). Lorsque l'assemblée générale délibère à la majorité de l'article 25 de la loi et que la majorité n'est pas acquise, si au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires est recueillie, l'assemblée générale peut immédiatement procéder à un vote à la majorité de l'article 24. Si la résolution ne recueille par le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de 3 mois maximum pourra statuer sur cette résolution à la majorité de l'article 24.

Article 26 : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires lors de la première lecture. Pour les travaux d'amélioration, possibilité d'une deuxième lecture : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la 2^{ème} lecture.

- Le syndic rappelle que le conseil syndical a été informé de ces obligations concernant la mise en concurrence du contrat de syndic.
- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
- Le syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée normalisés installés dans chaque logement, les conditions de leur installation, de leur entretien et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.
- Le syndic rappelle que dans le cadre de l'application la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le syndic, sauf volonté contraire du syndicat des copropriétaires.
- Les décisions des Assemblées Générales doivent, sous peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.
Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 17 heures.

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

PRESIDENT

SECRETARE

SCRUTATEUR

SCRUTATEUR



ASSEMBLEE GENERALE DU 8 JUIN 2019

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF le 8 JUIN à 09H00, les copropriétaires de la résidence MARMAILLE 209 RUE D'HONSCHOOOTE 59123 BRAY DUNES, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivants :

FONTENOY IMMOBILIER
967 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE
59123 BRAY DUNES

Sur convocation qui leur avait été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par le Cabinet FONTENOY Immobilier, Syndic de la copropriété.

La séance ouvre à 9 Heures.

Étaient absents et non représentés :

Rapport de gestion du conseil syndical et du syndic

1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Madame MOTTE , en qualité de Présidente de séance

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS ET SECRETAIRE

2-1 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur ORTOLANO

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

2-2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Madame VANACKERE

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

2-3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Le Cabinet FONTENOY Immobilier propose d'être le Secrétaire de séance en rappelant les dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui stipule que le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf disposition contraire de l'assemblée générale.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 3 copropriétaires possédant ensemble 1000/1000 tantièmes sont présents et représentés.

L'assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis.

1°) Il est rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent préciser nominativement le nom de leur (s) mandant (s) au moment des votes de chaque résolution, à défaut de quoi elles seront comptabilisées comme ayant voté comme la majorité des autres Copropriétaires.

2°) Il en sera de même, lorsque des Copropriétaires quittent la séance sans le signaler au Président tenant l'Assemblée Générale et sans signer la feuille de présence mentionnant l'heure de leur départ.

3EME RESOLUTION :	<u>EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ET DES FACTURES DE TRAVAUX ARRETES AU 31/12/2018</u>
--------------------------	--

Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 Mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du Jour.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires approuve dans leur intégralité, les comptes de gestion courante et les factures travaux de l'exercice allant du 01/01/2018 au 31/12/2018

CONTRE : 1 (293) Mme Motte

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 707 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

4EME RESOLUTION :	<u>QUITUS AU SYNDIC</u>
--------------------------	--------------------------------

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31/12/2018

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après en avoir délibéré, l'Assemblée donne quitus plein, et définitif de sa gestion au Cabinet FONTENOY IMMOBILIER, le Syndic.

CONTRE : 1 (293) Mme Motte

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 707 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

5EME RESOLUTION :	<u>ELECTION DU SYNDIC-ELECTION DU CABINET FONTENOY IMMOBILIER BRAY DUNES-PROPOSITION DE CONTRAT JOINT ET FIXATION DE SES HONORAIRES - DUREE</u>
--------------------------	--

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide d'élire, en qualité de Syndic, le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER BRAY DUNES. Ce contrat entre en vigueur le jour de la présente Assemblée pour se terminer le 30/06/2020

Ou Lorsque les conditions de majorité de l'article 25 et 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 ne sont pas réunies lors de la première Assemblée Générale, la durée du présent mandat prend date à compter de l'Assemblée Générale qui se tiendra en seconde lecture.

Les honoraires de gestion sont repris au budget et dans le contrat de syndic joint à la convocation à l'Assemblée Générale pour une valeur de 666.66€ H.T (à titre indicatif, ceux ci sont de 800 € T.T.C compte tenu d'un taux annuel de T.V.A de 20 %) et ils ne seront pas révisés jusqu'à la fin de l'exercice comptable.

Le détail et le coût unitaire des prestations particulières sont ventilés également dans le contrat de syndic joint à la convocation.

L'Assemblée Générale donne mandat à Madame MOTTE pour signer le contrat de syndic, lequel était joint à la convocation.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT
LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

6EME RESOLUTION : NOMINATION OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :

Madame MOTTE

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT
LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

Madame VANACKERE

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT
LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

Monsieur ORTHOANO

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT
LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

7EME RESOLUTION : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965. l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée des Copropriétaires arrête le montant des marchés et des contrats à la somme de 500 € TTC, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT
LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

8EME RESOLUTION : MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965. l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 500 €. (3 DEVIS)

Conformément à la loi MACRON, l'assemblée générale décide, après débat, que la mise en concurrence du contrat de syndic ne sera pas obligatoire. Cette décision ne porte aucun préjudice pour les actions des copropriétaires et du conseil syndical leur permettant de porter à l'ordre du jour toutes résolutions qu'ils souhaitent tout en respectant les délais de prévenance légaux.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT
LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX
LA RESOLUTION EST ADOPTEE

9EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2019 au 31/12/2019 dont le montant est arrêté à la somme de 1730 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appeler successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

10EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2020 au 31/12/2020 dont le montant est arrêté à la somme de 1730 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appeler successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

11EME RESOLUTION : PROVISION FOND TRAVAUX

L'assemblée générale informée de l'obligation de mettre en place un fonds de travaux énoncée à l'article 14.2 de la loi du 10 juillet 1965, décide :

- de maintenir le taux légal de 5.00 %

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la banque où est ouvert le compte séparé du syndicat.

La cotisation est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

NB : Les données sur le fond travaux sont indispensables à l'immatriculation de la copropriété.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

12EME RESOLUTION : FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES AUTRES QUE CEUX COMPOSANT LE CONSEIL SYNDICAL

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 18.1 (Loi du 10 juillet 1965) et l'article 2 (Loi du 30 décembre 1985) les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par le Conseil Syndical, ou, durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'Assemblée Générale.

Les Copropriétaires sont invités à prendre rendez-vous précédemment à leur venue avec le collaborateur du Cabinet.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

13EME RESOLUTION : PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

- Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception

Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :

- Mise en demeure RAR	30 jours après la date d'exigibilité
- Avis avant Huissier	15 jours après la mise en demeure
- Remise du dossier à un huissier, matrice cadastrale, rédaction sommation article 19	30 jours après la mise en demeure
- Prise d'hypothèque légale	15 jours après le commandement d'huissier
- Procédure d'injonction de payer (faite par le syndic) constitution du dossier, rédaction, envoi de la requête au tribunal	
- Rédaction de la signification d'ordonnance	
- Transmission dossier à un avocat pour assignation	
- Saisie immobilière	Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale

* Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec le service contentieux du syndic en vue d'établir un échéancier des paiements. Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu. Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

* Des intérêts de retard au profit du syndicat de copropriété sont calculés et imputés au copropriétaire défaillant à compter de la mise en demeure après obtention par le Syndicat d'une décision de justice. Le taux de ces intérêts est le taux légal conformément aux dispositions de l'article 36 du décret N° 67223 du 17 mars 1967.

La liste des débiteurs est adressée à chaque copropriétaire avec la convocation d'assemblée générale annuelle devant approuver les comptes de l'exercice.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTEE

14EME RESOLUTION : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée Générale décide que les copropriétaires responsables devront rembourser tous les frais exposés par le syndicat de la résidence, tant en ce qui concerne ceux consécutifs au recouvrement des charges (frais de mise en demeure, sommations, honoraires du syndic mentionnés dans le contrat de syndic au titre des prestations particulières, huissiers, avocats, avoués...) - Article 10-1 nouveau de la loi de 1965 - ainsi que toutes autres dépenses exposées par la faute ou la négligence de ces copropriétaires ou de l'une des personnes résidant sous son toit, sous réserve par les tribunaux compétents, d'apprécier le caractère fautif du comportement du copropriétaire défaillant et d'admettre

l'allocation de dommages-intérêts au profit du Syndicat, que pour décider si les frais qui ont été imputés au débit du compte du copropriétaire se sont avérés nécessaires et doivent en considération de l'équité être supportés par lui.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTÉE

15EME RESOLUTION : AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE

Autorisation permanente à donner aux membres de la Police Nationale et/ou à la Gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour des besoins de sécurité aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 Janvier 1995) portant sur la sécurité des immeubles.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale des copropriétaires donne une autorisation permanente à la police nationale et/ou à la gendarmerie d'accéder, pour des besoins de sécurité, aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles)

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECEUILLE 1000 VOIX

LA RESOLUTION EST ADOPTÉE

Points divers

Demander 3 devis , refection totale de toiture une assemblée extraordinaire , sera porté debut septembre.(le 21 septembre 2019 à 9 h30

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

- Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.
- Le syndic rappelle que les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par les membres du Conseil Syndical durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'assemblée générale (prendre RDV au préalable).
- Le syndic fait un rappel des règles de majorité :

Article 24 : Majorité simple, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Article 25, 25-1 : Majorité absolue, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1). Lorsque l'assemblée générale délibère à la majorité de l'article 25 de la loi et que la majorité n'est pas acquise, si au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires est recueillie, l'assemblée générale peut immédiatement procéder à un vote à la majorité de l'article 24. Si la résolution ne recueille par le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de 3 mois maximum pourra statuer sur cette résolution à la majorité de l'article 24.

Article 26 : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires lors de la première lecture. Pour les travaux d'amélioration, possibilité d'une deuxième lecture : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la 2^{ème} lecture.

- Le syndic rappelle que le conseil syndical a été informé de ces obligations concernant la mise en concurrence du contrat de syndic.
- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
- Le syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée normalisés installés dans chaque logement, les conditions de leur installation, de leur entretien et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.
- Le syndic rappelle que dans le cadre de l'application la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le syndic, sauf volonté contraire du syndicat des copropriétaires.
- Les décisions des Assemblées Générales doivent, sous peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux

décidés par l'Assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à **10h30** .

PRESIDENT

SECRETAIRE

Conforme à l' original

SCRUTATEUR

SCRUTATEUR



ATTESTATION D'IMMATRICULATION

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **MARMAILLE** » demeurant à :

209 r d'hondschoote 59123 Bray-Dunes

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AF5-466-552

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **17/09/2019**

Le teneur du registre des copropriétés



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration d'immatriculation

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **17/09/2019 14:49:43** et concerne la copropriété dénommée « **MARMAILLE** » sis :

209 r d'hondschoote 59123 Bray-Dunes

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AF5-466-552**.

