

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES sis 9 rue des Mazières, séant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et au dernier enchérisseur,

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIES IMMOBILIERES

EN L'AUDIENCE DES SAISIES IMMOBILIERES DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY-COURCOURONNES (ESSONNE), 9 rue des Mazières au Palais de Justice de ladite ville.

Aux requête, poursuites et diligences de **Maître Christophe ANCEL**, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES, domicilié 9 Boulevard de l'Europe – Immeuble DELTA – 91050 EVRY CEDEX, agissant en qualité de Liquidateur de la SCI GISAS, société civile immobilière, dont le siège social est situé 40 Rue de la Division Leclerc à LINAS (91310), identifiée au siren sous le numéro 498 385 202.

Ayant pour Avocat **Maître Priscillia MIORINI**, Avocat au Barreau de d'ESSONNE, membre de la **SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI**, domicilié 4 rue Féray – Résidence Le Féray 91100 CORBEIL ESSONNES ☎ 01.60.90.13.13 ✉ email@miorini.com

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie EN VERTU de l'ordonnance rendue par le Juge Commissaire le 28/07/2023 publiée au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL ESSONNES le 06/09/2023 sous la référence 9104P01 2023S193, rectifié le 08/09/2023 sous la référence 9104P01 2023S201 ci-après insérée :

ORDONNANCE

VU le jugement du 7 mars 2022
VU les articles L 642-18 et suivants du Code du Commerce,
VU les articles R 642-22 et suivants du Code du Commerce,
VU l'article R 642-29 et suivants du Code du Commerce,
VU le Décret n°2009-160 du 12 février 2009
VU la requête qui précède



NOUS, Alexandre DETHÉ

Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de la SCI GISAS, société civile immobilière, dont le siège social est situé 40 Rue de la Division Leclerc à LINAS (91310), identifié au siren sous le numéro 498 385 202.

☞ En présence – en l'absence de
Monsieur Gille FRANOUX-RIPOLL, domicilié 50 rue de Guisseray 91650 BREUILLET
Gérant de la SCI,

☞ En présence – en l'absence de
Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble sis 40 rue de la Division Leclerc 91310 LINAS, lequel a élu domicile au Cabinet de Maître Florian TOROSI, AVOCAT, 8 rue de Bièvre 75005 PARIS
Créancier hypothécaire en vertu d'une hypothèque publiée le 23/09/2020 sous la référence 9104P03 2020V923

☞ En présence – en l'absence de
Société STREGO SAS, ayant son siège social 4 rue Papiou 49000 ANGERS, laquelle a élu domicile en l'étude de la SCP FRANCOIS-LE DISCORDE-SALOME, Huissiers de Justice 267 rue de Paris 91127 PALAISEAU
Créancier hypothécaire en vertu d'une hypothèque publiée le 19/10/2018 sous la référence 9104P03 2018 V 1779

☞ En présence – en l'absence de
TRESOR PUBLIC, représenté par le Responsable de la Trésorerie de MONTHLERY (91) lequel a élu domicile à la Trésorerie de MONTHLERY 16 rue de la Chapelle 91310 MONTHLERY
Créancier hypothécaire en vertu d'une hypothèque publiée le 02/10/2019 sous la référence 9104P03 2019 V 1205

☞ En présence – en l'absence de
TRESOR PUBLIC, Service des Impôts des Entreprises d'ARPAJON, Centre des Finances Publiques 29 avenue du Gal de Gaulle 91295 ARPAJON Cedex
Créancier hypothécaire en vertu d'une hypothèque publiée le 16/07/2020 sous la référence 9104P03 2020 V 688

☞ Le requérant, dûment convoqué, non comparant mais représenté par Maître Priscillia MIORINI, Avocat au Barreau de l'ESSONNE,

Tous dûment convoqués.

☞ Le requérant, dûment convoqué, non comparant mais représenté par Maître Priscillia MIORINI, Avocat au Barreau de l'ESSONNE,

AUTORISONS Maître Christophe ANCEL, Mandataire Liquidateur à la Liquidation Judiciaire de SCI GISAS, société civile immobilière, dont le siège social est situé 40 Rue de la Division Leclerc à LINAS (91310), identifié au siren sous le numéro 498 385 202, à poursuivre, devant le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, la vente Judiciaire en un seul lot des biens et droits immobiliers sis à LINAS (91310) 40 Rue de la Division Leclerc cadastré section AB 543 : lot n°12, lot n°13, lot n°18, lot n°25, lot n°36, lot n°37 et lot n°40, lequel procédera sous la constitution de Maître Priscillia MIORINI, Avocat au

Cinquième page  A

Barreau de l'ESSONNE, domicilié 4 rue Féray – Résidence Le Féray 91100 CORBEIL
ESSONNES.

ORDONNONS que les clauses du cahier des conditions de vente type pour les ventes sur Liquidations Judiciaire se substitueront à celles prévues dans le cahier des conditions de vente type utilisé pour les saisies immobilières.

ORDONNONS que conformément à l'article R. 642-29-1 du Code de Commerce, le cahier des conditions de vente est déposé par le poursuivant au greffe du juge de l'exécution du tribunal de grande instance compétent dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'ordonnance du juge-commissaire.

ORDONNONS que conformément à l'article R. 642-25 du Code de Commerce, le poursuivant ou le notaire commis établit un cahier des conditions de vente :

« Par exception à l'article 44 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble, le cahier des conditions de vente contient :
« 1° L'énonciation de l'ordonnance qui a ordonné la vente avec la mention de sa publication ;
« 2° La désignation de l'immeuble à vendre, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès-verbal de description ;
« 3° La mention de la mise à prix, des conditions de la vente et des modalités de paiement du prix selon les règles prévues au deuxième alinéa de l'article R. 643-3. ».

ORDONNONS que par exception aux sous-sections 2 et 4 de la section 1 et aux sections 2 et 3 du chapitre II du titre II du livre III du code des procédures civiles d'exécution, au plus tard le cinquième jour ouvrable suivant le dépôt du cahier des conditions de vente, le poursuivant avise, par acte d'huissier de justice, les créanciers inscrits à domicile élu et, si la vente porte sur un bien de la communauté, le conjoint du débiteur, de la date de l'audience d'adjudication. La date est fixée, à sa diligence, dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant celle de l'avis, sans qu'une audience d'orientation ne soit nécessaire.

FIXONS, conformément à l'article L. 642-22 du Code de Commerce, la mise à prix à la somme de 50 000 Euro, frais en sus.
cinquante mille euros

ORDONNONS que faute d'enchère, elle pourra être immédiatement baissée ~~d'un quart et éventuellement de la moitié.~~ *d'un tiers et d'un fi Euro*

ORDONNONS que la publicité annonçant la vente soit effectuée conformément à l'article R.322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et, les insertions sommaires seront effectuées dans les journaux suivants :

- Le Journal des Enchères
- Le Journal des Echos
- Le site internet VL IMMO.FR

Et tous autres journaux ou sites internet pouvant favoriser la vente.

ORDONNONS que conformément au 10° de l'article 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

COMMETTRE la CD JUSTITIA, Huissier de Justice à EPINAY SOUS SENART (91) avec pour mission de se rendre à l'adresse ci-dessus indiquée et dresser un procès-verbal détaillé de description desdits biens immobiliers avec constat, qui comprendra, en vertu des dispositions de l'article R.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

- 1° la description des lieux, leur composition et leur superficie,
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent,

Sixième page *A*

3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du Syndic de la Copropriété,

4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant et plus généralement :

- sa situation,
- sa nature,
- la date approximative de sa construction, (ou date d'achèvement des travaux),
- de la distribution interne,
- de l'état général de l'immeuble ainsi que chacune des pièces composantes,
- de préciser tous éléments permettant une bonne évaluation, combies aménageables, éléments d'équipement d'eau, d'électricité, mode de chauffage, environnement,
- d'établir ou de faire établir les diagnostics obligatoires :
- Le diagnostic loi Carrez
- Le diagnostic performance énergétique du bâtiment
- Le diagnostic amiante
- Le diagnostic plomb
- Le diagnostic termites
- Le certificat d'état des risques naturels
- Le diagnostic gaz
- Le diagnostic électrique
- Le diagnostic pour assainissement non collectif
- L'information sur les mères.

Et tous autres diagnostics nécessaires à la vente.

DIRE qu'en application de l'article R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'Huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité.

ORDONNONS que la CD JUSTITIA, Huissiers de Justice à EPINAY SOUS SENARD (91), aura également pour mission d'accéder aux locaux, autant que possible en accord avec les saisis de manière d'en permettre la visite aux amateurs éventuels et, si besoin est, de se faire assister de la force publique et d'un serrurier, en tous cas, seulement du lundi au samedi de 9h à 12h et de 14h à 16h.

ORDONNONS que cette visite aura lieu, dans tous les cas, au plus tard **avant** le dernier samedi précédent la vente.

ORDONNONS que pour ouvrir ledit bien de manière, d'en permettre la visite aux amateurs éventuels et, si besoin est, de se faire assister de la force publique et d'un serrurier.

