

2/4 avenue Joffre - 1 place
du Général Leclerc - 5/7 rue
Fajès - 2/4 avenue Joffre -

SAINT-MANDÉ

Joffre - 1 place du Général
Leclerc - 5/7 rue Fajès - 2/4
avenue Joffre - 1 place du



*Livret d'information générale**

*Remis lors de la réunion d'information des locataires du 12 octobre 2004
et disponible auprès du commercialisateur*

Commercialisation confiée à :

COGEDIM VENTE
153 rue de la Pompe
75116 PARIS

**document non contractuel, remis à titre indicatif*





1. Présentation de l'ensemble immobilier

■ COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

Situé à l'entrée de Saint Mandé, l'ensemble immobilier bénéficie de la proximité du Métro et de l'animation du centre ville.

Achevé en 1987, autour d'un jardin intérieur paysagé, chaque bâtiment est accessible depuis 5 halls dont les adresses donnent sur la place du Général Leclerc, l'avenue Joffre et la rue Faÿs.

Les rez-de-chaussée sont occupés par des locaux commerciaux ou des bureaux, les étages étant réservés aux appartements. Les parkings, caves et locaux techniques se répartissent sous les 3 niveaux de sous-sol, accessibles par les ascenseurs de chaque bâtiment.

L'ensemble dispose de :

- loge + appartement gardien
- 112 appartements
- 10 locaux professionnels et commerciaux
- 121 caves
- 184 parkings

La répartition par type est la suivante :

TYPE	NOMBRE	SURFACE
STUDIO	5	de 30,20 m ² à 39,80 m ²
2 PIECES	33	de 44,90 m ² à 53,90 m ²
3 PIECES	46	de 57,70 m ² à 82,10 m ²
4 PIECES	24	de 79,70 m ² à 97,90 m ²
5 PIECES	4	de 100,90 m ² à 118,40 m ²
Surface totale habitable		7 539 m ²

Surface totale locaux professionnels et commerciaux 1 435,40 m²



■ AUDIT TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

■ Diagnostic technique

Conformément aux termes de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 74 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (loi SRU), la SAS SAINT MANDE CLEMENT ADER a fait procéder à une étude par le Bureau VERITAS portant sur les points suivants :

- Clos
- Couvert
- Isolation thermique
- Conduites et canalisations collectives
- Equipements de chauffage
- Ascenseurs et portes de parking
- Sécurité incendie

Le rapport de diagnostic technique établi par ce bureau de contrôle en date du 4 octobre 2004, est disponible pour consultation au bureau de vente installé dans l'immeuble.

Résultats de l'audit technique

➤ L'ossature

■ Infrastructure

Structure en béton armé avec poteaux, poutres et voiles.

Bon état : pas de désordre apparent. Quelques fissures ne remettant pas en cause la perrénité de l'ouvrage à traiter par mortier de résine

■ Superstructure

Structure en béton armé avec poteaux, poutres et voiles.

Bon état : pas de désordre apparent

➤ Façades

Facades enduites ou carrelées sur jardin, et en pierre agrapées sur rues.

Bon état apparent à l'exception de quelques plaques de pierres à refixer, et 2 pierres cassées à remplacer



SAINT-MANDÉ

➤ Menuiseries

Montants en aluminium anodisé avec double vitrages.

Bon état

➤ Étanchéité / Couverture

Terrasses inaccessibles avec étanchéité multicouche, et couvertures en ardoise et zinc.

Bon état

➤ Isolation thermique

Bon état

➤ Aménagements intérieurs des parties communes

▪ Parties communes :

Halls : sols et murs en marbre.

Paliers d'étages : sols en marbre, revêtement mural tissé.

Bon état

▪ Sous-sols :

Parkings, locaux techniques et caves sur 3 niveaux.

Bon état.

➤ Conduites et canalisations collectives

Alimentation en eau par PVC-P

Evacuations EU/EV en fonte, et ponctuellement en PVC.

Bon état. Dans le cadre de l'entretien courant, nettoyages et réparations courantes

➤ Electricité

Bon état.

Éclairage de sécurité : compléments de matériels et de pictogrammes.

Tableaux et canalisations : Installation ponctuelle de bornes fixes, protections ponctuelles par différentiels

Récepteurs : remplacement identifiée de matériels.



➤ Chauffage

Chauffage assuré par une solution base (réchauffage de l'air neuf soufflé) + appoint (convecteurs électriques privés).

Bon état de l'installation collective.