Elle a été établie par :

FONTENOY IMMOBILIER DUNKERQUE, de numéro SIRET **48771811600048**

967 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE

59123 BRAY DUNES

Numéro d'identification de télédéclarant : **1206**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : **Monsieur Marc FONTENOY** pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **08/06/2019**

Date de fin de mandat/mission : **30/06/2020**

Type de pièce justificative : **PV de l'assemblée générale**

Nom de la pièce justificative : **057 marmaille pv.pdf**

Date et heure de téléversement (*) : **13/09/2019 à 12h01**

(*) Cette pièce justificative ne sera pas conservée par l'établissement en charge de la tenue du registre au-delà

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **24/09/1986**

SIRET de la copropriété : **Non renseigné**

Références cadastrales : **non renseigné**

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
5	3	3	0

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêtés relatifs au code de la Santé Publique	0	-	-
Arrêtés de péril sur les parties communes	0	-	-
Arrêtés sur les équipements communs	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : 08/06/2019

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 1 730 €

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 0 €

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 368 €

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 616 €

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 1

Montant du fonds de travaux : 0 €

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 1, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
1	0	0	0	0	0	0	0

Période de construction : Non connue

Année de construction : Non renseigné

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet
------	------------	------------------	------------	------------------	------------

Nombre d'ascenseurs : 0



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AF5-466-552

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 13/09/2019



209 r d'hondschoote
59123 Bray-Dunes

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		MARMAILLE	
Adresse de référence de la copropriété		209 r d'hondschoote 59123 Bray-Dunes	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		Sans objet	
Date d'immatriculation	13/09/2019	Numéro d'immatriculation	AF5-466-552
Date du règlement de copropriété	24/09/1986	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	FONTENOY IMMOBILIER DUNKERQUE de numéro SIRET 48771811600048
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	967 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 59123 BRAY DUNES
Numéro de téléphone	0545980048

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Dossier de Me R.DEBAVELAERE 218 Rue des sports à BRAY DUNES; ce dossier ne peut être vendu Page 187 sur 254

Nombre de lots	5
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	3
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments	Non connue

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2018
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2018
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	08/06/2019
Charges pour opérations courantes	1 730 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	368 €
Montant du fonds de travaux	0 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 17/09/2019,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**



IMMEUBLE SIS A : MARMAILLE 218 RUE DES SPORTS 209 RUE D'HONDSCHOOTE 59123 BRAY DUNES AF5466552	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : ME/M. GOUGET 44 RUE DU GENERAL DE GAULLE 62880 ANNAY SOUS LENS	LOTS N°4, 5	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 26/09/2022			

DOCUMENT APPROUVE PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07/12/2012.

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE – INFORMATION DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIETE

B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande : 26/09/2022 Office Notarial : - COMPROMIS DE VENTE 59000 LILLE Référence : Dossier n°138386 Clerc :	Délivré par le Syndic : FONCIA LILLE 20 Boulevard Papin 59000 LILLE Représentant : -un syndicat unique Référence : 219/ 2400/10 Dossier n°138386 Contact syndic : BARBIRATO LAURIE	Date : 26 Septembre 2022 Signature : FONCIA HAUTS DE FRANCE Cachet : 17 Avenue du Casino 59240 DUNKERQUE Tél. : 03 28 66 33 18 SAS capital 200 000€ - Siret 300 347 333 00282 - APE 6832A
---	--	--



- I -

PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1^{ERE} PARTIE :

**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a).....	360.36
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	0.00

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art 5. 1° c)	506.87
------------------------	--------

3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	0.00
--	------

4- des avances exigibles (D. art. 5.1° e)

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....	0.00
--	------

4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°).....	0.00
---	------

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00
--	------

5- Des cotisations au fonds travaux (Art 14.2)	0.00
---	------

6- Des autres sommes exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	4654.15
- autres causes telles que condamnations.....	

B/ AU SYNDIC

- Etablissement de l'état daté (montant plafonné par décret) ...	380.00
--	--------

TOTAL (A/ + B/)	5901.38
--------------------------	---------



2^{EME} PARTIE :

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35 1°).....	0.00
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	655.20
A3 - avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PROVISIONNEL (D. art. 5. 2°b) :

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0.00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0.00
--	------

TOTAL (A + B + C)	655.20
---------------------------	---------------

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 (1)

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la **première partie** (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la **seconde partie** (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

Solution 2 (1)

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de

655.20

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante



3^{EME} PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3°a)

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1 °).....		0.00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art.35.4° et 5°).....		655.20
- avances (D. art. 45-1 – alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d’entre eux).....		0.00

2- des provisions non encore exigibles

-dans le budget prévisionnel (D. art. 5 3° b)

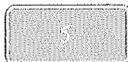
Date d’exigibilité	01/10/2022	Montant	180.18
Date d’exigibilité	01/01/2023	Montant	180.18
Date d’exigibilité	01/04/2023	Montant	180.18

-dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3° c)
(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en
deuxième partie devra être impérativement complété)

Date d’exigibilité		Montant	0.00
Date d’exigibilité		Montant	0.00
Date d’exigibilité		Montant	0.00

3- des cotisations fonds travaux non encore exigibles (article 14-2)

Date d’exigibilité	01/10/2022	Montant	27.03
Date d’exigibilité		Montant	0.00
Date d’exigibilité		Montant	0.00



ANNEXE A LA 3^{EME} PARTIE :

INFORMATIONS

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	882.00	381.41	0.00	0.00
Exercice (N-2)	435.96	926.28	0.00	0.00

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe t-il des procédures en cours ?

OUI NON

Si oui :

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.



C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D' INTERESSER LES PARTIES :

- Montant concernant les lots non visés par la mutation (vente partielle dans la même copropriété) :

0.00

- Autre(s) :

--

D/ INFORMATIONS RELATIVES AU FONDS TRAVAUX de l'ART 14-2 (non remboursable par le syndicat) :

- Montant total de la cotisation au fonds travaux votée lors de la dernière AG
- Dont QP des lots objets de la vente

143.00
27.03

- Montant total actuel du fonds travaux
- Dont QP attachée aux lots objets de la vente

404.51
101.94



- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisque : RC – Incendie – Dégât des eaux OUI NON
- Garantie Reconstruction valeur à neuf
- Autres risques garantis

- Police N°: WE 70017917

Date : 01/10/2021

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent :

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : SWISS LIFE CENTRE DES PAIEMENTS BP 40779
59066 ROUBAIX CEDEX 1

- Police Assurances Dommage Ouvrage en cours :

- Au titre de la construction d'origine : OUI NON
- Souscrite par le syndicat au titre de travaux : OUI NON

A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du Règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ? OUI NON

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49) ? OUI NON

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale : 8 juin 2022
- Date ou période (avant le) de la prochaine Assemblée Générale : JJ/MM/AAAA

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.



A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation : **01/01/2022**
- Syndic professionnel : OUI NON
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? OUI NON

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lots(s) vendu(s).

Nom de la banque : BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS
Code Banque : 10207
Code guichet : 00433

Intitulé du compte : SYNDICAT MARMAILLE 2400

N° du compte : 23214532716 Clé R.I.B. : 21

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats?
 OUI NON

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

A6/ ETAT D' AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

Lot n°	Libellé type d'appel	Budget	Reste à appeler	Budget appelé
--------	----------------------	--------	-----------------	---------------

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ? OUI NON

dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)
 OUI NON
- Dans l'affirmative, en quoi consistent t-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ? OUI NON



Si oui :

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots vendus : 0.00
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? OUI NON

Joindre si possible, la copie du prêt.

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? OUI NON
- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? OUI NON

A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT
(Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? OUI NON

Joindre le procès verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ? OUI NON



B / DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 01/01/1900
(si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Type immeuble :

OUI NON
 IGH AUTRE

B2/ AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? OUI NON
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? OUI NON
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011) OUI NON

Joindre la fiche récapitulative du DTA.

B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ? OUI NON
- Si oui : *Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)*
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ? OUI NON

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ? OUI NON

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc... OUI NON
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ? OUI NON

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ? OUI NON
- Dans l'affirmative :
- DPE
- AUDIT



Joindre DPE ou AUDIT

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? OUI NON
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? OUI NON

Joindre le PV de l'assemblée générale

B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? OUI NON
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? OUI NON
- Contrôle technique quinquennal OUI NON
- les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :
 - ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? OUI NON
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? OUI NON
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? OUI NON

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

B8/ PISCINE

- Existence OUI NON
- Si oui, dispositif de sécurité homologué OUI NON

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

- L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :
- d'un arrêté de péril ? OUI NON
 - d'une déclaration d'insalubrité ? OUI NON
 - d'une injonction de travaux ? OUI NON
 - d'une interdiction d'habiter ? OUI NON
 - d'inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? OUI NON
 - d'une injonction pour le ravalement des façades ? OUI NON
 - d'un plan de sauvegarde (OPAH) OUI NON

B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE



L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

OUI NON

NE SAIT PAS

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.



**ASSEMBLEE GENERALE
DU 8 JUIN 2019**

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF le 8 JUIN à 09H00, les copropriétaires de la résidence MARMAILLE 209 RUE D'HONSCHOOOTE 59123 BRAY DUNES, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivants :

**FONTENOY IMMOBILIER
967 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE
59123 BRAY DUNES**

Sur convocation qui leur avait été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par le Cabinet FONTENOY Immobilier, Syndic de la copropriété.

La séance ouvre à 9 Heures.

Étaient absents et non représentés :

Soit un total de _____ copropriétaire(s) absent(s) et non représenté(s) représentant _____ tantièmes.

Rapport de gestion du conseil syndical et du syndic

1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

M. Motte, en qualité de Président(e) de séance

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS ET SECRETAIRE

2-1 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur ou Madame ORTOLANO

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

2-2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur ou Madame Est JANDACKARE

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

2-3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Le Cabinet FONTENOY Immobilier propose d'être le Secrétaire de séance en rappelant les dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui stipule que le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf disposition contraire de l'assemblée générale.

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que _____ copropriétaires possédant ensemble _____ / _____ tantièmes sont présents et représentés.

L'assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis.

1°) Il est rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent préciser nominativement le nom de leur (s) mandant (s) au moment des votes de chaque résolution, à défaut de quoi elles seront comptabilisées comme ayant voté comme la majorité des autres Copropriétaires.

2°) Il en sera de même, lorsque des Copropriétaires quittent la séance sans le signaler au Président tenant l'Assemblée Générale et sans signer la feuille de présence mentionnant l'heure de leur départ.

3EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ET DES FACTURES DE TRAVAUX ARRETES AU 31/12/2018
--

Les comptes du Syndicat de la Copropriété ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 Mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du Jour.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires approuve dans leur intégralité, les comptes de gestion courante et les factures travaux de l'exercice allant du 01/01/2018 au 31/12/2018

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1 (293) mme motte
707 VOIX
Adoptée

4EME RESOLUTION : QUITUS AU SYNDIC
--

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31/12/2018

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après en avoir délibéré, l'Assemblée donne quitus plein, et définitif de sa gestion au Cabinet FONTENOY IMMOBILIER, le Syndic.

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1 (293) mme motte
707 VOIX
Adoptée

5EME RESOLUTION : ELECTION DU SYNDIC-ELECTION DU CABINET FONTENOY IMMOBILIER BRAY DUNES-PROPOSITION DE CONTRAT JOINT ET FIXATION DE SES HONORAIRES - DUREE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide d'élire, en qualité de Syndic, le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER BRAY DUNES. Ce contrat entre en vigueur le jour de la présente Assemblée pour se terminer le 30/06/2020

Ou Lorsque les conditions de majorité de l'article 25 et 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 ne sont pas réunies lors de la première Assemblée Générale, la durée du présent mandat prend date à compter de l'Assemblée Générale qui se tiendra en seconde lecture.