ORDONNONS que tous les frais et honoraires desdites interventions, y compris les honoraires du Publiciste la Société IMMOLEGAL, seront considérés comme frais de poursuites et compris dans les frais taxables préalables à la vente,

ORDONNONS que la présente Ordonnance soit publiée au Service de la Publicité Foncière de Corbeil 1 dans les conditions prévues à l'article Article R321-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ORDONNONS enfin que conformément à l'article R642-23 du Code de Commerce, modifié par l'article 88 du Décret n°2009-160 du 12 février 2009, la présente Ordonnance sera notifiée à la diligence du greffier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au débiteur et aux créanciers inscrits à domicile élu dont les noms sont indiqués dans l'ordonnance.

ORDONNONS que les contrôleurs en soient également avisés de la présente ordonnance par le Greffier.

Septième page

ORDONNONS que la présente Ordonnance produira les effets du commandement prévu à l'article R.321-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ; elle sera publiée à la diligence du liquidateur ou du créancier poursuivant au bureau des hypothèques de la situation des biens, dans les conditions prévues pour ledit commandement.

ORDONNONS que le conservateur des hypothèques procédera à la formalité de publicité de l'ordonnance même si des commandements ont été antérieurement publiés. Ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication de l'ordonnance.

Fait en notre Cabinet, au Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES,

Le 28/7/2023



~~SAISIE~~
(ATTESTATION) RECTIFICATIVE SUITE NOTIFICATION DE REJET

Pour les besoins de le Publicité foncière, le soussigné, Maître MIORINI,

Avocat au barreau de l'Essonne, "Résidence le Féray" 4 rue Féray 91100 CORBEIL-ESSONNES - Tél. 01.60.90.13.13 - email@miorini.com

CERTIFIE, suite à la notification de cause de rejet 9104p01 2323/1525 faisant suite au dépôt le 06/09/2023 sous le n° 9104P01 2023D39278 2023 S 00193 de l'ordonnance du juge commissaire autorisant la vente

Que l'assise de la copropriété est AB 542 et non AB 543

CERTIFICAT DE CONFORMITE :

Le soussigné, Maître Priscillia MIORINI, Avocat au Barreau de d'Essonne,

Certifie exactement collationner les deux exemplaires de la présente attestation complémentaire établie sur une page.

Fait à CORBEIL-ESSONNES, le 07/09/2023

Priscillia MIORINI


SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI
Société d'Avocats au Barreau de l'ESSONNE
Avocats à la Cour d'Appel de PARIS
Résidence le Féray - 4 rue Féray
91100 CORBEIL-ESSONNES
Tél. : 01 60 90 13 13 - email@miorini.com
RCS Essonne 509 958 211
IVA Intracommunautaire FR54 509 958 211

N° 3265 - Janvier 2000 - SDNC CD-Rom 2000

ETAT SUR PUBLICATION



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
CORBEIL 1

Demande de renseignements n° 9104P01 2023F1605
déposée le 06/09/2023, par Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIES
Complémentaire de la demande initiale n° 2023H27912 portant sur les mêmes immeubles.
Réf. dossier : 2023.057 NLM - SAISIE ANCEL/ SCI GISAS

CERTIFICAT

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

[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,

- 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 05/09/2023 au 06/09/2023 (date de dépôt de la demande)
- [x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A CORBEIL 1, le 07/09/2023
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Paul GUYARD

(*) 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, un droit d'accès et un droit de rectification.

1

Demande de renseignements n° 9104P01 2023F1605

CERTIFICAT DE DEPOT DU 05/09/2023 AU 06/09/2023

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm.Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Tiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
06/09/2023 T339278	COMMANDEMENT VALANT SAISIE ADM TRIBUNAL DE COMMERCE EVRY COURCOURONNES	30/08/2023	Me ANCEL mandataire judiciaire SCI GISAS	9104P01 S00193

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat.

2

Demande de renseignements n° 9104P01 2023F1605

Complété par la Fiche d'immeuble ci-dessous :

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
 SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
 CORBEL 1
 75-79 RUE FERAY
 91107 CORBEL
 Téléphone : 0160905149
 Télécopie : 0160905187
 Mèl. : spf.corbel1@dgifp.finances.gouv.fr

Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIES
 4 RUE FERAY
 RESIDENCE LE FERAY
 91100 CORBEL-ESSONNES

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.

1

Date : 20/04/2023

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

9104P01 2023H27912

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1973 au 19/04/2023

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
339	LINAS	AB 542		(A) 12 à 13 (A) 18 (A) 25 (A) 36 à 37 (A) 40 (A)

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

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 01/08/2007	références d'enlèvement : 9104P03 2007P2162	Date de faite : 29/06/2007
	nature de faite : VENTE ET CONSTITUTION DE SERVITUDE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 22/09/2007	références d'enlèvement : 9104P03 2007P2397	Date de faite : 29/06/2007
	nature de faite : VENTE		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 22/09/2007	références d'enlèvement : 9104P03 2007V973	Date de faite : 29/06/2007
	nature de faite : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS & HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 18/10/2013	références d'enlèvement : 9104P03 2013V1107	Date de faite : 14/10/2013
	nature de faite : HYPOTHEQUE LEGALE		

2

N° d'ordre : 5	date de dépôt : 24/07/2014 nature de l'acte : COMMANDEMENT VALANT SAISIE	références d'enlèvement : 9104P03 2014S15	Date de l'acte : 04/06/2014
N° d'ordre : 6	date de dépôt : 29/09/2014 nature de l'acte : ASSIGNATION A COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION de la formalité initiale du 24/07/2014 Sages : 9104P03 Vol 2014S N° 15	références d'enlèvement : 9104P03 2014D4151	Date de l'acte : 22/09/2014
N° d'ordre : 7	date de dépôt : 29/09/2014 nature de l'acte : DENONCIATION A CREANCIER INSCRIT de la formalité initiale du 24/07/2014 Sages : 9104P03 Vol 2014S N° 15	références d'enlèvement : 9104P03 2014D4162	Date de l'acte : 22/09/2014
N° d'ordre : 8	date de dépôt : 20/02/2015 nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-RGLT COPROPRIETE	références d'enlèvement : 9104P03 2015P482	Date de l'acte : 18/02/2015
N° d'ordre : 9	date de dépôt : 08/04/2015 nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE	références d'enlèvement : 9104P03 2015V481	Date de l'acte : 02/04/2015
N° d'ordre : 10	date de dépôt : 11/05/2015 nature de l'acte : JUGT ORIENTATION AUTORISANT LA VENTE AMIABLE de la formalité initiale du 24/07/2014 Sages : 9104P03 Vol 2014S N° 15	références d'enlèvement : 9104P03 2015D2204	Date de l'acte : 18/03/2015
N° d'ordre : 11	date de dépôt : 13/11/2015 nature de l'acte : RADIATION DE SAISIE de la formalité initiale du 24/07/2014 Sages : 9104P03 Vol 2014S N° 15	références d'enlèvement : 9104P03 2015D5551	Date de l'acte : 21/10/2015
N° d'ordre : 12	date de dépôt : 23/11/2015 nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 08/04/2015 Sages : 9104P03 Vol 2015V N° 481	références d'enlèvement : 9104P03 2015D5744	Date de l'acte : 23/10/2015
N° d'ordre : 13	date de dépôt : 24/02/2016 nature de l'acte : RADIATION DE SAISIE de la formalité initiale du 24/07/2014 Sages : 9104P03 Vol 2014S N° 15	références d'enlèvement : 9104P03 2016D977	Date de l'acte : 09/01/2016

3

N° d'ordre : 14	date de dépôt : 26/06/2017 nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 22/08/2007 Sages : 9104P03 Vol 2007V N° 973	références d'enlèvement : 9104P03 2017D3967	Date de l'acte : 13/06/2017
N° d'ordre : 15	date de dépôt : 09/04/2018 nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 18/10/2013 Sages : 9104P03 Vol 2013V N° 1107	références d'enlèvement : 9104P03 2018D2161	Date de l'acte : 19/05/2017
N° d'ordre : 16	date de dépôt : 19/10/2018 nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE	références d'enlèvement : 9104P03 2018V1779	Date de l'acte : 18/10/2018
N° d'ordre : 17	date de dépôt : 02/10/2019 nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE	références d'enlèvement : 9104P03 2019V1205	Date de l'acte : 01/10/2019
N° d'ordre : 18	date de dépôt : 16/07/2020 nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE	références d'enlèvement : 9104P03 2020V688	Date de l'acte : 10/07/2020
N° d'ordre : 19	date de dépôt : 23/09/2020 nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE	références d'enlèvement : 9104P03 2020V923	Date de l'acte : 04/08/2020

4

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE
CORBEIL 1

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27912 (87)
déposée le 19/04/2023, par Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIÉS

Réf. dossier : HFRE LINAS AB 642 LOTS 12

CERTIFICAT

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

- Pour la période de publication du 01/01/1973 au 26/03/2023 (date de mise à jour fichier)
 - [x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,
 - [x] Il n'existe que les 19 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 27/03/2023 au 19/04/2023 (date de dépôt de la demande)
 - [x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A CORBEIL 1, le 20/04/2023
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Paul GUYARD

(*) 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, un droit d'accès et un droit de rectification.