➤ Ventilation

Installation de ventilation double flux qui assure le soufflage et l'extraction d'air, distribués par des conduits en tôle d'acier galvanisé.

Bon état. Dans le cadre du contrat d'entretien, réfection ponctuelle de quelques parties de calorifuge, et vérification du bon fonctionnement des clapets coupe-feu.

➤ Ascenseurs et portes de parking

5 ascenseurs de capacité 630 kg ou 8 personnes.

Bon état. Dans le cadre du contrat de maintenance, vérifications diverses à prévoir.

Porte de parking à deux vantaux ouvrant à la française :

Bon état. Dans le cadre du contrat d'entretien, maintenance complémentaire courante à prévoir.

Portes basculantes au 1^{er} sous-sol :

Bon état.

➤ Sécurité incendie

Installations de sécurité en bon état.

Prévoir porte coupe-feu dans le local réception de la colonne vide-ordures



■ Amiante

Conformément aux dispositions du décret n°96/97 du 7 février 1996, modifié par les décrets n° 97-855 du 12 septembre 1997, n° 2001-840 du 13 septembre 2001, et n° 2002-839 du 3 mai 2002, les recherches de matériaux contenant de l'amiante ont été réalisées dans les parties communes et les parties privatives de l'immeuble. Ces recherches ont été menées par la Société PAZIAUD suivant rapports établis les 16 avril 1999 et 21 octobre 2002.

Elles ont conclu à l'absence de matériaux contenant de l'amiante.

■ Plomb

L'immeuble ayant été construit après le 31 décembre 1947, le vendeur n'a pas obligation de produire un état des risques d'accessibilité au plomb au sens du 1^{er} alinéa de l'article L 32-5 et des articles R 32-10 à R 32-12 du code de la santé publique.

■ Termites

Il est précisé qu'aucun arrêté préfectoral n'a été pris à ce sujet et que l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de la loi du 8 juin 1999.

■ Pierres de façade

Le C.E.B.T.P. (Centre d'Expertise du Bâtiment et des Travaux Publics) a réalisé un examen de la tenue des plaques de pierre disposées horizontalement en sous face de balcons ou de parties en saillie. Leur rapport en date du 9 septembre 2003 conclut à un résultat satisfaisant et préconise de refixer ponctuellement quelques plaques et de remplacer une pierre cassée.

Les diagnostics amiante seront annexés aux actes de vente, conformément aux dispositions légales.



■ **TRAVAUX REALISES DANS LES PARTIES COMMUNES DE LA RESIDENCE AU COURS DES DERNIERES ANNEES**

ANNEE	NATURE DES TRAVAUX
1992	Remplacement des caméras vidéo et magnétoscope
1993	Réfection des peintures du parking et des accès côté Faÿs (1 ^{er} et 2 ^{ème} sous-sols)
1994	Réfection des peintures du parking et des accès côté Faÿs (3 ^{ème} sous-sol)
1996	Réfection des peintures du parking et des accès côté Joffre (3 ^{ème} sous-sol) Pose de profils anti-effraction sur toutes les portes des accès Remplacement des blocs de secours dans les sous-sols
1997	Réfection des peintures du parking et des accès côté Joffre (2 ^{ème} sous-sol) Remplacement de la porte principale de parking
1998	Réfection des peintures du parking et des accès côté Joffre (1 ^{er} sous-sol) Remplacement des blocs secours, paliers d'étage et cage d'escalier Remplacement de la porte de parking côté Joffre
2001 - 2002	Ravalement de la façade
2002	Réfection des pelouses et plantations Travaux relatifs à l'étude sécurité conformément au décret du 30/06/1995
2003	Remplacement des armoires de manœuvre de l'ascenseur du 4 avenue Joffre et 5 rue Faÿs Remplacement de la porte de parking côté Faÿs Extension de service Koné Direct (liaison phonique localisation automatique du lieu d'appel)
2004	Remplacement des menuiseries métalliques des halls d'entrée par des menuiseries en acier laqué



■ TRAVAUX PRIS EN CHARGE PAR LE PROPRIETAIRE

Le propriétaire actuel entend accompagner la mise en vente de l'immeuble d'un ensemble de travaux visant, d'une part, à diverses réfections et remises en état nécessaires eu égard au vieillissement normal de l'immeuble, et d'autre part à l'amélioration de la qualité de l'ensemble des prestations.

Ces travaux favorisent la mise en copropriété de l'immeuble dans les meilleures conditions et contribuent à la qualité et à la sécurité de l'investissement.

Le coût de ces travaux est intégralement pris en charge par le propriétaire actuel.