Les honoraires de gestion sont repris au budget et dans le contrat de syndic joint à la convocation à l'Assemblée Générale pour une valeur de 666.66€ H.T (à titre indicatif, ceux ci sont de 800 € T.T.C compte tenu d'un taux annuel de T.V.A de 20 %) et ils ne seront pas révisés jusqu'à la fin de l'exercice comptable.

Le détail et le coût unitaire des prestations particulières sont ventilés également dans le contrat de syndic joint à la convocation.

L'Assemblée Générale donne mandat à M _____ pour signer le contrat de syndic, lequel était joint à la convocation.

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

6EME RESOLUTION : NOMINATION OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :

- Monsieur ou Madame Motte

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

- Monsieur ou Madame Vanockéne

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

- Monsieur ou Madame Ortolano

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

7EME RESOLUTION : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée des Copropriétaires arrête le montant des marchés et des contrats à la somme de 500 € TTC, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

8EME RESOLUTION : MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965. l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 500 €. **3000**

Conformément à la loi MACRON, l'assemblée générale décide, après débat, que la mise en concurrence du contrat de syndic ne sera pas obligatoire. Cette décision ne porte aucun préjudice pour les actions des copropriétaires et du conseil syndical leur permettant de porter à l'ordre du jour toutes résolutions qu'ils souhaitent tout en respectant les délais de prévenance légaux.

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
adoptée

9EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

~~Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.~~

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2019 au 31/12/2019 dont le montant est arrêté à la somme de 1730 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appeler successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

~~Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste et que ce dernier a bien été informé de la possibilité de se faire allouer un budget de fonctionnement.~~

~~L'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve permanent à hauteur de 288.33€ pour qu'il reste équivalent à 1/6^{ème} du budget.~~

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
adoptée

10EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

~~Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.~~

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2020 au 31/12/2020 dont le montant est arrêté à la somme de 1730 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appeler successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

~~Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste.~~

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

11EME RESOLUTION : PROVISION FOND TRAVAUX

L'assemblée générale informée de l'obligation de mettre en place un fonds de travaux énoncée à l'article 14.2 de la loi du 10 juillet 1965, décide :

- de maintenir le taux légal de 5.00 %

OU

- de fixer un taux supérieur de 5.00 % prévu par la loi, soit% du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'assemblée générale du 27 avril 2019.

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la banque où est ouvert le compte séparé du syndicat.

La cotisation est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

NB : Les données sur le fond travaux sont indispensables à l'immatriculation de la copropriété.

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

12EME RESOLUTION : FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES AUTRES QUE CEUX COMPOSANT LE CONSEIL SYNDICAL

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 18.1 (Loi du 10 juillet 1965) et l'article 2 (Loi du 30 décembre 1985) les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par le Conseil Syndical, ou, durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'Assemblée Générale.

Les Copropriétaires sont invités à prendre rendez-vous précédemment à leur venue avec le collaborateur du Cabinet.

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

13EME RESOLUTION : PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

- Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception

Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - Mise en demeure RAR | 30 jours après la date d'exigibilité |
| - Avis avant Huissier | 15 jours après la mise en demeure |
| - Remise du dossier à un huissier, matrice cadastrale, rédaction sommation article 19 | 30 jours après la mise en demeure |

- Prise d'hypothèque légale 15 jours après le commandement d'huissier
- Procédure d'injonction de payer (faite par le syndic) constitution du dossier, rédaction, envoi de la requête au tribunal
- Rédaction de la signification d'ordonnance
- Transmission dossier à un avocat pour assignation
- Saisie immobilière Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale

* Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec le service contentieux du syndic en vue d'établir un échéancier des paiements. Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu. Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

* Des intérêts de retard au profit du syndicat de copropriété sont calculés et imputés au copropriétaire défaillant à compter de la mise en demeure après obtention par le Syndicat d'une décision de justice. Le taux de ces intérêts est le taux légal conformément aux dispositions de l'article 36 du décret N° 67223 du 17 mars 1967.

La liste des débiteurs est adressée à chaque copropriétaire avec la convocation d'assemblée générale annuelle devant approuver les comptes de l'exercice.

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

14EME RESOLUTION : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée Générale décide que les copropriétaires responsables devront rembourser tous les frais exposés par le syndicat de la résidence, tant en ce qui concerne ceux consécutifs au recouvrement des charges (frais de mise en demeure, sommations, honoraires du syndic mentionnés dans le contrat de syndic au titre des prestations particulières, huissiers, avocats, avoués...) - Article 10-1 nouveau de la loi de 1965 - ainsi que toutes autres dépenses exposées par la faute ou la négligence de ces copropriétaires ou de l'une des personnes résidant sous son toit, sous réserve par les tribunaux compétents, d'apprécier le caractère fautif du comportement du copropriétaire défaillant et d'admettre l'allocation de dommages-intérêts au profit du Syndicat, que pour décider si les frais qui ont été imputés au débit du compte du copropriétaire se sont avérés nécessaires et doivent en considération de l'équité être supportés par lui.

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

15EME RESOLUTION : AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE

Autorisation permanente à donner aux membres de la Police Nationale et/ou à la Gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour des besoins de sécurité aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 Janvier 1995) portant sur la sécurité des immeubles.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale des copropriétaires donne une autorisation permanente à la police nationale et/ou à la gendarmerie d'accéder, pour des besoins de sécurité, aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles)

CONTRE

ABSTENTION

LA RESOLUTION RECEUILLE

LA RESOLUTION EST

1000 VOIX
Adoptée

Points divers

Demander 3 devis refection totale de toiture
une assemblée extraordinaire sera portée
debut septembre le 21 septembre 2019 à 9h30

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

- Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.
- Le syndic rappelle que les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par les membres du Conseil Syndical durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'assemblée générale (prendre RDV au préalable).
- Le syndic fait un rappel des règles de majorité :

Article 24 : Majorité simple, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Article 25, 25-1 : Majorité absolue, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1). Lorsque l'assemblée générale délibère à la majorité de l'article 25 de la loi et que la majorité n'est pas acquise, si au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires est recueillie, l'assemblée générale peut immédiatement procéder à un vote à la majorité de l'article 24. Si la résolution ne recueille par le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de 3 mois maximum pourra statuer sur cette résolution à la majorité de l'article 24.

Article 26 : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires lors de la première lecture. Pour les travaux d'amélioration, possibilité d'une deuxième lecture : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la 2^{ème} lecture.

- Le syndic rappelle que le conseil syndical a été informé de ces obligations concernant la mise en concurrence du contrat de syndic.
- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
- Le syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée normalisés installés dans chaque logement, les conditions de leur installation, de leur entretien et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.
- Le syndic rappelle que dans le cadre de l'application la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le syndic, sauf volonté contraire du syndicat des copropriétaires.
- Les décisions des Assemblées Générales doivent, sous peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 18h30.

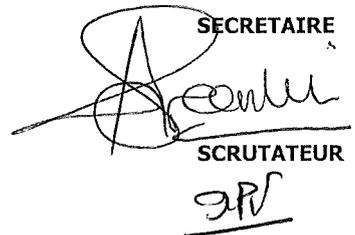
PRESIDENT



SCRUTATEUR



SECRETARE



SCRUTATEUR





**ASSEMBLEE GENERALE
DU 21 DECEMBRE 2021**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT ET UN DECEMBRE à 14H00, les copropriétaires de la résidence **SDC MARMAILLE - 218 RUE DES SPORTS 209 RUE D HONDSCHOOTE 59123 BRAY-DUNES**, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivants :

**FONTENOY IMMOBILIER
967 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE
59123 BRAY DUNES**

Sur convocation qui leur avait été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par le Cabinet FONTENOY Immobilier, Syndic de la copropriété.

La séance ouvre à _____ Heures.

Étaient absents et non représentés :
Mme Boussel ()

(126)¹⁴ + madame UDACKENE. (126)

Soit un total de 1 copropriétaire(s) absent(s) et non représenté(s) représentant 252 tantièmes.

Rapport de gestion du conseil syndical et du syndic

1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Mme Motte, en qualité de Président(e) de séance

CONTRE :
ABSTENTION :
LA RESOLUTION RECUEILLE 748 VOIX
LA RESOLUTION EST adoptée.

2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS ET SECRETAIRE

2-1 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur ou Madame Optolano.

CONTRE :
ABSTENTION :
LA RESOLUTION RECUEILLE 748 VOIX
LA RESOLUTION EST adoptée.

2-2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Monsieur ou Madame _____

CONTRE :
ABSTENTION :
LA RESOLUTION RECUEILLE VOIX
LA RESOLUTION EST

2-3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Le Cabinet FONTENOY Immobilier propose d'être le Secrétaire de séance en rappelant les dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui stipule que le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf disposition contraire de l'assemblée générale.

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 2 copropriétaires possédant ensemble 748/2000 tantièmes sont présents et représentés.

L'assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis.

CONTRE :
ABSTENTION :
LA RESOLUTION RECUEILLE
LA RESOLUTION EST

748.
adoptée

1°) Il est rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent préciser nominativement le nom de leur (s) mandant (s) au moment des votes de chaque résolution, à défaut de quoi elles seront comptabilisées comme ayant voté comme la majorité des autres Copropriétaires.

2°) Il en sera de même, lorsque des Copropriétaires quittent la séance sans le signaler au Président tenant l'Assemblée Générale et sans signer la feuille de présence mentionnant l'heure de leur départ.

3EME RESOLUTION :	EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ET DES FACTURES DE TRAVAUX ARRETES AU 31/12/2019
--------------------------	---

Les comptes du Syndicat de la Copropriété ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 Mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du Jour.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires approuve dans leur intégralité, les comptes de gestion courante et les factures travaux de l'exercice allant du 01/01/2019 au 31/12/2019.

les comptes ont été vérifiés et non approuvés.
CONTRE :
ABSTENTION :
LA RESOLUTION RECUEILLE
LA RESOLUTION EST

pas adoptée. Soient 748 VOIX

pas adoptée.

4EME RESOLUTION :	EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE ET DES FACTURES DE TRAVAUX ARRETES AU 31/12/2020
--------------------------	---

Les comptes du Syndicat de la Copropriété ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 Mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par le Cabinet FONTENOY IMMOBILIER à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du Jour.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu toutes explications et avoir constaté que les documents prévus par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967 modifié par celui du 27 mai 2004 ont bien été communiqués à l'ensemble des Copropriétaires approuve dans leur intégralité, les comptes de gestion courante et les factures travaux de l'exercice allant du 01/01/2020 au 31/12/2020.

les comptes ont été vérifiés et non approuvés.
CONTRE :
ABSTENTION :
LA RESOLUTION RECUEILLE
LA RESOLUTION EST

pas adoptée. Soient 748 VOIX

pas adoptée.