1

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27912

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 26/03/2023

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 01/08/2007	Référence d'enlèvement : 9104P03 2007P2162	Date de l'acte : 29/06/2007
	Nature de l'acte : VENTE ET CONSTITUTION DE SERVITUDE		
	Rédacteur : NOT COFFIN / MONTLHERY		

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2007P2162 : D.A. n° 2288R

Immeuble Mère						Immeuble Filles					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
LINAS		AB	121			LINAS		AB	542 à 543		

Disposition n° 2 de la formalité 9104P03 2007P2162 : Vente et Servitude

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
1	HODOUIN	07/06/1936			
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
2	COMMUNE DE LINAS	219 103 397			
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	LINAS	AB 543		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur FI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH1 : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 250.000,00 EUR

Complément : Constitution de servitude de passage: immeuble sis à LINAS
Fonds dominant : AB 542
Fonds servant : AB 543.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 22/08/2007	Référence d'enlèvement : 9104P03 2007P2397	Date de l'acte : 29/06/2007
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT COFFIN / MONTLHERY		

2

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27912

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2007P2397 :

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité
1	HODOUIN				07/06/1936
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité
2	SCI GISAS				498 385 202
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	LINAS	AB 542		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TB : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 605.500,00 EUR

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 22/08/2007	Référence d'enlissement : 9104P03 2007V973	Date de l'acte : 29/06/2007
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS & HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT COFFIN / MONTLHERY			
Domicile élu : MONTLHERY EN L'ETUDE			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2007V973 : Privilège de prêteur de deniers

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CIC	
Débiteurs		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI GISAS	498 385 202

3

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27912

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 26/03/2023

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2007V973 : Privilège de prêteur de deniers

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AB 542		

Montant Principal : 605.500,00 EUR Accessoires : 121.100,00 EUR Taux d'intérêt : 4,20 %
Date extrême d'exigibilité : 05/06/2032 Date extrême d'effet : 05/06/2034

Disposition n° 2 de la formalité 9104P03 2007V973 : Hypothèque conventionnelle

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CIC	
Débiteurs		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI GISAS	498 385 202

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AB 542		

Montant Principal : 44.500,00 EUR Accessoires : 8.900,00 EUR Taux d'intérêt : 4,20 %
Date extrême d'exigibilité : 05/06/2032 Date extrême d'effet : 05/06/2034

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 18/10/2013	Référence d'enlissement : 9104P03 2013V1107	Date de l'acte : 14/10/2013
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM SIR ARPAJON / ARPAJON			
Domicile élu : ARPAJON au SIE			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2013V1107 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

4

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27912

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2013V1107 :

Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
1	SCI GISAS	498 385 202			
Immeubles					
Prop.Immi/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AB 542		

Montant Principal : 17.478,75 EUR
Date extrême d'effet : 14/10/2023

Complément : EN VERTU DE L'article 1929 ter du Code Général des Impôts et de divers AMR le dernier en date du 12/09/2013.

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 24/07/2014	Référence d'enlèvement : 9104P03 2014S15	Date de l'acte : 04/06/2014
Nature de l'acte : COMMANDEMENT VALANT SAISIE			
Rédacteur : M LECOMTE RONAN / LONGJUMEAU			
Domicile élu : EVRY DAMOISEAU ET ASSOCIES			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2014S15 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
	CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
1	SCI GISAS	498 385 202			
Immeubles					
Prop.Immi/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AB 542		

5

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27912

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 26/03/2023

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 29/09/2014	Référence de dépôt : 9104P03 2014D4151	Date de l'acte : 22/09/2014
Nature de l'acte : ASSIGNATION A COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION de la formalité initiale du 24/07/2014 Sages : 9104P03 Vol 2014S N° 15			
Rédacteur : M LECOMTE / LONGJUMEAU			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2014D4151 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
	CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
1	SCI GISAS	498 385 202			
Immeubles					
Prop.Immi/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AB 542		

Complément : Assignation aux débiteurs d'avoir à comparaître devant le Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance d'EVRY à l'audience d'orientation du 19/11/2014.

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 29/09/2014	Référence de dépôt : 9104P03 2014D4152	Date de l'acte : 22/09/2014
Nature de l'acte : DENONCIATION A CREANCIER INSCRIT de la formalité initiale du 24/07/2014 Sages : 9104P03 Vol 2014S N° 15			
Rédacteur : M LECOMTE / LONGJUMEAU			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2014D4152 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL	

6

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27912

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2014D4152 :

Propriétaire Immeuble / Contre				
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité		
1	SCI GISAS	498 385 202		
Immeubles				
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	LINAS	AB 542		

Complément : Dénonciation du commandement valant saisie et assignation à comparaitre à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'EVRY en date du 19/11/2014 au TRESOR PUBLIC, créancier inscrit.

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 20/02/2015	Référence d'enlissement : 9104P03 2015P482	Date de l'acte : 18/02/2015
Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-RGLT COPROPRIETE			
Rédacteur : NOT Olivier SAVARY / MONTLHERY			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2015P482 :

Disposants			
Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI GISAS	498 385 202	
Immeubles			
Commune	Désignation Cadastre	Volume	Lot
LINAS	AB 542		
LINAS	AB 542		1 à 40

Complément : Ensemble immobilier divisé en 40 lots numérotée de 1 à 40. L'antièmes généraux exprimés en 1000èmes.

7

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27912

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 26/03/2023

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 08/04/2015	Référence d'enlissement : 9104P03 2015V481	Date de l'acte : 02/04/2015
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM TRESORERIE DE MONTLHERY / MONTLHERY			
Domicile élu : MONTLHERY, au siège de la Trésorerie			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2015V481 :

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	SCI GISAS	498 385 202		
Immeubles				
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	LINAS	AB 542		

Montant Principal : 6 499,00 EUR
Date extrême d'effet : 01/04/2025

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 11/05/2015	Référence de dépôt : 9104P03 2015D2204	Date de l'acte : 18/03/2015
Nature de l'acte : JUGT ORIENTATION AUTORISANT LA VENTE AMIABLE de la formalité initiale du 24/07/2014 Soges : 9104P03 Vol 2014S N° 15			
Rédacteur : ADM JUGE DE L'EXECUTION TGI EVRY / EVRY			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2015D2204 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL	542 016 381
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI GISAS	498 385 202

8

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27912

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2015D2204 :

Immeubles				
Prop.Immu/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	LINAS	AB 542		

Complément : Jugement d'orientation autorisant la vente amiable. Renvoi de l'affaire à l'audience du 08/07/2015.

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 13/11/2015	Référence de dépôt : 9104P03 2015D5551	Date de l'acte : 21/10/2015
Nature de l'acte : RADIATION DE SAISIE de la formalité initiale du 24/07/2014 Sages : 9104P03 Vol 2014S N° 15			
Rédacteur : NOT Olivier SAVARY / MONTLHERY			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2015D5551 :

Créanciers				
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité		
	CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL			
Propriétaire Immeuble / Contre				
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité		
1	SCI GISAS	498 385 202		
Immeubles				
Prop.Immu/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	LINAS	AB 542		

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 23/11/2015	Référence de dépôt : 9104P03 2015D5744	Date de l'acte : 23/10/2015
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 08/04/2015 Sages : 9104P03 Vol 2015V N° 481			
Rédacteur : ADM TRESORERIE DE MONTLHERY / MONTLHERY			
Domicile élu :			

9

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27812

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 26/03/2023

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2015D5744 :

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	SCI GISAS	498 385 202		
Immeubles				
Prop.Immu/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	LINAS	AB 542		

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 24/02/2016	Référence de dépôt : 9104P03 2016D977	Date de l'acte : 06/01/2016
Nature de l'acte : RADIATION DE SAISIE de la formalité initiale du 24/07/2014 Sages : 9104P03 Vol 2014S N° 15			
Rédacteur : ADM JUGR DE L'EXECUTION / EVRY			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2016D977 :

Créanciers				
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité		
	CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL			
Propriétaire Immeuble / Contre				
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité		
1	SCI GISAS	498 385 202		
Immeubles				
Prop.Immu/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	LINAS	AB 542		

10

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27812

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2016D977 :

Complément : Radiation totale de saisie du 24/02/2016 dépôt n° 2016 D 977 en vertu d'un jugement de désistement rendu le 06/01/2016 par le Juge de l'Exécution auprès du TGI d'EVRY.
Egalement, radiation des mentions en marge de la saisie publiée le 24/07/2014 Volume 2014 S 15.

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 26/06/2017	Référence de dépôt : 9104P03 2017D3967	Date de l'acte : 13/06/2017
Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 22/08/2007 Sages : 9104P03 Vol 2007V N° 973			
Rédacteur : NOT Thibaut COPPIN / MONTLHERY			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2017D3967 :

Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI GISAS			498 385 202	
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AB 542		

N° d'ordre : 15	Date de dépôt : 09/04/2018	Référence de dépôt : 9104P03 2018D2161	Date de l'acte : 19/05/2017
Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 18/10/2013 Sages : 9104P03 Vol 2013V N° 1107			
Rédacteur : ADM SIE ARPAJON / ARPAJON			
Domicile élu :			

11

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27912

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 26/03/2023

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2018D2161 :

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	SCI GISAS			498 385 202	
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AB 542		

N° d'ordre : 16	Date de dépôt : 19/10/2018	Référence d'enlissement : 9104P03 2018V1779	Date de l'acte : 18/10/2018
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE			
Rédacteur : HUI FRANCOIS LE DISCORDE SALOME / PALAISEAU CEDEX			
Domicile élu : PALAISEAU CEDEX en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2018V1779 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
	STRIGO				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1	SCI GISAS			498 385 202	

12

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27912

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2018V1779 :

Immeubles					
Prop.Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AB 542		12 à 13 18 25 36 à 37 40

Montant Principal : 1 967,39 EUR
Date extrême d'effet : 18/10/2028

Complément : En vertu de :
- d'une ordonnance d'injonction de payer rendue le 12/06/2018 par le TGI de Longjumeau et revêtue de la formule exécutoire le 20/08/2018.