➤ **Sous-sol :**

- Reprise ponctuelle de fissures par traitement au mortier de résine
- Evacuations EU/EV : nettoyage général et réfections diverses
- Electricité : complément de matériels et équipements de sécurité complémentaires

➤ **Façades en pierre agrafée :**

- Pierres cassées à remplacer selon le rapport du C.E.B.T.P.
- Reprise de la fixation de quelques plaques de pierre selon le rapport du C.E.B.T.P.

➤ **Halls intérieurs :**

- Remplacement de la menuiserie de la porte extérieure du 5 rue Faÿs

➤ **Redécoration des paliers d'étage :**

- Décapage des sols en marbre
- Remplacement du revêtement mural
- Peinture des huisseries et plafonds

➤ **Ascenseurs :**

- Contrôle général des ascenseurs, gaines et machineries
- Décoration des cabines d'ascenseurs



➤ **Sécurité :**

- Installation d'une porte coupe-feu dans le local réception de la colonne vide ordures en sous-sol.

➤ **Ventilation :**

- Révision générale des calorifugeages
- Vérification du bon fonctionnement des clapets coupe-feu.

Planning prévisionnel des travaux :

L'ensemble des travaux, ci-dessus, devrait être achevé dans les 6 mois de la mise en copropriété de l'ensemble immobilier.

2. Droits et obligations du locataire

■ LE DELAI DE REFLEXION, L'OFFRE DE VENTE, LE CONGE POUR VENTE

La mise en vente de l'ensemble immobilier est l'opportunité de devenir propriétaire de votre logement.

➤ Rappel des dispositions légales

Un délai de réflexion

Accord du 9 juin 1998

Procédure d'information préalable des locataires et des associations :

Préalablement à la décision d'un bailleur de mettre en vente par lots plus de 10 logements dans un même immeuble, celui-ci informe de son intention les associations de locataires représentatives au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.

A ce stade, le bailleur et les représentants des associations de locataires examinent notamment les modalités de l'information future des locataires.

Une fois que le bailleur est prêt à rendre publique son intention de vendre, tous les locataires concernés (ne sont pas concernés notamment les baux commerciaux et les baux de droit commun), quelle que soit la date d'expiration de leur bail respectif, sont invités à une réunion d'information. Puis, le bailleur confirme par écrit à chaque locataire les modalités envisagées pour la vente.

Trois mois après cette confirmation, il notifie l'offre de vente prévue à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975.

L'offre de vente

Article 10, alinéa 1 modifié de la loi du 31 décembre 1975

"Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lot, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire.

Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception.

SAINT-MANDÉ

2/4 avenue Joffre - 1 place
du Général Locker - 5/7 rue
Fagès - 2/4 avenue Joffre -

Joffre - 1 place du Général
Locker - 5/7 rue Fagès - 2/4
avenue Joffre - 1 place du

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois.

Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi, ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque. Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois, pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou l'occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit..

Le congé pour vente

Article 15 II modifié par la loi du 6 juillet 1989 et la loi du 13 décembre 2000

Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente

projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration de cette période de deux mois, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local. Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions et à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi, ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente.

SAINT-MANDÉ

2/4 avenue Joffre - 1 place
du Général Leclerc - 5/7 rue
Fajès - 2/4 avenue Joffre -

Joffre - 1 place du Général
Leclerc - 5/7 rue Fajès - 2/4
avenue Joffre - 1 place du

Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé.

■ SI VOUS NE SOUHAITEZ PAS ACQUERIR VOTRE APPARTEMENT

L'appartement peut être vendu occupé à un tiers

Si le locataire n'a pas notifié au propriétaire son acceptation de l'offre de vente au cours du délai de deux mois ouvert à compter de la réception de l'offre de vente (cf. chapitre précédent – L'offre de vente et le congé pour vente), l'appartement sera vendu à une tierce personne. Pour ce faire, le propriétaire dispose du droit de visite spécifié au bail.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi, ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.

Poursuite du bail en cours

La location se poursuit jusqu'à l'échéance du bail. Six mois au minimum avant cette échéance, la SAS SAINT MANDE CLEMENT ADER délivrera un congé pour vente.

Les conditions du bail en cours (loyer et obligations diverses) s'imposent au locataire et au bailleur jusqu'à la date d'échéance du bail.

Possibilité de relocation

SAGGEL TRANSACTIONS

61 rue La Fayette

75009 PARIS

Monsieur SCHUHMACHER

☎ 01.55.07.69.94

met à votre disposition son service location pour vous assister dans la recherche éventuelle d'un appartement dans une autre résidence.