5EME RESOLUTION : QUITUS AU SYNDIC

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion arrêtée au 31/12/2020

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Après en avoir délibéré, l'Assemblée donne quitus plein, et définitif de sa gestion au Cabinet FONTENOY IMMOBILIER, le Syndic.

CONTRE : Mme Motte Mme Ortolano .

ABSTENTION :

LA RESOLUTION RECUEILLE 748 VOIX

LA RESOLUTION N EST PAS Adoptée .

6EME RESOLUTION : ELECTION DU SYNDIC – ELECTION DU CABINET FONCIA MALO - PROPOSITION DE CONTRAT JOINT ET FIXATION DE SES HONORAIRES - DUREE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide d'élire, en qualité de Syndic, le Cabinet FONCIA MALO. Ce contrat entre en vigueur le jour de la présente Assemblée pour se terminer le 30/06/2023

OU Lorsque les conditions de majorité de l'article 25 et 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 ne sont pas réunies lors de la première Assemblée Générale, la durée du présent mandat prend date à compter de l'Assemblée Générale qui se tiendra en seconde lecture.

Les honoraires de gestion sont repris au budget et dans le contrat de syndic joint à la convocation à l'Assemblée Générale pour une valeur de 1000.00 € H.T (à titre indicatif, ceux ci sont de 1200.00 € T.T.C compte tenu d'un taux annuel de T.V.A de 20 %) et ils ne seront pas révisés jusqu'à la fin de l'exercice comptable.

Le détail et le coût unitaire des prestations particulières sont ventilés également dans le contrat de syndic joint à la convocation.

L'Assemblée Générale donne mandat à Mme Motte pour signer le contrat de syndic, lequel était joint à la convocation.

CONTRE :

ABSTENTION :

LA RESOLUTION RECUEILLE 748 VOIX

LA RESOLUTION EST Adoptée .

6EME RESOLUTION : NOMINATION OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les copropriétaires suivants font acte de candidature :

- ~~Monsieur ou~~ Madame Motte .

CONTRE :

ABSTENTION :

LA RESOLUTION RECUEILLE 748 VOIX

LA RESOLUTION EST Adoptée .

- ~~Monsieur ou~~ Madame _____

CONTRE :

ABSTENTION :

LA RESOLUTION RECUEILLE _____ VOIX

LA RESOLUTION EST _____

• Monsieur ou Madame _____

CONTRE :

ABSTENTION :

LA RESOLUTION RECUEILLE

VOIX

LA RESOLUTION EST

7EME RESOLUTION : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée des Copropriétaires arrête le montant des marchés et des contrats à la somme de 500.00 € TTC, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

CONTRE :

ABSTENTION :

LA RESOLUTION RECUEILLE

748 VOIX
Adoptée.

LA RESOLUTION EST

8EME RESOLUTION : MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à la somme de 500.00 €. - et 3 devis -

Conformément à la loi MACRON, l'assemblée générale décide, après débat, que la mise en concurrence du contrat de syndic ne sera pas obligatoire. Cette décision ne porte aucun préjudice pour les actions des copropriétaires et du conseil syndical leur permettant de porter à l'ordre du jour toutes résolutions qu'ils souhaitent tout en respectant les délais de prévenance légaux.

CONTRE :

ABSTENTION :

LA RESOLUTION RECUEILLE

748 VOIX
Adoptée -

LA RESOLUTION EST

9EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2021 au 31/12/2021 dont le montant est arrêté à la somme de 3500.00 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appeler successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

~~Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste et que ce dernier a bien été informé de la possibilité de se faire allouer un budget de fonctionnement.~~

~~L'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve permanent à hauteur de 583.00 € pour qu'il reste équivalent à 1/6^{ème} du budget.~~

CONTRE :

ABSTENTION :

LA RESOLUTION RECUEILLE

LA RESOLUTION EST

748 VOIX
adoptée

10EME RESOLUTION : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de l'exercice allant du 01/01/2022 au 31/12/2022 dont le montant est arrêté à la somme de ~~2500.00~~ 2860,00 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.

Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires à appeler successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.

~~Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste.~~

CONTRE :

ABSTENTION :

LA RESOLUTION RECUEILLE

LA RESOLUTION EST

748 VOIX
adoptée

11EME RESOLUTION : PROVISION FOND TRAVAUX

L'assemblée générale informée de l'obligation de mettre en place un fonds de travaux énoncée à l'article 14.2 de la loi du 10 juillet 1965, décide :

- de maintenir le taux légal de 5.00 % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'assemblée générale du 21/12/2021.

~~OU~~

~~- de fixer un taux supérieur de 5.00 % prévu par la loi, soit % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'assemblée générale du 21/12/2021.~~

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la banque où est ouvert le compte séparé du syndicat.

La cotisation est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

NB : Les données sur le fond travaux sont indispensables à l'immatriculation de la copropriété.

CONTRE :
ABSTENTION :
LA RESOLUTION RECUEILLE
LA RESOLUTION EST

748 VOIX
adoptée —

12EME RESOLUTION : FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES AUTRES QUE CEUX COMPOSANT LE CONSEIL SYNDICAL

Le Président met aux voix la résolution suivante :

Conformément à l'article 18.1 (Loi du 10 juillet 1965) et l'article 2 (Loi du 30 décembre 1985) les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par le Conseil Syndical, ou, durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'Assemblée Générale.

Les Copropriétaires sont invités à prendre rendez-vous précédemment à leur venue avec le collaborateur du Cabinet.

CONTRE :
ABSTENTION :
LA RESOLUTION RECUEILLE
LA RESOLUTION EST

748 VOIX
adoptée

13EME RESOLUTION : PROCESSUS DE RECouvreMENT DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

- Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception

Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :

- Mise en demeure RAR	30 jours après la date d'exigibilité
- Avis avant Huissier	15 jours après la mise en demeure
- Remise du dossier à un huissier, matrice cadastrale, rédaction sommation article 19	30 jours après la mise en demeure
- Prise d'hypothèque légale	15 jours après le commandement d'huissier
- Procédure d'injonction de payer (faite par le syndic) constitution du dossier, rédaction, envoi de la requête au tribunal	
- Rédaction de la signification d'ordonnance	
- Transmission dossier à un avocat pour assignation	
- Saisie immobilière	Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale

* Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec le service contentieux du syndic en vue d'établir un échéancier des paiements. Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu. Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

* Des intérêts de retard au profit du syndicat de copropriété sont calculés et imputés au copropriétaire défaillant à compter de la mise en demeure après obtention par le Syndicat d'une décision de justice. Le taux de ces intérêts est le taux légal conformément aux dispositions de l'article 36 du décret N° 67223 du 17 mars 1967.

La liste des débiteurs est adressée à chaque copropriétaire avec la convocation d'assemblée générale annuelle devant approuver les comptes de l'exercice.

CONTRE :
ABSTENTION :
LA RESOLUTION RECUEILLE
LA RESOLUTION EST

748 VOIX
adoptée

14EME RESOLUTION : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée Générale décide que les copropriétaires responsables devront rembourser tous les frais exposés par le syndicat de la résidence, tant en ce qui concerne ceux consécutifs au recouvrement des charges (frais de mise en demeure, sommations, honoraires du syndic mentionnés dans le contrat de syndic au titre des prestations particulières, huissiers, avocats, avoués...) - Article 10-1 nouveau de la loi de 1965 - ainsi que toutes autres dépenses exposées par la faute ou la négligence de ces copropriétaires ou de l'une des personnes résidant sous son toit, sous réserve par les tribunaux compétents, d'apprécier le caractère fautif du comportement du copropriétaire défaillant et d'admettre l'allocation de dommages intérêts au profit du Syndicat, que pour décider si les frais qui ont été imputés au débit du compte du copropriétaire se sont avérés nécessaires et doivent en considération de l'équité être supportés par lui.

CONTRE :

ABSTENTION :

LA RESOLUTION RECUEILLE

LA RESOLUTION EST

748 VOIX
adoptée

15EME RESOLUTION : AUTORISATION AUX FORCES DE POLICE

Autorisation permanente à donner aux membres de la Police Nationale et/ou à la Gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour des besoins de sécurité aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 Janvier 1995) portant sur la sécurité des immeubles.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale des copropriétaires donne une autorisation permanente à la police nationale et/ou à la gendarmerie d'accéder, pour des besoins de sécurité, aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles)

CONTRE :

ABSTENTION :

LA RESOLUTION RECUEILLE

LA RESOLUTION EST

748 VOIX
adoptée

Relancer la Résidence résidente pour Couper le débne de la résidence du copropriétaire.

Points Divers

Refectoire de la toiture sine devis + changement Assurance

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

- Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.
- Le syndic rappelle que les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par les membres du Conseil Syndical durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'assemblée générale (prendre RDV au préalable).
- Le syndic fait un rappel des règles de majorité :

Article 24 : Majorité simple, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Article 25, 25-1 : Majorité absolue, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1). Lorsque l'assemblée générale délibère à la majorité de l'article 25 de la loi et que la majorité n'est pas acquise, si au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires est recueillie, l'assemblée générale peut immédiatement procéder à un vote à la majorité de l'article 24. Si la résolution ne recueille par le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de 3 mois maximum pourra statuer sur cette résolution à la majorité de l'article 24.

Article 26 : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires lors de la première lecture. Pour les travaux d'amélioration, possibilité d'une deuxième lecture : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la 2^{ème} lecture.

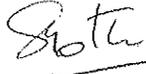
- Le syndic rappelle que le conseil syndical a été informé de ces obligations concernant la mise en concurrence du contrat de syndic.
- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
- Le syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée normalisés installés dans chaque logement, les conditions de leur installation, de leur entretien et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.

- Le syndic rappelle que dans le cadre de l'application la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le syndic, sauf volonté contraire du syndicat des copropriétaires.
- Les décisions des Assemblées Générales doivent, sous peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 18 h.

PRESIDENT



SCRUTATEUR



SECRETARE
SCRUTATEUR

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble

MARMAILLE

218 RUE DES SPORTS

209 RUE D'HONDSCHOOTE

59123 BRAY DUNES

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 8/06/2022

L'an deux mille vingt-deux, le huit juin à quatorze heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

MARMAILLE
218 RUE DES SPORTS
59123 BRAY DUNES

se sont réunis FONCIA MALO
17 AVENUE DU CASINO
59240 DUNKERQUE MALO

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **2** copropriétaires représentant **748** voix sur **1000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

GOUGET CLAUDE (252).

Soit un total de **252 voix**.

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

OL Sg LB

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

MADAME MOTTE est élue présidente de séance.

POUR : 748 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

MONSIEUR ORTOLANO est élu scrutateur.

POUR : 748 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Mme LAURIE BARBIRATO, représentant le cabinet FONCIA LILLE, est élue secrétaire.

POUR : 748 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

OL JB

4. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

5. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Historique :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :

MME MOTTE

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée et jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, les personnes suivantes élues uninominaleme

5.1 Candidature de Madame MOTTE

POUR : 748 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

5.2 Candidature de Madame ORTOLANO

POUR : 748 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE

O.L. Sg / B

6. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 300.00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 748 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

7. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 500.00 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire. (3 DEVIS)

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 748 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

8. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2019

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2019 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2019 au 31/12/2019, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

POUR : 748 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9. QUITUS AU SYNDIC

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion de la période écoulée.