N° d'ordre : 17	Date de dépôt : 02/10/2019	Référence d'enlissement : 9104P03 2019V1205	Date de l'acte : 01/10/2019
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM TRSORERIE DE MONTLHERY / MONTLHERY			
Domicile élu : MONTLHERY en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2019V1205 :

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	SCI GISAS	498 385 202

13

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27812

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 26/03/2023

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2019V1205 :

Immeubles					
Prop.Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AB 542		12 à 13 18 25 36 à 37 40

Montant Principal : 6 316,00 EUR
Date extrême d'effet : 30/09/2029

N° d'ordre : 18	Date de dépôt : 16/07/2020	Référence d'enlissement : 9104P03 2020V688	Date de l'acte : 10/07/2020
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE			
Rédacteur : ADM SIE ARPAJON / ARPAJON			
Domicile élu : ARPAJON au SIE			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2020V688 :

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	SCI GISAS	498 385 202			
Immeubles					
Prop.Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AB 542		12 à 13 18 25 36 à 37 40

14

Demande de renseignements n° 9104P01 2023H27812

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2020V688 :

Montant Principal : 298.298,00 EUR
Date extrême d'effet : 10/07/2030

N° d'ordre : 19	Date de dépôt : 23/09/2020	Référence d'enlèvement : 9104P03 2020V923	Date de l'acte : 04/08/2020
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISoire			
Rédacteur : ADM TRIBUNAL JUDICIAIRE / EVRY			
Domicile élu : EVRY au Cabinet de Me TOSONI			

Disposition n° 1 de la formalité 9104P03 2020V923 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 40 RUE DE LA DIVISION LECLERC 91310 LINAS				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
1	SCI GISAS	498 385 202			
Immeubles					
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		LINAS	AB 542		12 à 13 18 25 36 à 37 40

Montant Principal : 70.393,01 EUR
Date extrême d'effet : 10/09/2023

Complément : En vertu d'une ordonnance rendue le 04/08/2020 par le Tribunal Judiciaire d'EVRY.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

les biens et droits immobiliers sis à LINAS (91310) 40 Rue de la Division Leclerc, cadastré section AB 542 :

- Lot n°12 : un appartement sis bâtiment B :

Un studio situé au sous-sol avec accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale, en passant par le bâtiment A, par un escalier comprenant :

- au rez-de-chaussée un escalier privatif accédant au sous-sol,

- au sous-sol : un séjour-cuisine, une salle d'eau

Et les 80/ 1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

- Lot n°13 : un appartement sis bâtiment C :

Un appartement en duplex situé au rez-de chaussée et l'étage du bâtiment C, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale, en passant derrière le bâtiment A, comprenant :

- au rez-de-chaussée : une entrée, un escalier, un séjour-cuisine, un WC,

- au premier étage : un palier, une salle d'eau, une chambre

- la jouissance exclusive et particulière d'un jardin

Et les 108/ 1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

- Lot n°18 : un parking extérieur

Et les 5/ 1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

- Lot n°25 : un parking extérieur

Et les 5/1 000ème de la propriété du sol et des parties communes générales

- Lot n°36 : un parking extérieur indissociable du lot 37

Et les 5/ 1 000ème de la propriété du sol et des parties communes générales

- Lot n°37 : un parking extérieur indissociable du lot 37

Et les 5/ 1 000ème de la propriété du sol et des parties communes générales

- Lot n°40 : un parking extérieur

Et les 5/ 1 000ème de la propriété du sol et des parties communes générales

Un Règlement de Copropriété a été établie en date du 18/02/2015 et publié au Service de la Publicité Foncière en date du 20/02/2015 sous la référence 2015 P 4582

RAPPEL DE SERVITUDE

Il est ici précisé que dans l'acte reçu par le notaire soussigné ce jour et instant avant les présentes, contenant vente par Madame LEDUC à la Commune de LINAS du surplus de sa propriété cadastré section AB numéro 543, il a été créé une servitude de passage dont les termes sont ci-après littéralement transcrits :

*Servitude de passage

*Fonds dominant :

**Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Madame
Christiane HODOUIN épouse LEDUC, sus-nommée, vendeuse aux présentes*

**Commune : LINAS (91310)*

**Désignation cadastrale : immeuble cadastré section AB numéro 542 pour 11a
64ca*

*Fonds servant :

**Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : La Commune de
LINAS, acquéreur aux présentes.*

**Commune : LINAS (Essonne)*

**Désignation cadastrale : parcelle cadastrée section AB numéro 543 pour 8a
07ca*

*Origines de propriété :

**Fonds dominant : acquisition suivant acte reçu par Maître LAMON, Notaire à
MONTLHERY du 30 avril 1966 publiée au bureau des hypothèques de CORBEIL le
17 juin 1966 volume 13050 numéro 5.*

*Partage de communauté suivant acte reçu par Maître RIVOLLIER notaire à
MONTLHERY les 9 et 10 juillet 1985 publié au TROISIEME Bureau des Hypothèques
de CORBEIL-ESSONNES le 9 septembre 1985 volume 1890 numéro 7.*

**Fonds servant : Acquisition aux termes des présentes.*

**A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant (AB
numéro 543) constitue au profit du fonds dominant (AB 542) et de ses propriétaires
successifs un droit de passage en tous temps et heures à pieds et avec tous
véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds
dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le
cas échéant pour le besoin de leurs activités.*

**Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur son emprise figurant sous
"teinte jaune" au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage part de la rue
de la Division Leclerc.*

**Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être
encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.*

**Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce
dernier cas accordé entre les parties.*

**Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage
de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule
particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous
dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées,
dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel
passage.*

**L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au
propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une
circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du
fonds dominant.*

**Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est
évaluée à cent cinquante euros."*

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Un Procès-Verbal de Description a été établi en date du 22/09/2023 par Maître Eric MARTINEZ Commissaire de Justice à EPINAY SOUS SENART (91), et les diagnostics ont été établis en date du 25/09/2023 par AGENDA DIAGNOSTICS

Ci-annexés

Ces biens sont la propriété de de la SCI GISAS, société civile immobilière, dont le siège social est situé 40 Rue de la Division Leclerc à LINAS (91310), identifiée au SIREN sous le numéro 498 385 202.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du Chef de la partie saisie :

Lesdits biens lui appartenant par suite de l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître COFFIN, Notaire à MONTHLERY (91311), établi en date du 29 juin 2007, publié au Service de la Publicité Foncière de Corbeil en date du 22/08/2007 références 2007 P 2397

Du Chef de HODOUIN & LEDUC :

Du chef du vendeur

L'immeuble cadastré section AB 121 d'où est issu le bien objet des présentes appartient en propre à Madame LEDUC née HODOUIN par suite des actes suivants :

I - Originellement cet immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame MARQUERE-LEDUC au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite conjointement, de :

Madame Renée Louise ESCANDE, sans profession, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur Jean François VOILLOT, avec lequel elle demeurait à LINAS, 40 rue de la Division Leclerc.

Née à Gentiilly le 25 décembre 1919.

Suivant acte reçu par Maître LAMON, notaire à MONTHLERY, le 30 avril 1966.

Moyennant un prix payé partie comptant et quittancé audit acte et pour le surplus stipulé payable à terme et entièrement payé depuis.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de CORBEIL le 17 juin 1966 volume 13.050 numéro 5.

L'état délivré sur cette publication a révélé une inscription radiée depuis.

II - Liquidation partage de la communauté MARQUERE-LEDUC

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, notaire associé à MONTHLERY, les 9 et 10 juillet 1985, contenant liquidation et partage de la communauté ayant existé entre Monsieur Claude Michel MARQUERE, né à VILLEMOMBLE le 5 mars 1939 et Madame Christiane HODOUIN, venderesse aux présentes, suite au jugement de divorce rendu par le Tribunal de Grande Instance d'Evry le 22 octobre 1982 confirmé par arrêté de la 17^{ème} chambre de la Cour d'Appel de Paris le 25 avril 1984,

L'immeuble dont dépend le bien vendu a été attribué en toute propriété à Madame Christiane HODOUIN.

Cet acte a eu lieu sans souite de part ni d'autre et contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au TROISIEME Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES le 9 septembre 1985 volume 1890 numéro 7.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tous points.

Origine antérieure :

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée à l'acte ci-dessus cité

Que Maître ANCEL es qualité entend ajouter au cahier des conditions de vente une clause de réserve de propriété conformément à l'article 2373 du Code Civil :

« Les sûretés sur les immeubles sont les privilèges, l'antichrèse et les hypothèques. La propriété de l'immeuble peut également être retenue en garantie ».

Que par ailleurs, pour le cas où, au jour de l'adjudication, les biens désignés au cahier des conditions de vente seraient encore garnis de mobilier, matériel ou autres objets mobiliers, il est précisé que ces biens sont **formellement exclus** de la présente vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le vendeur.

VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, en attente de publication au J.O.

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

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 le poursuivant ou le débiteur 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.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 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 conditions de vente.

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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.