Demande de prorogation du droit d'occupation du logement

Conformément aux dispositions du protocole d'accord du 9 juin 1998, le locataire dont la durée du bail restant à courir est inférieure à 30 mois à compter de la date de l'offre de vente peut demander au bailleur une prorogation du droit d'occupation de son logement, pour une durée maximale de 30 mois. Cette demande peut être présentée si l'obtention d'un prêt, la vente d'un bien immobilier, le départ à la retraite, une mutation professionnelle ou une autre circonstance le justifie.

L'accord éventuel du bailleur doit être notifié par écrit au plus tard quatre mois avant la date d'expiration du bail.



SAINT-MANDÉ

■ SITUATIONS LOCATIVES PARTICULIERES

Revenus inférieurs à 80% du plafond de ressources PLI

Si le locataire justifie d'un revenu inférieur à 80% du plafond de ressources P.L.I., le congé pour vente doit être accompagné d'une proposition de relogement compatible avec les besoins du locataire. Pour l'année 2004, il sera pris en compte la somme des revenus annuels imposables en 2002 figurant sur l'avertissement d'impôt reçu fin 2003 par chacune des personnes vivant au foyer du locataire.

Autre cas particuliers

- Si le locataire ne peut acquérir le logement et justifie ne pas pouvoir déménager en raison de son âge supérieur à 70 ans, d'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnu, d'un handicap physique ou d'une dépendance psychologique établie ou de sa situation dûment justifiée, son bail peut être renouvelé.
- Si le locataire ne peut acquérir le logement et justifie d'un âge supérieur à 70 ans et de ressources inférieures à 1,5 fois le SMIC, le congé pour vente doit être accompagné d'une proposition de relogement.

Si vous vous reconnaissez dans un des cas précités, nous vous invitons à faire parvenir dès que possible à SAGGEL GESTION les justificatifs afin que votre situation puisse être étudiée avec toute l'attention nécessaire.

Votre interlocuteur à SAGGEL GESTION est :

Madame Nathalie PILATE
61 rue La Fayette
PARIS 9ème
☎ 01.55.07.65.00

N.B. : - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux baux consentis au titre d'un logement de fonction, d'une résidence secondaire ou pour tout autre cas excluant la location du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 modifiée.

- Dans l'hypothèse où l'appartement est vendu occupé à un tiers personne physique, les conditions du congé seront régies par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Notamment si cette personne physique est âgée de plus de 60 ans, le congé pour vente ou pour reprise n'est plus soumis aux dispositions particulières ci-dessus énoncées.



3. Droits et obligations de l'acquéreur

■ PROTECTION DES ACQUEREURS

Rappel des dispositions légales :

Délai de rétractation

Art. L. 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa.

En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Régime des versements pendant la durée du délai de rétractation

Art. L. 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre que ce soit ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière.



4. Droits et obligations du futur co-propriétaire

■ LA COPROPRIETE :

PRESENTATION

La copropriété est l'organisation juridique d'un immeuble bâti, appartenant à au moins deux personnes : le droit de chaque copropriétaire porte pleinement sur ses parties privatives et indivisément sur les parties communes de l'immeuble.

Le statut de la copropriété est fixé par la loi du 10 juillet 1965, et le décret du 17 mars 1967. Ces textes ont été à plusieurs reprises modifiés et

complétés, notamment par la loi du 13 décembre 2000 ladite loi SRU, complétée par son décret d'application du 27 mai 2004.

L'organisation de la copropriété repose à la fois sur des documents contractuels : le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, et sur des dispositions légales qui définissent les organes de la copropriété et les modalités de leur fonctionnement.

ORGANISATION

Le règlement de copropriété

Son établissement est obligatoire. Il est généralement rédigé par le notaire du propriétaire qui procède à la division de l'immeuble.

Lors de l'acquisition d'un lot, chaque copropriétaire adhère au règlement de copropriété. Ce règlement comporte obligatoirement trois types de dispositions :

- celles qui distinguent les parties privatives des parties communes, fixent leur destination, organisent les conditions de leur jouissance,
- d'autres dispositions concernent la répartition des charges communes, même si la liberté contractuelle est réduite en la matière,
- enfin, le règlement précise les règles relatives à l'administration de l'immeuble : quels sont les pouvoirs du syndic ? A quelle date réunit-on l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ? etc...

Le règlement de copropriété est obligatoirement publié à la Conservation des Hypothèques. Dans le cas présent, il sera à votre disposition pour consultation au bureau de vente.