POUR : 748 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2020 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2020 au 31/12/2020 comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

POUR : 748 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. QUITUS AU SYNDIC

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion de la période écoulée.

POUR : 748 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

12. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2021 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2021 au 31/12/2021, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

POUR : 748 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

13. QUITUS AU SYNDIC

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion de la période écoulée.

POUR : 748 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

14. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022.. AU
...31/12/2022

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice se décomposant comme suit :

- CHARLES GENERALES : 2860.00 euros

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

POUR : 748 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

15. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU ...01/01/2023 AU 31/12/2023...

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 2860.00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 748 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

16. OPTION 24/7

Résolution :

Après avoir pris connaissances des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires, décide de :

- mettre en place le service d'assistance 24/7 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation,
- confier à FONCIA ce service d'assistance 24/7 pour un montant de 29.70 euros TTC par an, soit 9.90 euros TTC. euros par lot
- mandater le Président de séance pour signer la convention 24/7.

POUR : 0 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 748 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

17. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 476.67 euros. Le montant du réajustement sera appelé

POUR : 0 sur 748 tantièmes.

CONTRE : 748 sur 748 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

18. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU .01/01/2023 AU 31/12/2023

Préambule :

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

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

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

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

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à 5.....% du montant du budget prévisionnel.

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

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 748 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 748 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

19. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:

Résolution :

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

20. REALISATION DES TRAVAUX DE TOITURE

Historique :

Il est proposé de réaliser des travaux de réfection de la toiture de la résidence.

20.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

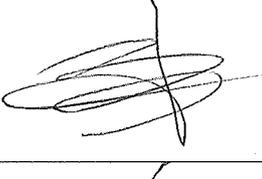
Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de réfection de la toiture selon le descriptif joint à la convocation.

Il est décidé de consulter trois entreprises avec cahier des charges identique ainsi que trois propositions de dommage ouvrage puis de les porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 14h56.

Le Président	
Madame MOTTE	
Le Secrétaire	
### ME BARBIRATO	
Le(s) scrutateur(s)	
Madame ou Monsie ORTOLANO LUIGI	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

P. or N° 2936

C/14848N

Taxe N°

13
allage

Du 24 Septembre

1986

REGLEMENT de CO PROPRIETE

M et Mme Lucien MARTEEL

**Jean-Pierre ALLEMÈS, Daniel DELEMAZURE
Jean-Patrick PROUVOST, Claude ROSÉ**
NOTAIRES ASSOCIÉS
DUNKERQUE

- 001 -

PHY/ABE

Simple
copie
[Signature]

DEVANT Me Jean-Patrick PROUVOST, soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Jean-Pierre ALLENES, Daniel DELEMAZURE, Jean-Patrick PROUVOST, Claude ROSE, notaires associés", titulaire d'un office notarial ayant son siège social à DUNKERQUE, 25 rue David d'Angers.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES PARTIES CONTRACTANTES

LE PROPRIETAIRE

MARTEEL Lucien Albert Henri,
Profession : Marchand de charbon,
Né le : sept décembre mil neuf cent trente-quatre,
A : Zuydcoote,
Et : COUVELAERE Simone Denise, son épouse,
Née le : douze novembre mil neuf cent trente-quatre,
A : Bray-Dunes,
Demeurant ensemble : 112 rue Roger Salengro,
A : Bray-Dunes,
Régime patrimonial:
Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Guy Vansteenberghe, alors notaire à Hondschoote, le 27 mars 1958. Non modifié depuis.

Ci-après dénommé "LE PROPRIETAIRE" dans le cours du présent acte.

PRESENCE OU REPRESENTATION

M. et Mme Lucien Marteel sont présents.

EXPOSE

Le propriétaire, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné a exposé ce qui suit :

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici précisé :
- que les termes "immeuble" ou "bâtiment", ou "terrain", ou "ensemble immobilier", utilisés au cours du présent acte, s'appliquent à l'ensemble des biens compris dans les désignation et description qui vont suivre, dans le cas de pluralité desdits biens.

CS
L.M
[Signature]

ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

L'immeuble ci-après désigné appartient à M. et Mme MARTEEL pour l'avoir acquis de Mme François BAZIN, épouse de M. Albert COURBOULE, demeurant à Douvrin, rue Séraphin Cordier,

Aux termes d'un acte reçu par Me André-Charles GRAUMIN, notaire à Haisnes (Pas-de-Calais) le 20 avril 1974.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittance audit acte.

Une expédition de l'acte de vente a été publiée au Bureau des Hypothèques de Dunkerque le 6 juin 1974, volume 2901 n° 24.

SERVITUDES

Le propriétaire déclare sous sa responsabilité que le bien susdésigné n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme et autre que les servitudes conventionnelles ci-après relatives :

Ceci exposé, le propriétaire a établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article premier : FORCE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement et ses modifications ultérieures s'imposent à tous les copropriétaires et à tous leurs successeurs dans leurs droits.

Première partie :

DESIGNATION - DESTINATION - DIVISION DE L'INMEUBLE.

Article 2 : DESIGNATION DE L'INMEUBLE (ENSEMBLE IMMOBILIER)

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété est édifié sur un terrain situé : à BRAY-DUNES, à l'angle de la rue d'Handschoote et de la rue des Sports,

CS
LM
1974

Le terrain, d'une surface de : cent soixante dix-sept mètres carrés (177 m²), d'après les titres de propriété et figurant au cadastre :

- section A n° 542, lieudit "rue d'Hondschoote n° 209", pour. 1 a 10 ca
 - section A n° 543, lieudit "rue des Sports n° 218", pour... 67 ca
-
- 1 a 77 ca

Article 3 : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble ci-dessus désigné se compose :
D'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée comprenant un appartement, un W.C., un garage et une cour, et d'un étage comprenant deux appartements.

Article 4 : PLANS ANNEXES AU REGLEMENT

Est annexé au présent règlement un plan sur lequel figure les différents niveaux.

Article 5 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est affecté à : usage d'habitation.

Article 6 : DIVISION DE L'IMMEUBLE

Dans le présent règlement, chaque appartement ou logement, chaque cave, et, d'une manière générale, chaque local privatif forme un lot distinct affecté d'un numéro propre.

La numérotation, l'emplacement, la nature, la description, ainsi que les quote-parts de droits et de charges correspondant à chaque lot, font l'objet du tableau de description et de division en fin du présent règlement.

Deuxième partie :

DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

Article 7 : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties des bâtiments et des terrains qui ne sont pas réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé sont "parties communes", ainsi que les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Article 8 : DESIGNATION DES PARTIES COMMUNES

Elles comprennent notamment :

- la sol repris au cadastre sous les numéros 542 et 543 de la section A pour une surface de 177 m² ;
- les fondations, les murs de façade et les murs pignons ou la mitoyenneté de ces murs, les murs porteurs à l'exclusion des cloisons et à l'exclusion également des murs de la construction en appentis contenant la salle de

CS
LM

SM

bains du rez-de-chaussée.

- la couverture avec ses charpentes et combles non utilisables, à l'exclusion de la couverture de la construction en appentis précitées.
- les gouttières, tuyaux de descente, canalisations et puisards d'écoulement des eaux pluviales.
- les conduits de cheminées et de ventilation.
- l'entrée commune 218 rue des Sports avec le couloir d'entrée, la porte donnant sur la rue et celle dormant sur la cour.
- la cour commune avec son revêtement, ses murs de clôture ou la mitoyenneté de ces murs.
- le vestibule d'entrée avec la porte dormant sur la cour commune. La cage d'escalier et l'escalier seront communs pour moitié entre les deux lots du premier étage.
- les branchements et compteurs communs.
- les tuyaux d'écoulement des eaux usées, les canalisations, gaines, conduites et réseaux de toute nature desservant simultanément plusieurs lots.
- les parties de canalisation traversant un local et qui ne le desservent pas ou ne le desservent pas uniquement.
- l'installation de chauffage et générateur d'eau chaude ainsi que la citerne à fuel qui sont contenus dans le garage, l'ensemble des installations et accessoires à l'exclusion des radiateurs, les tuyauteries de distribution, les tuyauteries de distribution d'eau chaude à l'exclusion des branchements.

Article 9 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Sont privées les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Article 10 : DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privées comprennent notamment :

Tout ce qui est à l'intérieur de chaque lot y compris plafonds et revêtements de sol, installations d'eau, d'électricité, chauffage qui sont propres à ce lot, les menuiseries, fenêtres et portes palières.

D'une façon générale, tout ce qui est à l'intérieur des lots et qui est affecté à l'usage exclusif de ces lots.

Les cloisons et les planchers séparatifs des lots seront mitoyens entre ces lots.

Article 11 : PARTIES MITOYENNES

Les cloisons entre lots, quand il ne s'agit pas de murs porteurs, sont mitoyennes entre les locaux contigus. Les cloisons entre lots et parties communes sont communes.

Les planchers séparatifs des lots seront mitoyens entre ces lots.

Troisième partie :

REGLES D'UTILISATION ET DE DISPOSITION DES DIVERSES PARTIES DE L'IMMEUBLE

Article 12 : JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

CS
LM

Les parties communes sont indivises entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement, comme il a été dit à l'article 8 ci-dessus.

Chacun en jouit, conformément à la destination de l'immeuble et de manière à ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

RESPONSABILITE INDIVIDUELLE :

Tout dommage causé aux parties communes, toute aggravation des charges relatives aux parties communes, dus au fait d'un copropriétaire, de son personnel, du fait de son locataire ou de tous occupants de son chef, sont entièrement aux frais du copropriétaire concerné.

Article 13 : MODALITES D'USAGE DES PARTIES COMMUNES

CIRCULATIONS :

Aucun copropriétaire ou occupant de l'immeuble ne devra encombrer les entrées, vestibules, paliers et escaliers, cour et autre endroit commun, toute tolérance si longue soit-elle ne pouvant en aucun cas créer un droit quelconque.

ANTENNES :

L'installation d'antennes individuelles extérieures n'est autorisée qu'à défaut d'antenne collective et dans les conditions fixées par le syndic s'il n'existe pas de règlement intérieur à ce sujet.

Le copropriétaire d'antenne individuelle doit garantir le syndic de toute dégradation directe ou indirecte du fait de son antenne.

BRANCHEMENTS :

Tout copropriétaire pourra augmenter, à ses frais, ses branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité, après accord des services compétents et du syndic. Cette augmentation ne devra entraîner aucun frais, ni aucun dommage, pour la copropriété. Toutes les conséquences de ces travaux seront à la charge du copropriétaire intéressé.

Ces nouvelles installations ne devront pas nuire à l'esthétique des parties communes ; en cas de nécessité, il devra y être remédié par des aménagements ou habillages appropriés aux frais du copropriétaire intéressé.

Article 14 : DISPOSITION DES PARTIES COMMUNES

L'assemblée générale peut décider certains actes de disposition sur les parties communes, aux conditions fixées dans le règlement au chapitre des assemblées ci-après.