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixés par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de 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 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2°, 3° ou 4° ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou out autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra 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 devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 24 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Juge Commissaire, soit :

50.000 Euro CINQUANTE MILLES EURO

Faute d'enchère, la mise à prix pourra immédiatement être baissée d'un tiers

Fait à CORBEIL ESSONNES, le _____

Priscillia MIORINI

Suivent :

- le Procès-Verbal de Description
- Les diagnostics
- le Règlement de Copropriété

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



Éric MARTINEZ
Manon LONGUEVILLE

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

3Bis-5 Rue Jean Jaurès
91860 EPINAY-SOUS-SENART
Tél : 01.69.49.65.49
constat@cd-justitia.fr



SAS CD JUSTITIA

**E.MARTINEZ
M.LONGUEVILLE**

Huissiers de Justice Associés

Office d'Epinau-Sous-Sénart

5, rue Jean Jaurès

91860 EPINAY-SOUS-SENART

Tél : 01.69.49.65.49

Fax : 01.69.49.65.40

accueil@cd-justitia.fr

www.cd-justitia.fr



Compte bancaire

IBAN : FR76 3000 4016 2100 0107 6713 472
BIC ADRESSE SWIFT : BNPAFRPPXXX

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE
COPIE**

COUT ACTE	
EMOLUMENT R444-3	219,16
TRANSPORT	7,67
VACATION	297,60
HT	524,43
TVA 20,00 %	104,89
TTC	629,32



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

DOSSIER 804829

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT DEUX SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

Maitre Christophe ANCEL – Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des entreprises près le Tribunal de Commerce d'EVRY COURCOURONNES domicilié 9, boulevard de l'Europe, immeuble « Delta » 91050 EVRY CEDEX,

Agissant en qualité de liquidateur de la SCI GISAS Société Civile Immobilière dont le siège social est 40, rue de la Division Leclerc 91310 LINAS, identifiée au SIREN sous le numéro 498 385 202.

Ayant pour Avocat Maitre Priscillia MIORINI, Avocat au Barreau de l'Essonne représentant la SELAS Avocats Associés MIORINI domiciliée 4, rue Feray – Résidence « Le Feray » 91100 CORBEIL ESSONNES.

Et au cabinet de laquelle pourront être notifiés tous actes relatifs, offres réelles ou toutes significations à la présente procédure

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

*J'ai, **Éric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à EPINAY-SOUS-SENART (Essonne), 3 bis-5 rue Jean Jaurès, soussigné,***

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement rendu en date du 07 mars 2002 par le Tribunal de Commerce d'EVRY COURCOURONNES prononçant la liquidation judiciaire de la SCI GISAS inscrite au registre du commerce et des sociétés d'EVRY COURCOURONNES sous le numéro 498 385 202.

D'une ordonnance rendue sur requête par le Tribunal de Commerce d'EVRY COURCOURONNES en date du 28 juillet 2023.

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

Me suis transporté ce jour sur la commune de 91310 LINAS 40, rue de la Division Leclerc à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif du dit bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :
SCI GISAS domiciliée 40 avenue de la Division Leclerc 91310 LINAS.

Dont la requérante se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, avec le concours de :

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

Les opérations de description ont débuté à 11h00 pour se terminer à 14h30.

I. DESIGNATION GENERALE :

1. Présentation du bien :

Sur la commune de 91310 LINAS 40, rue de la Division Leclerc.

Les droits et biens immobiliers situés à 91310 LINAS, objet de la liquidation judiciaire sont cadastrés section AB numéro 543.

Lot numéro 12 : un appartement sis bâtiment B, un studio situé au sous-sol avec accès depuis la rue de la Division Leclerc par la partie commune générale en passant par le bâtiment A par un escalier comprenant au rez-de-chaussée un escalier privatif accédant au sous-sol.

Au sous-sol : un séjour et une salle d'eau.

Et les 80/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 13 : un appartement sis bâtiment C, un appartement en duplex situé au rez-de-chaussée et l'étage du bâtiment C ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc par la partie commune générale en passant derrière le bâtiment A comprenant au rez-de-chaussée : une entrée, un escalier, un séjour – cuisine, un WC.

Au premier étage : un palier, une salle d'eau, une chambre.

La jouissance exclusive et particulière d'un jardin et les 108/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro 18 : un parking extérieur.

Lot numéro 25 : un parking extérieur.

Lot numéro 36 : un parking extérieur.

Lot numéro 37 : un parking extérieur.

Lot numéro 40 : un parking extérieur.

Pour chacun d'eux : les 5/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que ledit immeuble s'entend et comporte avec toutes ses aisances, dépendances qui pourront être faites sans aucune exception ni réserve.

2. Origine de Propriété :

Ce bien a été acquis aux termes d'un acte reçu par Maître COFFIN, Notaire à MONTHLERY (91311) établi en date du 29 juin 2007 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL en date du 22 août 2007, référence 2007 P 2397.

Un règlement de copropriété a été établi en date du 18 février 2015 et publié au service de la publicité foncière en date du 20 février 2015 sous la référence 2015 P 4582.

3. Conditions d'occupation :

Les biens, en état d'inachèvement, sont inoccupés et ne sauraient être propres à l'habitation.

4. Situation géographique

Linaz est une commune urbaine située à 26 kilomètres au sud-ouest de Paris, implantée au carrefour de la Route Nationale 20 et de la Nationale 104.

Les lignes de bus desservant la commune sont DM9, DM13, DM151, DM153, DM154, Ligne 91.05.

Au-delà de l'enseignement primaire public, les élèves poursuivent leur scolarité à Monthéry, Arpajon ou Savigny-sur-Orge.

L'hôpital le plus proche est celui d'Arpajon.

II- DESCRIPTION DETAILLEE :

Le lot numéro 12 ne constitue pas un studio en sous – sol, mais d'une cave voutée non aménagée :

Sol : terre battue.

Parois murales et plafond vouté : briques.

Aucune autre ouverture n'est présente si ce n'est la porte métallique d'entrée.

Dans cette pièce se trouvent en outre l'ancienne chaudière alimentant le bâtiment ainsi que la cuve à fioul.







Le lot numéro 13 est un appartement en duplex :



Pièce à vivre :

Sol : parquet dégradé et plinthes faïencées.

Parois murales, état d'inachèvement.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une baie vitrée bénéficiant d'une ouverture oscillo battante mais déjà dégradée.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état dégradé.

Un petit coffrage recevant 3 tableaux de fusibles.

Un point lumineux.





Une porte de communication hors d'état permet d'accéder dans un **petit hall** :

Sol : parquet dégradé et plinthes en bois.

Parois murales : brutes.

Plafond : correspondant à l'étage supérieur.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

Au-dessus de la porte palière : une fenêtre encadrement aluminium, intérieur vitré.

Un escalier hélicoïdal permettant d'accéder à l'étage.



Cabinet d'aisance :

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales et plafond : état brut.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état passable.

Une arrivée d'eau prévue pour recevoir une vasque manquante à ce jour.

Un cabinet d'aisance simplement posé (sans être raccordé).





J'accède à l'étage par l'escalier hélicoïdal :

Devant l'escalier hélicoïdal, une découpe est visible devant la porte palière laissant passer une gaine.

L'escalier hélicoïdal n'est pas correctement fixé, branlant ce jour.





Palier :

Sol : parquet flottant et plinthes en bois.

La finition est inachevée sur ce palier.

Le jour est apparent.

A droite : une ouverture est condamnée par du parpaing.

Dans la cage d'escalier : un jour condamné par des pavés de verre (dans le sens de la verticalité 3 x 4).



Un escalier en bois permet d'accéder dans la chambre :

Sol : parquet et plinthes en bois :

Parois murales et plafond : plâtre peint.

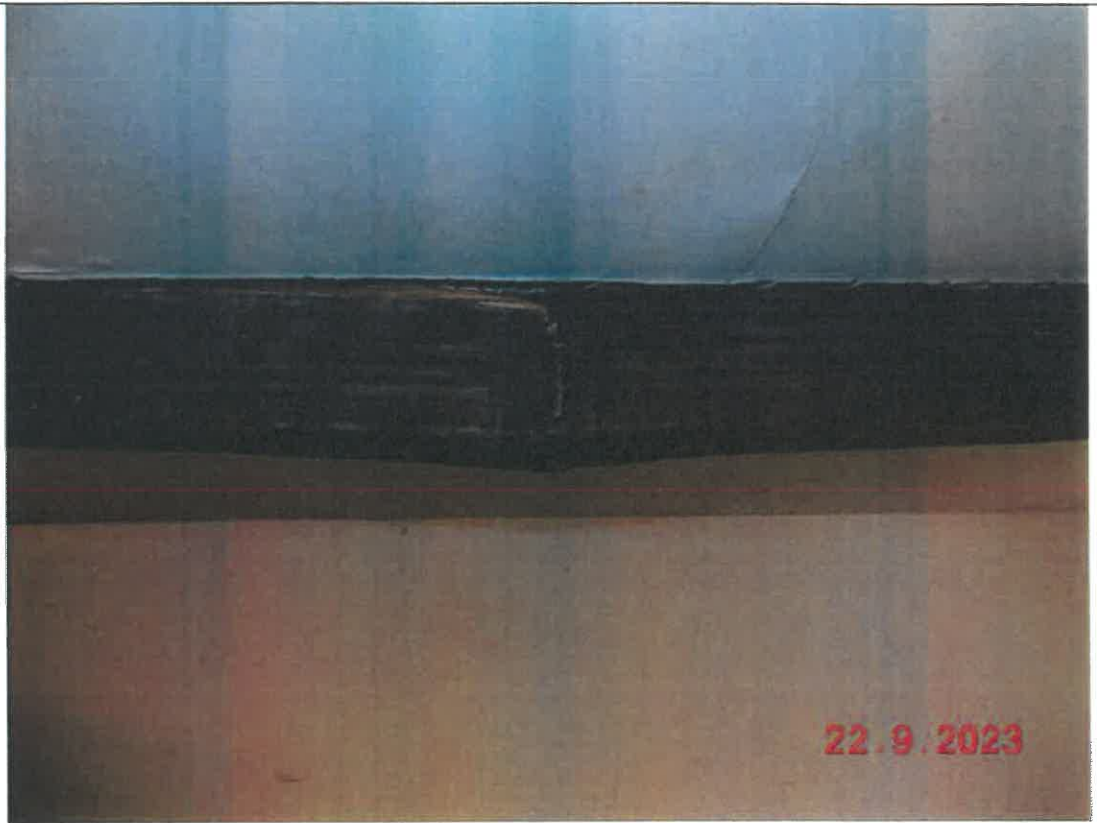
Une poutre fissurée et déformée est présente au centre avec un léger affaissement visible.