L'état descriptif de division

Il figure souvent en tête du règlement de copropriété. Il a pour objet de définir les lots de copropriété. Pour chaque lot, il en donne l'identification par un numéro, il en précise la situation (bâtiment, étage, porte) et il en opère la description : appartement, parking, cave...

La numérotation des lots alors appliquée est différente de celle utilisée dans les baux.

Enfin, l'état descriptif de division détermine la quote-part de parties communes affectée à chaque lot privatif.



L'état descriptif de division est en général préparé par un géomètre expert, la quote-part des parties communes affectée à un lot étant en principe proportionnelle à la "valeur" du lot par rapport à celle de l'ensemble de l'immeuble. Cette valeur tient compte de la consistance, de la superficie et de la situation du lot. On parle

souvent, pour désigner cette quote-part, de tantième de copropriété. Une fois établie, cette répartition des tantièmes est intangible : une décision unanime des copropriétaires est en effet nécessaire pour la modifier.

L'état descriptif de division est également publié à la Conservation des Hypothèques.

ADMINISTRATION

Les organes de la copropriété sont régis par la loi et par les dispositions non contraires du règlement de copropriété. Ces organes sont au nombre de quatre : l'assemblée générale des copropriétaires, le syndic de copropriété, le conseil syndical et le syndicat de copropriétaires.

L'assemblée générale

Elle est composée de l'ensemble des copropriétaires. Elle se réunit au moins une fois par an sur convocation adressée au moins quinze jours à l'avance à l'ensemble des copropriétaires. La convocation comporte l'ordre du jour de l'assemblée générale : celui-ci peut être complété à la demande des copropriétaires.

Les copropriétaires assistent en principe personnellement à l'assemblée générale ; mais ils peuvent se faire représenter en remettant à toute personne de leur choix, à l'exclusion du syndic, un pouvoir prévu à cet effet.

Chaque copropriétaire détient un nombre de voix qui correspond à la quote-part des tantièmes qu'il détient dans les parties communes. Selon l'importance des décisions à prendre, la majorité des voix n'est plus la même :

- La majorité simple (article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée) correspond à

la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Elle est nécessaire pour l'approbation des comptes du syndic, le vote du budget, les résolutions d'engagement de travaux d'entretien et de membres du conseil syndical, voter des travaux rendus obligatoires par la loi ou le règlement.

- La double majorité (article 26 de la loi) correspond à la majorité en nombre des copropriétaires à laquelle s'ajoute la majorité des deux tiers des voix de la copropriété. Elle concerne les décisions les plus importantes : vente des parties communes de l'immeuble, réparation de l'immeuble, les autorisations données au syndic d'engager une procédure judiciaire autre que celles relatives au recouvrement des charges.

- La majorité absolue (article 25 de la loi) correspond à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires. Elle est nécessaire pour renommer et réélire le syndic, désigner les modifications des règles de jouissance des parties communes ou des dispositions du règlement relatives à l'administration de l'immeuble, résolution concernant des travaux d'amélioration.

Enfin, c'est à l'unanimité des copropriétaires que doit être votée toute résolution qui porterait atteinte à la destination de l'immeuble.



A l'issue de chaque assemblée générale, un procès-verbal en est dressé et notifié par lettre recommandée avec accusé de réception aux copropriétaires. Il est possible, dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal, de contester les décisions de l'assemblée générale devant le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Le syndic

Il représente l'ensemble des copropriétaires. Sa désignation est obligatoire ; à défaut, un administrateur judiciaire est désigné par le tribunal à la requête de tout intéressé. C'est le plus souvent un professionnel titulaire d'une carte professionnelle de gestion délivrée par la préfecture sur justification de son aptitude professionnelle. Il dispose d'une garantie financière et d'une assurance.

Le syndic est désigné par l'assemblée générale pour une durée maximum de trois ans. Il peut être renouvelé dans ses fonctions. Il peut être remplacé, soit à l'échéance de son mandat s'il n'est pas réélu, soit à la suite d'une révocation. Sa rémunération est fixée librement par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le rôle du syndic est fixé par l'article 18 de la loi : exécuter les décisions de l'assemblée générale, notamment en faisant réaliser les travaux votés, tenir la comptabilité du syndicat, recouvrer les charges de copropriété, représenter le syndicat, le défendre dans les actions de justice engagées à son encontre, introduire au nom du syndicat les procédures judiciaires nécessaires.

Le syndic conserve les archives du syndicat et tient une comptabilité distincte par copropriété. Il est responsable de ses fautes et négligences.