Article 15 : JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, conformément à la destination de l'immeuble et de son lot, sans troubler ni les droits, ni la jouissance paisible des autres copropriétaires.

CS
LM
D

priétaires.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des "e, g, h, i" de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

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

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

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

Article 16 : MODALITÉS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

a) Modifications intérieures d'un lot

Sous réserve de la destination de l'immeuble, tout copropriétaire peut modifier, à ses frais, la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Si ces travaux touchent au gros œuvre et à toutes choses ou parties communes, il devra, au préalable, obtenir l'autorisation de l'assemblée générale conformément à l'article 43 du présent règlement.

Les travaux particuliers et tous ceux qui en découleraient, s'exécuteront aux frais du copropriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou d'un architecte agréé par l'assemblée, et dont les honoraires seront à la charge du bénéficiaire des travaux.

Dans tous les cas, le copropriétaire bénéficiaire des travaux restera responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

b) Division

Dans la mesure où elle n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, la division d'un lot ou la réunion de plusieurs lots pourra se faire, et au cas de division la répartition des charges entre les fractions devra être soumise à l'approbation de l'assemblée conformément à l'article 11, alinéa 2, de la loi.

c) Occupation

Les locaux ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs, à titre d'habitation (ou professionnelle). L'utilisation d'un local à fin commerciale, même avec autorisation administrative éventuelle, ne sera possible que pour les rez-de-chaussée et le premier étage, à la condition que le total des locaux affectés à usage commercial dans l'immeuble ne dépasse ou à usage de location en meublé

CS
LM

~~pas le quart de la superficie des lots de l'immeuble).~~

d) Bruits et émanations

L'usage de tous appareils sonores ou instruments de musique doit être conforme aux conditions de ville et de police et ne pas créer de bruits gênants pour les voisins.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail habituel, avec ou sans machine-outil, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, les odeurs persistantes ou les trépidations.

e) Aspect de l'immeuble et des parties communes

Tout ce qui concerne l'aspect des parties communes, même s'il s'agit de choses privatives comme les fenêtres, balcons et portes palières, ne pourra être modifié sans l'autorisation de l'assemblée générale.

En cas de ravalement, les travaux de peinture sur les parties privatives faisant corps avec les parties communes (tels que : fenêtres, porte fenêtres et leurs batis, persiennes, etc.) seront compris dans les travaux d'ensemble de ravalement et répartis comme lesdits travaux ; la réparation des menuiseries des fenêtres sera obligatoire et à la charge du copropriétaire intéressé. Les propriétaires de boutiques participent au ravalement comme les autres.

f) Libre accès

Les copropriétaires supporteront sans indemnité, l'exécution des réparations nécessaires aux parties communes et, si besoin, livreront accès aux personnes chargées de surveiller ou d'exécuter ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser, par un moyen de son choix, le libre accès de son appartement.

g) Conduits de fumée et de ventilation

Les conduits de fumée et de ventilation sont choses communes, sauf les conduits conçus ou établis pour un usage professionnel. En cas de mauvaise utilisation d'un conduit de fumée ou de ventilation, le copropriétaire intéressé sera responsable des dégâts occasionnés.

h) Surcharge des planchers

Si l'un des copropriétaires a besoin d'installer dans son local, un matériel ou un mobilier lourd, il devra, sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, faire fixer le taux de surcharge admissible.

i) Usage des fenêtres et balcons

Tous étendages aux fenêtres ou balcons sont interdits. Aucun objet ne sera déposé sur le rebord des fenêtres ou balcons. Les vases ou jardinières à l'intérieur des balcons ne devront provoquer aucun écoulement d'eau en façade.

CS
L.M
✶

Les balcons et loggias ne pourront être utilisés ni comme dépôt, ni à aucun usage contraire à la destination d'origine.

j) Plaques et enseignes

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne, ou écriteau quelconque et plaque indicatrice.

k) Entretien d'aspect et entretien intérieur

Les portes d'accès aux lots, les fenêtres, les volets persiennes, stores et jalousies, devront être maintenus en bon état de propreté par leurs propriétaires respectifs.

Les paillassons, placés au devant des portes palières, devront être conformes au modèle choisi par l'assemblée générale et maintenus en bon état ou remplacés.

Article 17 : LOCATIONS

Les locataires ou occupants des locaux, à quelque titre que ce soit, seront tenus de jouir des lieux dans les conditions du règlement de copropriété. Tout locataire ou occupant sera présumé avoir eu connaissance du règlement de copropriété par les soins du bailleur ou copropriétaire intéressé.

Le copropriétaire bailleur est seul responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou occupants. Il sera seul redevable des quotes-parts des diverses charges afférentes à son lot et des dommages et intérêts éventuels.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à tout mode d'occupation par un tiers, sous une forme autre que la location.

Article 18 : CONSTITUTION DE DROITS REELS

Tout acte réalisant ou constatant un droit réel sur un lot devra expressément remplir les conditions fixées par l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

Article 19 : MUTATION DE PROPRIETE

Les dispositions du présent article s'appliquent à toute mutation portant sur le droit de copropriété ou sur l'un de ses démembrements, ainsi que dans le cas de constitution d'un droit d'usage ou d'habitation.

a) Communication de documents

Mention expresse sera portée dans l'acte de la communication et de l'adhésion du vendeur au règlement de copropriété à peine de responsabilité du disposant envers l'acquéreur et le syndicat.

b) Obligation aux charges

Le vendeur et l'acquéreur feront leur affaire personnelle de la ventilation des charges dues au syndicat au moment de la vente ~~avec la proposition~~

CS
LM
D

c) Droit du syndicat

En cas de mutation à titre onéreux d'un lot et conformément à l'article 20 de la loi et à l'article 5 du décret, si le vendeur n'est pas quitte de toute obligation à l'égard du syndicat, le syndic pourra former opposition au versement des fonds.

d) Notification des mutations - Election de domicile

Tout transfert de propriété d'un lot ou de l'un de ses démembrements, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par celui qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de son démembrement, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droits, et le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Quatrième partie :

DIFFERENCIATION ET RECouvreMENT DES CHARGES :

CHAPITRE PREMIER :

Article 20 : CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Sont communes à tous les copropriétaires, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties définies à l'article 8, §1er.

Énumération :

Les charges générales, communes à tous les copropriétaires, comprennent notamment :

Les charges d'administration telles que :

- les impôts, contributions et taxes sous toutes les formes, auxquelles sont assujetties les parties communes ;
- les primes d'assurance garantissant les divers risques de l'immeuble ;
- les frais de fonctionnement du syndicat dont les frais de convocation de toutes assemblées et notification d'ordres du jour complémentaires ;
- les honoraires du syndic ;
- le salaire et les charges y afférentes, du personnel employé par le syndicat ;
- le nettoyage et l'entretien des parties communes générales, à l'usage de tous les copropriétaires ;
- l'entretien et la réparation des parties communes générales et de tous locaux à usage commun.

Cette énonciation n'est pas limitative.

Répartition :

S.C.
L.M.

Les charges générales ci-dessus sont supportées par tous les copropriétaires au prorata des quotes parts correspondantes figurant au tableau de description et de division établi en fin du présent règlement

CHAPITRE II :

Article 21 : Charges d'équipement

Désignation :

Ces charges ser apportent aux équipements ci-après faisant l'objet de répartition spéciales pour chacun d'eux.

Pour chacun des équipements, les charges spéciales comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien. Elles comprennent également celles de restauration et de soins de ces mêmes équipements et toutes ces charges d'équipement sont dues par chacun des copropriétaires que les locaux soient occupés ou non et qu'ils se servent ou non des équipements mis à leur disposition.

Chauffage et eau chaude :

~~L'installation et tous équipements communs seront entretenue au remplacés aux frais 1, 3 et 4 respectivement suivant 45, 30, et 26 millièmes correspondant aux volumes chauffés.~~

Termine Chauffage gaz

L'installations au fuel existante à ce jour restera la propriété et à la charge exclusive du lot n° 1.

Les autres copropriétaires auront à installer leur propre système de chauffage, à frais communs par tiers, soit 1/3 pour le lot 1, 1/3 pour le lot 3 et 1/3 pour le lot 4, dans un maximum de dix huit mille francs (18.000 F) soit six mille francs (6.000 F) par lot.

Il en sera de même pour les installations des eaux : le déplacement du compteur sera fait dans le couloir d'entrée et l'installation de décompteurs toujours à frais communs, par tiers.

Les bouteilles à gaz seront installées dans la cour commune.

Electricité :

Les comoteurs seront à installer dans les parties communes, à savoir dans le couloir près de la porte d'entrée donnant sur la Rue des Sports.

CHAPITRE III :

Règlement des charges

Article 22 : Financement

Les charges sont financées :

1° par une avance de trésorerie, égale à la moitié du budget ordinaire de l'exercice précédant (du budget prévisionnel).

2° en cours d'exercice par une somme correspondant au remboursement des dépenses effectivement acquittées dont le détail sera indiqué avec l'appel des fonds,

3° en cas de travaux de sauvegarde que le syndic doit faire entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers de la dépense envisagée, en attendant la réunion de l'assemblée que le syndic doit, dans ce cas, convoquer en même temps qu'il lance l'appel de fonds exceptionnel.

4° par une ou des provisions spéciales correspondant au financement de

CS
LM
A

travaux ou de dépenses votées par l'assemblée générale.

Article 23 : RECouvreMENT ET DEPOT DES FONDOS

Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dans la quinzaine de leur mise en recouvrement par le syndic de la copropriété.

Pour le recouvrement de ces sommes, le syndic dispose, sans autorisation de l'assemblée, notamment de la procédure de saisie prévue par l'article 58 du décret du 17 mars 1967. Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n°72-678 du 20 juillet 1972 relatifs aux syndics professionnels, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 24 : SURETES

Les créances de toute nature du syndicat, à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sont garanties par les suretés prévues par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 25 : INDEMNITES DE RETARD

Les sommes dues au syndicat portent intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile. L'intérêt est dû à compter de la mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cet intérêt de retard est dû comme les charges et recouvré de la même manière, avec les mêmes suretés et garanties.

En outre, les dépenses de toute nature entraînées par le recouvrement des charges dues seront entièrement supportées par le copropriétaire défaillant, ainsi que tous dommages intérêts.

Article 26 : INDIVISIBILITE SOLIDARITE DES DEBITEURS

Les dettes dues au titre d'un lot à l'égard du syndicat sont indivisibles.

Le syndicat pourra en exiger l'entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Si un ou plusieurs lots appartiennent indivisément à plusieurs copropriétaires, ces derniers seront solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel pourra exiger l'entier paiement de n'importe lequel des indivisaires.

Les nu-proprétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront, de la même manière que ci-dessus, solidaires envers le syndicat. Tous les frais entraînés par la ou les significations prévues par l'article 877 du Code civil seront à la charge des héritiers.