Un coffrage contenant 3 fusibles.

Une vitre dans le sens de l'horizontalité sous laquelle se trouve une imposte, encadrement bois, intérieur vitré double vitrage.







Depuis la cour extérieure, il convient de constater qu'il s'agit de lots en cours de construction tels que l'imposte comblée par du parpaing au-dessus de la pièce principale. Toute la périphérie située en pourtour de porte palière et de fenêtre de cage d'escalier est composée de parpaings bruts ne bénéficiant d'aucun ravalement.



Dans la cour, présence de véhicules stationnés sans que les emplacements ne soient véritablement numérotés.

Remarque pour l'ensemble de ce lot : absence d'éléments de chauffage.

III- RAPPORTS D'EXPERTISES :

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

**RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
ATTESTATION DE SURFACE PRIVATIVE (CARREZ)**

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

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

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 19 pages.

Éric MARTINEZ

Commissaire de justice



DIAGNOSTICS



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

Tél : 01 60 55 09 39

cabinet.verdier@orange.fr

SCI GISAS

Dossier N° 2023-09-069 #R

État des risques et pollutions (ERP)



Référence : 2023-09-069
Réalisé par Bruno VERDIER
Pour le compte de CABINET AGENDA S.B.V.
EXPERTISES

Date de réalisation : 25 septembre 2023 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 2020-DDT-SE-405 du 22 décembre 2020.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
40 Rue de la Division Leclerc
91310 Linas

Référence(s) cadastrale(s):
AB0542

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
SCI GISAS



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
PPRn	Inondation Par une crue (déboisement de cours...	approuvé	16/06/2017	oui	oui ⁽¹⁾
	Zonage de sismicité : 1 - Très faible ⁽²⁾			non	-
	Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾			non	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.					
Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)			Concerné	Détails	
Zonage du retrait-gonflement des argiles			Oui	Aléa Fort	
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾			Non	-	
Basias, Basol, Icpe			Oui	7 sites* à - de 500 mètres	

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

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

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

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

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-de-exposition-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.









www.agendadiagnostics.fr

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



DIAGNOSTICS

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	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).
 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	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Oui	Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 25/08/2023

Parcelle(s) : AB0542

40 Rue de la Division Leclerc 91310 Linas

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 <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	oui <input checked="" type="checkbox"/>	non <input type="checkbox"/>

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation <input checked="" type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>	Submersion marine <input type="checkbox"/>	Avalanche <input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Mut terrain-Sécheresse <input type="checkbox"/>	Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Eruption volcanique <input type="checkbox"/>
Feu de forêt <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>			

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

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés :
 oui non

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 <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers <input type="checkbox"/>	Affaissement <input type="checkbox"/>	Effondrement <input type="checkbox"/>	Tassement <input type="checkbox"/>	Emission de gaz <input type="checkbox"/>
Pollution des sols <input type="checkbox"/>	Pollution des eaux <input type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>		

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

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

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 <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT	prescrit	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque industriel <input type="checkbox"/>	Effet thermique <input type="checkbox"/>	Effet de surpression <input type="checkbox"/>	Effet toxique <input type="checkbox"/>	Projection <input type="checkbox"/>
--	--	---	--	-------------------------------------

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement
 L'immeuble est situé en zone de prescription
 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés :
 oui non
 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location :
 oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :
 zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
 Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :
 zone 1 zone 2 zone 3
 Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*
 oui non

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)
 Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour
 oui non

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret
 L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :
 oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans non zonage indisponible
 L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone
 L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser*
 oui non

Parties concernées

Vendeur **SCI GISAS** à _____ le _____
 Acquéreur _____ à _____ le _____

* cf. section Réglementation et prescriptions de travaux
 1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - usule1 et sur sa seule responsabilité
 Attention ! SIS n'impliquent pas d'obligation de médiation 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 une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le
16/06/2017

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	19/06/2021	20/06/2021	02/07/2021	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2018	30/09/2018	09/08/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/08/2017	15/08/2017	07/11/2017	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/2013	19/06/2013	26/10/2013	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	08/06/2013	09/06/2013	26/10/2013	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/07/2001	07/07/2001	18/01/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/08/1997	06/08/1997	23/04/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	31/05/1992	17/10/1992	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/07/1988	23/07/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/07/1984	25/07/1984	18/10/1984	<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 : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Evry - Essonne
Commune : Linas

Adresse de l'immeuble :
40 Rue de la Division Leclerc
Parcelle(s) : AB0542
91310 Linas
France

Etabli le : _____

Vendeur : _____

Acquéreur : _____

SCI GISAS

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 16/06/2017, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "appareil de chauffage." : référez-vous au règlement, page(s) 58
- Quelle que soit la zone et sous la condition "matériel stocké, objet ou équipement extérieur flottants." : référez-vous au règlement, page(s) 58
- Quelle que soit la zone et sous la condition "orifice non étanche et évent." : référez-vous au règlement, page(s) 58
- Quelle que soit la zone et sous la condition "stockage de produits toxiques, polluants ou dangereux et citerne" : référez-vous au règlement, page(s) 58
- Quelle que soit la zone et sous la condition "tableau de distribution électrique." : référez-vous au règlement, page(s) 58
- Quelle que soit la zone et sous la condition "établissement sensible et stratégique et gestionnaire de réseaux." : référez-vous au règlement, page(s) 58

Documents de référence

- > Règlement du PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 16/06/2017
- > Note de présentation du PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 16/06/2017

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par CABINET AGENDA S.B.V. EXPERTISES en date du 25/09/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2020-DDT-SE-405 en date du 22/12/2020 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 une crue (débordement de cours d'eau) et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 16/06/2017

Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2020-DDT-SE-405 du 22 décembre 2020

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 16/06/2017
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

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

Arrêté n° 2020-DDT-SE-N° 405 du 22 décembre 2020

portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne

Le Préfet de l'Essonne
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 à L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs ainsi que les articles L.563-1 et R.563-1 à D.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ; et les articles L.556-2 et R.125-41 à R.125-47 relatifs aux secteurs d'information sur les sols ;

VU le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6 du code de l'environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers ;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Éric JALON, préfet hors classe, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté 2018-DDT-SE-n°265 en date du 13 juin 2018 portant sur l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté n°2020-PREF-DCPPAT-BCA-164 du 24 août 2020 portant délégation de signature à Monsieur Philippe ROGIER, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des territoires de l'Essonne ;

VU l'arrêté N°2020-DDT-SG-BAJAF-231 du 28 août 2020 portant subdélégation de signature au sein de la direction départementale des territoires ;

VU les arrêtés n°2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/255 à 265 du 26 octobre 2020 instituant un ou des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur les communes d'Angerville, Athis-Mons, Brétigny-sur-Orge, Dourdan, Épinay sous sénart, Étampes, Lisses, Longjumeau, Massy, Montlhéry, Ris-Orangis ;

VU l'arrêté n°2020-DDT-SE-N°390 du 16 décembre 2020 portant sur l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de l'Essonne ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de mettre à jour la liste des communes pour lesquelles un ou des secteurs d'information sur les sols (SIS) existent et doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de mettre à jour l'arrêté n°2020-DDT-SE-N°390 du 16 décembre 2020 en raison d'une erreur matérielle ;



ARRÊTE

Article premier :

L'obligation d'information prévue aux articles L.125-5 à L.125-7 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article 2 :

L'identification de secteurs d'informations sur les sols (SIS) a été instituée le 26 octobre 2020. L'état des risques naturels et technologiques dans les communes mentionnées à l'article 1 doit donc intégrer ces éléments afin d'assurer la bonne information des acquéreurs et locataires.

Article 3 :

Le présent arrêté sera notifié aux maires des communes figurant dans la liste visée à l'article 1 et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté avec la liste des communes annexée sera affiché dans les mairies de ces communes.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien/édition de l'Essonne et sera également accessible sur le site Internet des services de l'État dans l'Essonne : <http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Transactions-immobilières-et-installations-classees/Information-Acquereurs-Locataires>

Article 4 :

L'arrêté préfectoral n°2020-DDT-SE-N°390 en date du 16 décembre 2020 est abrogé.