En cas d'arriéré de charges de copropriété, le syndic peut engager toute procédure nécessaire de recouvrement, sans autorisation de l'assemblée générale ; il peut notamment hypothéquer le lot de copropriété concerné par l'arriéré de charges. Il bénéficie d'un privilège spécial immobilier et peut en conséquence engager une procédure de saisie immobilière, dès l'obtention d'un titre exécutoire.

Depuis le 1er juin 2001, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, impose au syndic la tenue d'un carnet d'entretien de l'immeuble.

Le conseil syndical

Il est désigné par l'assemblée générale de copropriété pour une durée maximum de trois ans renouvelable. Il est choisi parmi les copropriétaires et leurs conjoints ; les membres du conseil syndical élisent eux-mêmes un président.

Le rôle du conseil syndical est consultatif : il assiste le syndic sur tous les problèmes de la copropriété ; il donne un avis motivé sur les travaux qui dépassent une certaine somme fixée par l'assemblée générale ; il contrôle la comptabilité du syndic.

Le syndicat des copropriétaires

Les copropriétaires sont groupés dans un syndicat qui a la personnalité civile. Le syndicat, étant une personne morale, peut être propriétaire ou avoir des dettes et des créances.

Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Cet objet – exercé en fait par l'intermédiaire du syndic – est assez limité.



■ LES COPROPRIETAIRES ENTRE EUX

Le droit du copropriétaire sur son lot

Le copropriétaire dispose d'un droit exclusif à l'intérieur de son lot privatif : il peut le céder librement. Le syndic est avisé par le notaire de toute cession projetée du lot, ce qui lui permet, le cas échéant, de faire opposition sur le prix de la vente pour le montant des charges de copropriété qui resteraient dues par le vendeur.

Le copropriétaire peut librement louer son lot sous réserve de respecter la destination de l'immeuble. Il doit veiller à ce que le locataire respecte le règlement de copropriété.

Le copropriétaire peut effectuer à l'intérieur de son lot privatif tous les travaux d'entretien et d'amélioration qu'il souhaite, sous réserve que, si les travaux affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, une autorisation préalable de l'assemblée générale soit obtenue à la majorité de l'article 25.

Le copropriétaire doit laisser accès libre à son lot pour tous travaux portant sur les parties communes de l'immeuble.

Les charges de copropriété

Ce sont les dépenses réalisées dans l'intérêt de la copropriété. Elles sont de deux ordres :

- D'une part, les charges d'administration, d'entretien et de conservation de l'immeuble, dont la répartition est fonction des tantièmes de copropriété,
- D'autre part, les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun de l'immeuble, dont la répartition est fonction de l'utilité que représentent ces services et éléments pour chaque lot, quelle que soit leur utilisation effective.

Répartition des charges

Les charges sont réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de leurs quote-parts dans les catégories de charges définies par le règlement de copropriété.



■ IMPOT FONCIER

L'impôt foncier, contrairement aux charges, est payé individuellement par chaque copropriétaire (et réglé la première année au vendeur au prorata de la date d'entrée en jouissance ou de la date d'acquisition pour les locataires). Il n'était donc pas inclus dans les charges locatives (à l'exception de la quote part afférente à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères), mais sera à l'avenir payé individuellement par chaque copropriétaire une fois l'immeuble en copropriété. A titre indicatif, l'impôt foncier global pour l'année 2004 s'est élevé à : **132 778 euros, soit 13,28 €/an/tantièmes**

Exemple :

- 2 pièces de 50,60 m² au 3^{ème} étage (y compris cave et parking) = 55/10.000èmes de charges communes générales
Soit 730 €/an
- 3 pièces de 70,00 m² au 3^{ème} étage (y compris cave et parking) = 74/10.000èmes de charges communes générales
Soit 983 €/an
- 4 pièces de 85,00 m² au 4^{ème} étage (y compris cave et parking) = 90/10.000èmes de charges communes générales
Soit 1 195 €/an

■ BUDGET PREVISIONNEL DE LA COPROPRIETE

Ci-après, le budget annuel prévisionnel de charges de fonctionnement (hors gros travaux) pour la résidence, poste par poste, s'élevant à **251 789 euros, soit 2,10 €/mois/tantièmes**

Exemple :

- 2 pièces de 50,60 m² au 3^{ème} étage (y compris cave et parking) = 55/10.000èmes de charges communes générales
Soit 116 €/mois
- 3 pièces de 70,00 m² au 3^{ème} étage (y compris cave et parking) = 74/10.000èmes de charges communes générales
Soit 155 €/mois
- 4 pièces de 85,00 m² au 4^{ème} étage (y compris cave et parking) = 90/10.000èmes de charges communes générales
Soit 189 €/mois