Article 27 : OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION DE PROPRIETE

CS
LM

⊗

En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat, liquides et exigibles à la date de la mutation, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. Les sommes versées à titre d'avance ou de provision par l'ancien copropriétaire, ne lui sont pas restituées. Ces sommes sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Cinquième partie :

ASSURANCES - SINISTRES - RECONSTRUCTION :

Article 26 : ASSURANCES

A) Le syndicat devra assurer l'immeuble avec le matériel commun y installé à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue contre les risques suivants :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires ou occupants et des voisins, les dégâts des eaux et le bris de glaces (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque propriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers) ;

2° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble l'ascenseur et les éléments d'équipement commun (défaut d'entretien ou de réparations, vices de construction, etc.). Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes, sauf celles relatives à l'ascenseur ;

3° La responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir au concierge ou à tout autre préposé salarié du syndicat.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Les copropriétaires qui estimeront insuffisante l'assurance ainsi décidée pourront toujours souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire. Ils en paieront alors seuls les primes, mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

B) Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux à une compagnie solvable, son mobilier, tous embellissements apportés par lui spécialement pour la décoration de son appartement, les risques locatifs (pour les occupants) et le recours des voisins.

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement déci-

CS
LM
D

dée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à ses créanciers des dispositions du présent article et obliger ces derniers à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il devra notamment obtenir leur consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir aux débiteurs soit versée directement, sans leur concours et hors de leur présence, entre les mains du syndic assisté; ainsi qu'il est dit ci-dessus et, par suite, leur renonciation au bénéfice des dispositions du Code des assurances.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application, mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai, entre les mains du syndic, une somme égale à celle appréhendée par l'organisme de crédit concerné.

C) Si la copropriété comprend des locaux donnant lieu à des primes différentes ou surprimes, les primes seront ventilées selon les risques afin de les imputer aux lots intéressés.

Article 29 : SINISTRES

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic dans les conditions fixées à l'article précédent.

Si le sinistre n'affecte que partiellement un ou quelques lots, l'indemnité, concernant les parties privatives, sera versée par le syndic aux copropriétaires intéressés.

Article 30 : RECONSTRUCTION

En cas de destruction partielle ou totale, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée. Si la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire à la demande de la majorité des copropriétaires sinistrés. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments endommagés, sont tenus de contribuer aux dépenses des travaux au prorata de leurs quotes-parts respectives de charges communes dans lesdits bâtiments.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions des articles 30 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 sur les améliorations, seront appliquées s'il y a lieu.

Si l'assemblée a décidé de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété, et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'a pas été reconstruit.

Sixième partie :

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE :

CS
LM
R

CHAPITRE PREMIER :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES :

Article 31 : LE SYNDICAT

L'ensemble des copropriétaires de l'immeuble objet du présent règlement constitue, de plein droit, un syndicat de copropriété doté de la personnalité civile.

Ce syndicat existe dès qu'un lot de l'immeuble a été attribué en propriété. Sa durée n'est pas limitée, mais il prend fin par la réunion de tous les lots en une seule main.

Le syndicat pourra opter pour une administration sous la forme d'un syndicat coopératif de copropriété sans qu'il y ait lieu de modifier le règlement de copropriété.

Article 32 : DENOMINATION

Ce syndicat a pour dénomination "syndicat des copropriétaires du :
"Syndicat des copropriétaires de la Villa "La Marnaille".

Article 33 : SIEGE

Le siège du syndicat est fixé à :
dans l'immeuble.

Article 34 : OBJET

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il pourra participer à la constitution ou adhérer à des unions relevant de l'article 29 de la loi n° 65-537 du 10 juillet 1965, soit dans le cadre d'un ensemble immobilier, soit pour permettre la création et la gestion de services destinés à faciliter la gestion ainsi que la vie sociale de la copropriété.

Il a qualité pour ester en justice tant en demandant qu'en défendant même contre certains des copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents audit immeuble.

CHAPITRE II :

ASSEMBLEES GENERALES :

Article 35 : OBJET DES ASSEMBLEES

Les assemblées générales des copropriétaires ne délibèrent valablement que sur les questions régulièrement inscrites à l'ordre du jour.

Article 36 : EPOQUE DES REUNIONS

L'assemblée des copropriétaires se réunit au moins une fois par an, dans

CS
LM



les six mois de la fin de l'exercice. Elle peut être convoquée aussi souvent qu'il sera utile pour la copropriété.

Article 37 : CONVOCATIONS

L'assemblée est normalement convoquée par le syndic et sur son initiative. Il doit en outre, convoquer l'assemblée, à la demande, soit d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix du syndicat, soit du conseil syndical s'il en existe un.

Si la mise en demeure de convocation adressée au syndic reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical. S'il n'existe pas de conseil syndical ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation, tout copropriétaire peut se faire habiliter à convoquer l'assemblée dans les conditions prévues par l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

Article 38 : FORME ET DELAI DE CONVOCATION

Les convocations sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de la convocation contre émargement d'une feuille ou d'un registre de convocations. Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

En cas de seconde assemblée sur le même ordre du jour, dans le cas prévu par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 le délai de convocation peut être réduit à huit jours.

Article 39 : CONTENU DES CONVOCATIONS

Les convocations indiqueront le lieu, la date et l'heure de la réunion, ainsi que les questions mises à l'ordre du jour. Le syndic, ou à son défaut, la personne habilitée à convoquer l'assemblée, choisit le lieu de la réunion qui pourra être hors des limites communales.

Doivent être notifiées en même temps que l'ordre du jour :

1° Les recettes et dépenses de l'exercice écoulé, ainsi qu'un état des dettes et créances du syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

2° Un budget prévisionnel, lorsque l'assemblée doit statuer sur le budget du nouvel exercice.

Doivent être également notifiées lorsque doivent être prises des décisions aux majorités fixées par l'article 43 ci-après, les projets des résolutions proposées ainsi que les informations énoncées à l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

Article 40 : ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée, toute question dont il demande inscription à l'ordre du jour.

L'auteur de la demande doit joindre les documents annexes éventuellement nécessaires.

La personne qui a convoqué l'assemblée générale doit notifier à son tour à tous les autres copropriétaires, cinq jours au moins avant la date de la

CS
LM
D

réunion, les questions (et documents annexes) dont l'inscription a été requise.

Article 41 : PERSONNES A CONVOCUER

Sont convoqués :

- tous les copropriétaires ;
- et toutes les personnes membres d'une société jouissant, par l'intermédiaire de cette dernière, d'une ou plusieurs fractions de l'immeuble.

Tant qu'avis d'une mutation n'aura pas été notifié au syndic, les convocations régulièrement adressées à l'ancien copropriétaire à défaut de la notification ci-dessus, valent à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision, ou d'usufruit d'un lot, ou d'un groupe de parts de société donnant vocation à un lot, les indivisaires ou associés doivent être représentés par un mandataire commun, qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un des indivisaires ou associés ou du syndic.

Article 42 : TENUE DES ASSEMBLEES

a) Feuille de présence :

Une feuille de présence est émise par les membres de l'assemblée entrant en séance. Il y est indiqué les noms des mandataires. Cette feuille est certifiée exacte par le président de l'assemblée et les scrutateurs s'il en existe.

b) Président, secrétariat, bureau :

L'assemblée désigne par vote à main levée un président de séance. A défaut de candidat, le président du conseil syndical; s'il en existe un, et à défaut le copropriétaire détenant le plus grand nombre de voix assume la présidence.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée, mais le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

Le cas échéant, l'assemblée élit un ou plusieurs scrutateurs. A défaut de candidat, les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptant qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété. Le président, le secrétaire ou les scrutateurs forment le bureau de l'assemblée.

c) Représentation :

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, à l'exception :

- d'un préposé du syndicat, du syndic, du conjoint et des préposés de ce dernier.

- et des incapables qui sont représentés par leurs représentants légaux.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, comme précisé ci-dessus à l'article 41, les intéressés sont représentés par un mandataire commun désigné par eux, ou, à défaut, par le président du tribunal, à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

CS

LM

IA

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat. Le mandataire peut en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

d) Vote des décisions :

Les décisions sont prises en assemblées générales, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (chacun desdits copropriétaires disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes), pour ce qui concerne l'administration de la copropriété et l'entretien du patrimoine et spécialement lorsqu'il s'agit de décider de la modalité de gestion en syndicat coopératif et de la création ou de l'adhésion à une union, dans le cadre de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, sauf les principales exceptions ci-dessous :

Votes partiels :

Les dépenses concernant exclusivement un bâtiment, un corps de bâtiment ou un équipement particulier à un bâtiment, sont à la charge des copropriétaires dont les lots forment ledit bâtiment ou dont les lots sont desservis par l'équipement en cause. Dans ce cas, les copropriétaires des lots susdits prennent seuls part aux votes concernant les dépenses ci-dessus. Chacun dispose alors d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part de dépense spéciale fixée par le tableau de division et de description figurant en fin du présent règlement.

Décisions exigeant la majorité absolue :

Les décisions suivantes ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires :

1° Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions relevant de la majorité ci-dessus ;

2° L'autorisation donnée, à certains copropriétaires, d'exécuter à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à sa destination ;

3° La désignation ou la révocation du ou des syndic ou des membres du conseil syndical ; en cas d'administration coopérative, le syndic est élu et révoqué par le conseil syndical.

4° Les conditions de réalisation des actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à celles-ci, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que : création de cour commune ou d'autres servitudes, ou cession de droits de mitoyenneté ;

5° Les modalités d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

6° La modification de répartition des charges d'équipement rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties privatives.

7° A moins qu'ils ne relèvent de la majorité des voix des copropriétaires

CS

LM



présents ou représentés, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à 10 ans. La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

8° La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'aérioration de l'habitat.

9° A moins qu'ils ne relèvent de la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

10° L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio - diffusion ou de télévision.

11° La fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Faute d'obtenir la majorité des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale devra être convoquée et statuera à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Décisions exigeant la double majorité :

Les décisions suivantes ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

1° Les actes d'acquisitions immobilières et les actes de dispositions autres que ceux mentionnés au paragraphe 4° ci-dessus.

2° La modification ou l'établissement du règlement de copropriété pour toutes les dispositions concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

3° Les travaux comportant transformation, addition ou aérioration, à l'exception de ceux visés aux paragraphes 5°, 7°, 8° et 9° ci-dessus.

Unanimité

A quelque majorité que ce soit, l'assemblée générale ne peut imposer à un copropriétaire, une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

L'unanimité des voix des copropriétaires est en outre nécessaire :

1° Pour modifier la répartition des charges, sauf :

a) pour subdiviser la quote-part d'un lot vendu en deux fractions, cette division étant votée à la majorité simple de l'assemblée ;

b) pour modifier la répartition des charges d'équipement, à la suite d'un changement de l'usage d'une partie privative, cette modification étant décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

2° Pour imposer une modification à la destination des parties privatives

CS
LM
JP

ou aux modalités de leur jouissance ;

3° Pour disposer des parties communes dont l'aliénation porte atteinte à la destination de l'immeuble.