Ce tableau révèle que les charges de fonctionnement, qui seront supportées par les copropriétaires sont supérieures d'environ 25% (hors gros travaux et taxes foncières) à celles supportées actuellement pour un même exercice par les locataires. En effet, les locataires ne supportent pas certaines charges. Les charges non récupérables sur les locataires concernent notamment :

- 25% des salaires et charges sociales du gardiennage
- 27% environ du coût du contrat des ascenseurs
- les travaux de réparations autres que locatives
- l'assurance de l'immeuble
- les honoraires du syndic
- une quote-part des taxes afférentes aux parties communes



IMMEUBLE :
Résidence Clément ADER
94160 SAINT MANDE

**BUDGET PREVISIONNEL
 CHARGES DE COPROPRIETE**

NATURE DES DEPENSES	MONTANT (en euros TTC)
<u>01 CHARGES COMMUNES</u>	
CHARGES SOUFFLAGE (en ce compris EDF)	11 900
CHARGES V.M.C (en ce compris EDF)	5 500
CHARGES DE PERSONNEL	101 000
PRODUITS ENTRETIEN	3 700
ESPACES VERTS	4 200
ENTRETIEN ET REPARATION DIVERS	6 000
TELEPHONE	250
ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	6 700
EAU FROIDE PARTIES COMMUNES	1 000
HONORAIRES DE SYNDIC	18 239
total 01	158 489
<u>02 CHARGES PARKINGS</u>	
ENTRETIEN	6 400
ELECTRICITE	6 000
total 02	12 400
<u>03 CHARGES ASCENSEURS</u>	
ENTRETIEN TECHNIQUE ASCENSEURS	11 500
ELECTRICITE ASCENSEURS	4 400
total 03	15 900
<u>04 EAU COMMERCES</u>	
EAU FROIDE COMMERCE SOUS COMPTEURS	18 000
total 04	18 000
<u>05 EAU LOGEMENTS</u>	
EAU FROIDE PARTIES PRIVATIVES	47 000
total 04	47 000
TOTAL GENERAL	251 789



■ CONDITIONS PARTICULIERES DE VENTE AUX LOCATAIRES EN PLACE

Des conditions particulières sont faites aux locataires pour l'acquisition du logement qu'ils occupent dans la résidence.

Ces conditions sont transmissibles aux ascendants, aux descendants, ainsi qu'au conjoint ou concubin notoire ou partenaire lié par un P.A.C.S. vivant avec le locataire depuis au moins un an.

Le locataire bénéficiera pendant cette période d'une remise liée au terme de son bail :

Année fin de bail	Remise
2005	4 %
2006	6 %
2007	8 %
2008	10 %
2009	12 %
à partir du 1/1/ 2010	15 %

Lorsqu'un locataire achète son appartement, le paiement du loyer s'interrompt au jour de la signature de l'acte authentique et le dépôt de garantie lui est restitué dans les deux mois qui suivent, sous réserve des sommes éventuellement dues.

Tout locataire en place conserve le bénéfice de ces conditions particulières jusqu'à l'expiration du délai de 2 mois consécutif à la notification qui lui sera faite en application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975. A défaut de préemption par le locataire, les lieux loués pourront être acquis par une tierce personne en leur état d'occupation.



■ LE FINANCEMENT

La plupart des acquisitions immobilières s'effectuent avec un recours au crédit. Ces financements peuvent être obtenus soit auprès d'établissements bancaires, soit auprès d'établissements spécialisés.

Les différents types de crédit

Les crédits réglementés

⇒ Les Prêts « *Plan Epargne Logement* » et « *Compte Epargne Logement* »

Ils sont accordés aux détenteurs d'un Plan Epargne Logement (PEL) ou d'un Compte Epargne Logement (CEL). Le montant du prêt dépend des intérêts acquis par le capital et la durée prévue pour le remboursement.

Opérations finançables

- Acquisition d'une résidence principale ancienne ou neuve,
- Achat d'un logement donné en location nue (neuf ou ancien),
- Achat d'une résidence secondaire neuve,
- Achat d'une place de parking proche de la résidence principale.

⇒ *Le Prêt 1%*

Les prêts financés par les organismes logements peuvent être attribués aux salariés des entreprises qui versent leur participation à l'effort de construction. Ils peuvent être accordés pour l'achat d'une résidence principale, neuve ou ancienne, avec ou sans

travaux, suivant des critères définis par la réglementation, au taux de 1,5% hors assurance.

Les crédits non réglementés

⇒ *Les crédits amortissables*

Les mensualités, le plus souvent constantes, comprennent d'une part le remboursement d'une partie du capital emprunté et d'autre part des intérêts portant sur la partie du capital non encore remboursé. Les taux d'intérêt peuvent être fixes ou révisables.

⇒ *Les prêts in fine*

Le capital emprunté n'est remboursé, en totalité, qu'à la fin du crédit. Les mensualités ne comportent que des intérêts (la plupart du temps, le crédit in fine est adossé à une épargne par capitalisation).

⇒ *Cas particuliers des crédits relais*

Ce sont des crédits à taux fixe, d'une durée limitée à 2 ans. Ils permettent d'acheter un bien sans attendre la revente d'un autre bien. Le montant du prêt peut s'élever à 80% de la valeur nette du bien à revendre.

Le TEG (taux effectif global) permet à l'emprunteur de comparer plusieurs offres de prêt. Ce taux comprend, outre les intérêts, les frais de commissions et autres rémunérations (frais de dossier, assurance...) et doit obligatoirement être mentionné par le prêteur.



■ CHRONOLOGIE DE LA MISE EN VENTE

Mardi 12 octobre 2004 :

Réunion d'information générale des locataires

Lundi 18 octobre 2004 :

Ouverture de l'espace de vente :
2 avenue Joffre au 3^{ème} étage

Nos conseillers commerciaux :

Madame Béatrice Le HOUARNER et
Monsieur Arnaud BEAUSSIER

seront à votre disposition du lundi au samedi
de 14H00 à 19H00 ou sur rendez-vous à votre
convenance, afin de vous remettre votre fiche
technique individuelle et vous informer sur les
conditions d'acquisition de votre logement et
de ses annexes.

Bureau de vente : ☎ 01.41.74.60.19

A partir du 25 octobre 2004 :

Notification des fiches techniques individuelles
pour chaque locataire ainsi que des livrets
d'information qui n'auront pas été retirés le
jour de la réunion d'information.

**A partir de la date de réception de la
fiche individuelle :**

Période de réflexion de 3 mois, signatures
éventuelles des promesses de vente (avec le
bénéfice de la protection de l'acquéreur. Cf
chapitre Déroulement et conditions de la mise
en vente – Délai de réflexion), examen des cas
particuliers.

A l'issue de la période de réflexion, envoi
des offres de vente conformément à l'article 10
de la loi du 31 décembre 1975.

Envoi progressif des congés pour vente
conformément à l'article 15 de la loi du
6 juillet 1989 au fur et à mesure de l'expiration
des baux.

**Fin de la période d'avantages consentis
aux locataires :** 2 mois après réception de
l'offre de vente

**Dès la réunion d'information générale des locataires et la remise individuelle de la fiche
du prix de vente, chaque locataire peut, s'il en décide ainsi, se porter acquéreur de son
logement.**

2/4 avenue Joffre - 1 place
du Général Lockert - 5/7 rue
Fajga - 2/4 avenue Joffre -
SAINT-MANDÉ
Joffre - 1 place du Général
Lockert - 5/7 rue Fajga - 2/4
avenue Joffre - 1 place du

6. Rappel et coordonnées des intervenants

Propriétaire – Bailleur :

SAS SAINT MANDE CLEMENT ADER
Représentée par COGEDIM VALORISATION
153 rue de la Pompe
75116 PARIS

Eric Emmanuel RETTGEN
☎ 01.56.26.25.48

Gestionnaire :

SAGGEL GESTION
61 rue La Fayette
75009 PARIS

Nathalie PILATE
☎ 01.55.07.65.00

Syndic provisoire :

ABIGEST
32 rue de Paradis
75010 PARIS

Franck MINART
☎ 01.55.07.65.00

Notaire :

ETUDE NENERT & ASSOCIES
38 Avenue Hoche
75008 PARIS

Maître Jean REBERAT
☎ 01.53.93.02.02



Commercialisation :

COGEDIM VENTE

Siège social :

153 rue de la Pompe

75116 PARIS

Direction commerciale : Armand BENAYOUN

Chef des ventes : Philippe TABET

☎ 01.56.26.25.00

www.cogedim.fr

Bureau de vente :

2 avenue Joffre

94160 SAINT MANDE

Béatrice Le HOUARNER

Arnaud BEAUSSIER

☎ 01.41.74.60.19