Par dérogation aux règles de l'unanimité, l'assemblée générale peut décider à la majorité des membres représentants au moins les deux tiers des voix

a) les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen d'un dispositif de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

b) et lorsque l'installation du dispositif de sécurité ci-dessus prévu a été décidé les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Améliorations, addition, surélévation :

L'assemblée ne peut décider qu'à la double majorité ci-dessus et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, les transformations d'un ou de plusieurs éléments d'équipement, les adjonctions d'éléments nouveaux, les aménagements de locaux à usage commun, ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera à la même majorité, la répartition du coût des travaux et des indemnités éventuellement dues conformément à l'article 30 et à l'article 36 de la loi du 10 juillet 1965 et attribuées aux lots éventuellement perturbés ou dépréciés par les travaux.

e) Procès-verbal :

Il est établi un procès-verbal contenant le lieu, la date, l'heure de la réunion, le nombre de voix présentes ou représentées, l'ordre du jour et le texte de chaque résolution en indiquant pour chacun le nombre de voix favorables, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui ont voté contre, et de ceux qui se sont abstenus.

Ce procès-verbal est signé par le président, par le secrétaire et les autres membres éventuellement élus pour constituer le bureau. Les procès-verbaux sont inscrits sur un registre spécial ouvert à cet effet.

Article 43 : FORCE ET VALIDITE DES DECISIONS

Toutes les décisions prises dans les conditions ci-dessus s'imposent à tous les copropriétaires et à leurs ayants cause.

Les décisions de l'assemblée ne peuvent être contestées que devant le tribunal et par les copropriétaires opposants ou absents et non représentés, dans le délai de deux mois, à peine de déchéance, de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, laquelle notification devra rapporter le délai.

CHAPITRE III :

LE SYNDIC :

Article 44 : REPRESENTANT LEGAL DU SYNDICAT

C.S
L.M.
P

L'application du règlement de copropriété, l'exécution des décisions de l'assemblée générale et la gestion de l'immeuble sont confiées à un syndic qui est le représentant légal du syndicat.

Nomination - Révocation - Rémunération :

Les fonctions du syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale nommée par l'assemblée générale, aux conditions fixées par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas d'administration coopérative le syndic est nommé et révoqué par le conseil syndical aux conditions fixées par l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic est nommé pour trois ans au plus avec faculté de renouvellement de son mandat. En cas de faute grave de la part du syndic, l'assemblée générale peut le révoquer en se prononçant dans les mêmes conditions que ci-dessus.

De son côté, si le syndic a l'intention de se démettre, il doit convoquer une assemblée dans un délai d'au moins un mois. L'assemblée fixera la date de passation des pouvoirs qui devra intervenir dans un délai maximum de trois mois à compter de la réunion de l'assemblée.

L'assemblée générale fixe, dans le cadre de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic à la majorité des voix présentes ou représentées.

Cas exceptionnels :

1° Syndic judiciaire :

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale convoquée à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'ordonnance fixera la mission du syndic et la durée de celle-ci. Cette mission peut être prorogée ou close par la même procédure. Le syndic judiciaire doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic, deux mois avant la fin de ses fonctions. La mission du syndic judiciaire cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné en assemblée générale.

2° Décès du syndic :

En cas de décès du syndic, et à défaut d'une convocation de l'assemblée générale effectuée par le conseil syndical, le président du tribunal, saisi sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

La nomination d'un syndic par l'assemblée générale est fin de plein droit, aux fonctions de l'administrateur provisoire.

3° Empêchement ou carence du syndic :

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, tout copropriétaire est habilité à faire désigner soit un copropriétaire soit un mandataire de justice, par ordonnance du président du tribunal de grande instance.

Pouvoirs et fonctions du syndic - Autorisations spéciales.

es
LM
R

Le syndic exerce les fonctions suivantes :

1° Il fait assurer l'application du règlement de copropriété en proposant, s'il y a lieu, à la décision de l'assemblée générale les actions à engager ;

2° Il exécute les décisions de l'assemblée générale ;

3° Il administre l'immeuble, à savoir notamment :

a) par la conservation des archives et la tenue de la comptabilité du syndicat ;

b) par la répartition et le recouvrement des charges ;

c) par l'engagement et la direction du personnel, pour les emplois fixés par l'assemblée générale, ainsi que par le congédiement dudit personnel.

d) par la tenue à jour de la liste des copropriétaires et titulaires de droits réels (avec indication des lots qui leur appartiennent, et leur domicile réel ou élu).

e) par la convocation de l'assemblée générale.

f) par l'établissement du budget prévisionnel du syndicat, la tenue d'une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

g) en soumettant au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lesquels seront versées les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit ; toutefois les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

4° Il assure la conservation de l'immeuble par l'exécution des travaux d'entretien courant et les travaux décidés par l'assemblée, ainsi qu'en cas d'urgence en faisant procéder, de sa propre initiative, à l'exécution des travaux de sauvegarde. Pour ces derniers, après avis du conseil syndical, s'il en existe un, le syndic peut demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif desdits travaux ;

5° Il représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice, ainsi que pour la publication des modifications apportées au règlement de copropriété, et à son état descriptif, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

6° Seul responsable de sa gestion il ne peut se faire substituer. L'assemblée peut seule autoriser, à la majorité des voix de tous les copropriétaires une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

7° En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Le solde des fonds disponible après apurement des comptes, l'état des comptes des copropriétaires et celui des comptes des syndicats doivent être remis trois mois au plus tard après la cessation de fonction.

A défaut, le syndic en fonction ou le président du conseil syndical pourra agir en justice, par voie de référé aux fins de remise de ces pièces et

CS
LM
FA

documents ainsi qu'il est dit à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

INFORMATION DES COPROPRIETAIRES SUR LES CHARGES DE COPROPRIETE

la majorité pour une
durée de trois ans.
Le conseil syndical
constitue un organis-
me consultatif. IL ne
peut se substituer au
syndic mais par
contre l'assiste et
contrôle sa gestion.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

CHAPITRE IV :

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale ~~d'une délégation de l'assemblée générale, le syndic doit être convoqué et la~~ ⁺
~~Septième partie~~

DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 45 : SERVICE DE L'INMEUBLE

Il pourra être employé une ou plusieurs personnes au service de l'immeuble.

Le syndic a toute liberté pour engager, diriger et congédier ces personnes et fixer leurs conditions de travail ainsi que les détails du service en fonction des besoins et des desiderata des copropriétaires.

C'est à l'assemblée générale seule qu'il appartient de fixer le nombre et la catégorie des emplois des préposés du syndicat.

Article 46 : NOTIFICATIONS ET CONVOCATIONS

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sauf la dérogation prévue à l'article 39 ci-dessus pour les convocations aux assemblées.

Le syndic avise de même chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de toute instance judiciaire qui concerne le fonctionnement du syndicat, ou dans laquelle le syndicat est partie.

La notification préalable à la prise d'inscription de l'hypothèque légale doit être faite par exploit d'huissier de justice.

Article 47 : ELECTION DE DOMICILE

Lorsqu'un copropriétaire, ou un titulaire de droits réels, n'aura pas notifié au syndic son domicile, ce dernier sera réputé, de plein droit, élu au

LM
CS
—

CS
LM
—

domicile du syndic.

Article 48 : PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété, ainsi que toutes ses modifications ultérieures, seront publiés au bureau des hypothèques. Le syndic a tout pouvoir pour accomplir ces actes et faire toutes déclarations à cet effet.

Article 49 : CAS NON PREVUS

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décision prise par l'assemblée générale.

Huitième partie :

TABLEAU DE DESCRIPTION ET DE DIVISION DES LOTS :

Lot n° 1 :

Un appartement au rez-de-chaussée comprenant séjour, chambre, cuisine, couloir, salle de bains, W.C. et une cavette.
Et les trois cent quatre vingt-seize / millièmes (396 / 1.000èmes) des parties communes générales.

Il est ici fait observer :

- que ce lot a une porte d'entrée particulière au 209 de la rue d'Hondschoote,
- que ce lot a la propriété exclusive et, par conséquent, la charge d'entretien des murs, couverture et tous équipements annexes de la construction en appentis contenant la salle de bains,
- que ce lot a la propriété exclusive d'une petite partie de cour qui pourra être couverte pour constituer un passage de la cuisine à la salle de bains. Le regard de visite qui y est contenu devra toutefois rester accessible pour réparation ou curage de l'égout,
- que dans ce lot est contenu le compteur d'eau, lequel devra rester accessible pour les agents de constatation ou en cas de réparation ou fuite.

396
+ 59

455/1000

Lot n° 2 :

Un garage s'ouvrant rue des Sports,
Et les cinquante-neuf / millièmes (59/1.000èmes) des parties communes générales.

Il est ici fait observer que ce garage contient l'installation de chauffage et de génération d'eau chaude de l'immeuble ainsi que la réserve de fuel.

Lot n° 3 :

Un appartement situé au premier étage, comprenant : un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains, un W.C.,

CS
LM
- 2

Et les deux cent quatre vingt-treize / millièmes (293/1.000èmes) des parties communes générales.

Lot n° 4 :

Un appartement situé au premier étage comprenant deux chambres et une cuisine,

Et les deux cent quarante-quatre / millièmes (244/1.000èmes) des parties communes générales.

Lot n° 5 :

Un W.C. au rez-de-chaussée,

Et les huit / millièmes (8/1.000èmes) des parties communes générales.

DONT ACTE sur Vingt-quatre pages.-

La lecture du présent acte a été donnée aux parties, et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire associé soussigné.

Rayé treize mots
dix lignes nuls
ré trois traits
ans des blancs

Fait et passé à HONDSCHOOTE, 11 rue de la Libération,
Au bureau annexe de l'Office Notarial.

L'an MIL NEUF CENT QUATRE VINGT-SIX,
Le vingt quatre septembre

Et le notaire a signé le . même jour

Develaere Linnée

CS
LM
P

TABLEAU RECAPITULATIF REGLEMENT DE CO PROPRIETE MARTEEL

Numéro du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part dans la propriété du sol
1	Unique	Unique	Rez-de-chaussée	Appartement	396/1.000èmes
2	Unique	Unique	Rez-de-chaussée	Garage	59/
3	Unique	Unique	Premier	Appartement	293/
4	Unique	Unique	Premier	Appartement	244/
5	Unique	Unique	Rez-de-chaussée	W.C.	8/
Total égal à l'unité					1.000/1.000èmes

Annexé à un autre reçu
 par M. Jean Patrick Provost
 notaire à Dunkerque
 le 24 septembre 1986
 (Signé) S.P. Provost.



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AE9-903-410

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 18/04/2019



r des sports, 59123
Bray-Dunes

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		MARMAILLE	
Adresse de référence de la copropriété		r des sports, 59123 Bray-Dunes	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		RUE HONDSHOOTE 59123 BRAY DUNES	
Date d'immatriculation	18/04/2019	Numéro d'immatriculation	AE9-903-410
Date du règlement de copropriété	24/09/1986	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	FONTENOY IMMOBILIER DUNKERQUE de numéro SIRET 48771811600048
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	967 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 59123 BRAY DUNES
Numéro de téléphone	0545980048

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Dossier de Me R.DEBAVELAERE 218 Rue des sports à BRAY DUNES; ce dossier ne peut être vendu Page 254 sur 254

Nombre de lots	5
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	5
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments	Non connue

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2017
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2017
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	18/05/2018
Charges pour opérations courantes	1 868,1 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	336,9 €
Montant du fonds de travaux	0 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 23/04/2019,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**