Article 5 :

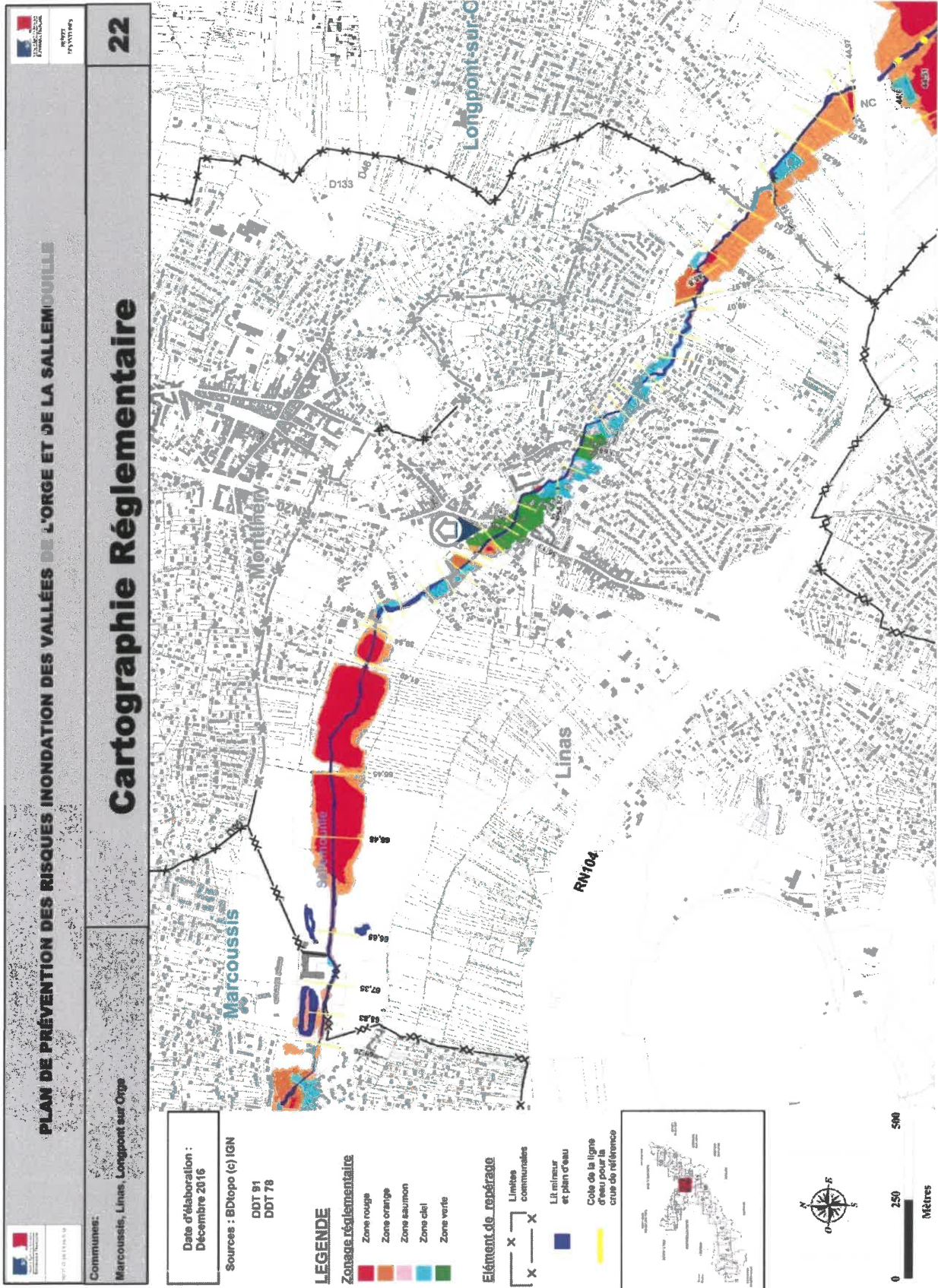
Monsieur le secrétaire général de la préfecture de l'Essonne, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental des territoires et les maires du département concernés sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Essonne.

Pour le préfet, et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires,
et par subdélégation

La Cheffe du Service Environnement



Sandrine FAUCHET



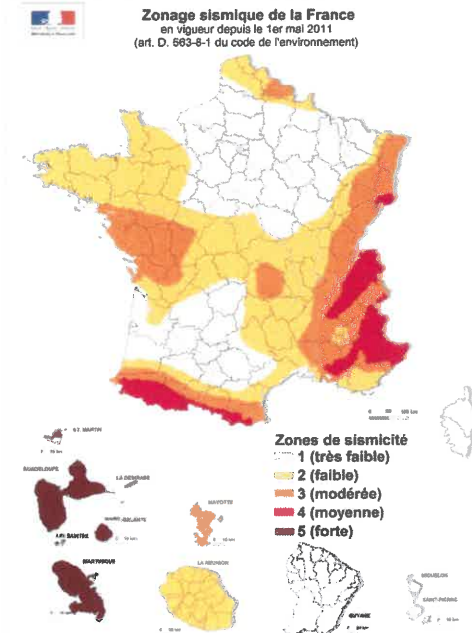


Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.



La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

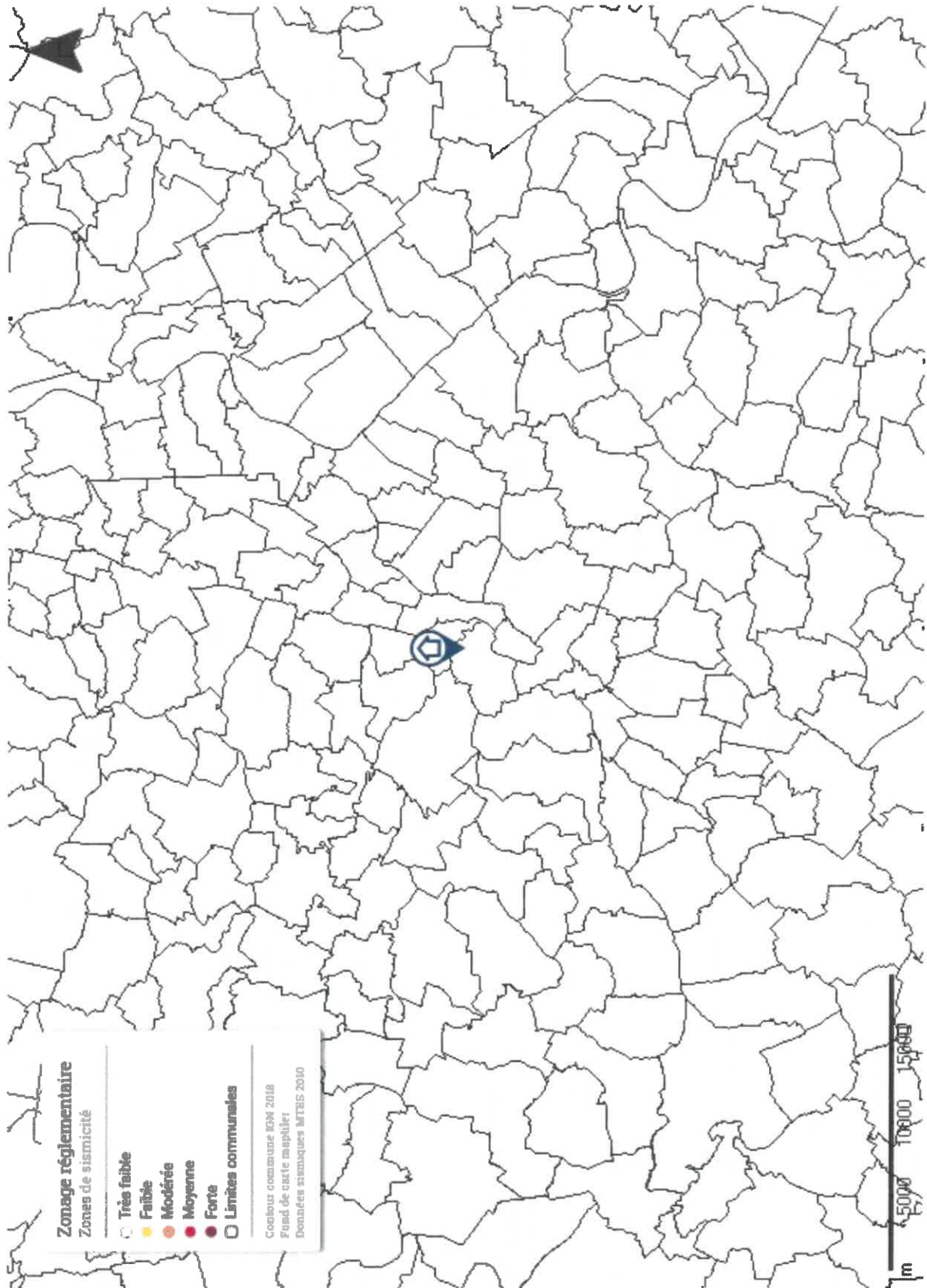
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismiques en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

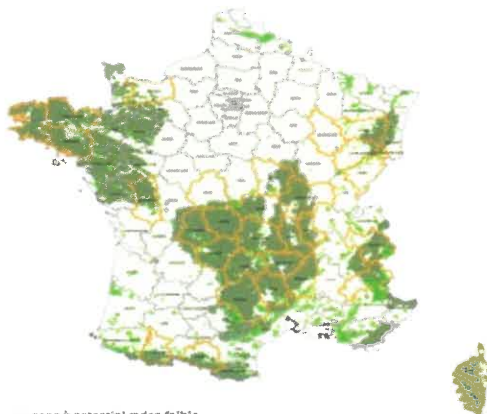




Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



- zone à potentiel radon faible
- zone à potentiel radon faible avec facteurs pouvant faciliter le transfert du radon dans les bâtiments
- zone à potentiel radon significatif

Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
 - ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
 - ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.
- Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
 - ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.



Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



Attestation d'assurance

▸ **RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE**



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : **SBV EXPERTISES**
Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER
10 Chemin de Trémainville
77760 LARCHANT

Bénéficiaire du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes

Repérage de plomb avant travaux

Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments

Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux

Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Conseil et étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations

Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement

Mesurage loi Carrez

Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces

Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception

Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation

Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien

Etat des lieux locatif

Constat logement décent

Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité

Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations

Installation de détecteurs de fumée

Diagnostic télétravail

Diagnostic de performance numérique

Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel

Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Etat des risques et pollutions (ERP)

Constat sécurité piscine

Millièmes de copropriété, tantièmes de charges

Assainissement autonome

Assainissement collectif

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} avril 2023 au 1^{er} janvier 2024, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2023, pour la Société AXA



AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 813, Terrains de l'Arche - 92737 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

Tél : 01 60 55 09 39

cabinet.verdier@orange.fr

SCI GISAS

Dossier N° 2023-09-071

Dossier de Diagnostic Technique

Vente



AMIANTE



PLOMB



ÉLECTRICITÉ



SURFACE CARREZ



Adresse de l'immeuble
**40 RUE DE LA DIVISION LECLERC
BAT C
91310 LINAS**

Date d'édition du dossier
25/09/2023
Donneur d'ordre
**C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC
MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE**



www.agendadiagnostics.fr

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





RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁽⁶⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

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

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

⁽⁹⁾ Si immeuble construit avant le 01/01/1949

⁽¹⁰⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽¹¹⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

⁽¹²⁾ Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr



Nos services de confiance

DIAG MAG Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic		DIAG PAY Paiement direct en ligne	
DIAG ZEN Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner		DIAG ASSIST Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !	

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

Note de synthèse



Adresse de l'immeuble
40 RUE DE LA DIVISION LECLERC
BAT C
91310 LINAS

Date d'édition du dossier
25/09/2023
Donneur d'ordre
C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC
MARTINEZ- MANON
LONGUEVILLE

Réf. cadastrale
Non communiquées
N° lot
13-18-25-36-37-40

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



AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

Limite de validité :

Aucune (obligations réglementaires à vérifier)



PLOMB

Absence de risque d'exposition au plomb

Limite de validité :

(En cas de présence de plomb)
Vente : 24/09/2024
Location : 24/09/2029



ÉLECTRICITÉ

Présence d'une ou plusieurs anomalies

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Limite de validité :

Vente : 24/09/2026
Location : 24/09/2029



SURFACE PRIVATIVE

26,47 m²

Limite de validité :

À refaire à chaque transaction



DPE

Mission non réalisée

Motif : Exception de l'article R126-15 du CCH : bâtiment ou partie de bâtiment non chauffé ne disposant pas de dispositif de production de chauffage, d'eau chaude sanitaire ou de refroidissement.



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

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

SCI GISAS

Dossier N° 2023-09-071 #A

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

Listes A & B

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : **40 RUE DE LA DIVISION LECLERC
BAT C
91310 LINAS**

Référence cadastrale : **Non communiquées**

Lot(s) de copropriété : **13-18-25-36-37-40** N° étage : **RDC**

Nature de l'immeuble : **Immeuble collectif**

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **< 1949**



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : **SCI GISAS**

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

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY SOUS SENART**

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

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

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

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

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



www.agendadiagnostics.fr

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



RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	2023-09-071 #A
Ordre de mission du :	22/09/2023 L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Accompagnateur(s) :	C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Moyens mis à disposition :	Aucun
Laboratoire(s) d'analyses :	Sans objet
Commentaires :	Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

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

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

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

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

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

CONCLUSION

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

Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

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

Néant

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le **22/09/2023**

Opérateur de repérage : **Bruno VERDIER**

Rapport rédigé à **LARCHANT**, le **25/09/2023**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**

Signature de l'opérateur de repérage



Cachet de l'entreprise



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

Tél : 01 60 55 09 39

SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

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

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

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

CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

Programme de repérage réglementaire

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

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

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

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

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

4. Éléments extérieurs

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

Modes opératoires

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

Conditions d'inaccessibilité

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

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

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

Constatations diverses

Néant

RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE





Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

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

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

Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

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

CARACTÉRISTIQUE	Identifiant	Commentaire	
Sondages et prélèvements		Prélèvement (P1 : référence du prélèvement) Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté	
		Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif D1 : référence de la décision opérateur ZPSO : zone présentant des similitudes d'ouvrage (se réfère à un prélèvement ou une décision de l'opérateur sur un matériau ou produit de même nature : ce prélèvement ou cette décision de l'opérateur est l'élément témoin de référence de la ZPSO) Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté	
		Présence d'amiante	
		Prélèvement en attente de résultat d'analyse	
	ZH	Zone homogène : partie d'une ZPSO ayant les mêmes caractéristiques en matière de protection du matériau ou produit, d'état de dégradation, d'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, d'usage des locaux	
Paroi	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre	
	SO	Sol	
	PL	Plafond	
État de conservation (EC)	1, 2 ou 3	Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation	
Justification		Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante	
Préconisation	Recommandations de gestion	EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
		AC1	Action corrective de 1 ^{er} niveau (arrêté du 12/12/2012)
		AC2	Action corrective de 2 nd niveau (arrêté du 12/12/2012)
	Obligations réglementaires	EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		SNE	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		TCR	Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogrammes 'a' et prélèvements/sondages en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Appartement Rez de chaussée Pièce n°1	41	Sol Béton Bois		
	42	Mur Plâtre Peinture (A)		
	43	Mur Plâtre Peinture (B)		
	44	Mur Plâtre Peinture (C)		
	45	Mur Plâtre Peinture (D)		
	46	Plafond Plâtre Peinture		
Appartement Rez de chaussée Entrée	21	Sol Béton Bois		
	22	Mur Plâtre Peinture (A)		
	23	Mur Plâtre Peinture (B)		
	24	Mur Plâtre Peinture (C)		
	25	Mur Plâtre Peinture (D)		
	26	Plafond Plâtre Peinture		
Appartement Rez de chaussée Toilettes WC	33	Sol Béton Bois		
	34	Mur Plâtre Peinture (A)		

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Appartement 1er étage Palier	35	Mur Plâtre Peinture (B)		
	36	Mur Plâtre Peinture (C)		
	37	Mur Plâtre Peinture (D)		
	38	Plafond Plâtre Peinture		
	13	Sol Bois ---		
	15	Mur Plâtre Peinture (B)		
	16	Mur Plâtre Peinture (C)		
	17	Mur Plâtre Peinture (D)		
Appartement 1er étage Pièce n°2	18	Plafond Plâtre Peinture		
	1	Sol Béton Bois		
	2	Mur Plâtre Peinture (A)		
	3	Mur Plâtre Peinture (B)		
	4	Mur Plâtre Peinture (C)		
	5	Mur Plâtre Peinture (D)		
	6	Plafond Plâtre Peinture		

Matériaux et produits contenant de l'amiante

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

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

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

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

ANNEXES

Notice d'information

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

Rapports précédemment réalisés

Néant

Plans et croquis

- Planche 1/2 : Appartement - Rez de chaussée
- Planche 2/2 : Appartement - 1er étage







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

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 40 RUE DE LA DIVISION LECLERC BAT C 91310 LINAS
N° dossier : 2023-09-071 #A			
N° planche : 1/2	Version : 1	Type : Croquis	
Origine du plan : Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Appartement - Rez de chaussée

Document sans échelle remis à titre indicatif

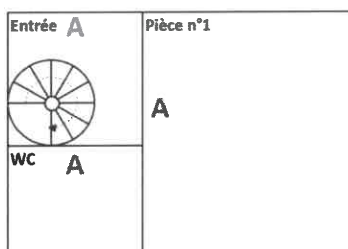
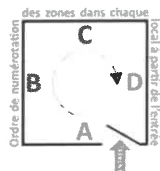




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble :</i> 40 RUE DE LA DIVISION LECLERC BAT C 91310 LINAS
N° dossier : 2023-09-071 #A			
N° planche : 2/2	Version : 1	Type : Croquis	
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i> Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif

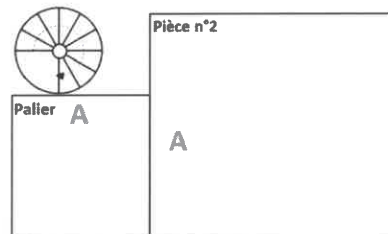


Planche photographique



Appartement Rez de chaussée Pièce n°1



Appartement Rez de chaussée Entrée

Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

AXA France BRD, atteste que :

SBV EXPERTISES
Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER
20 Chemin de Valenciennes
77260 LAONNOY

AVANTAGE

Bénéficiaire du contrat n° 1055853504 souscrit par AGENDA France garantissant ses conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exécution des activités garanties par ce contrat.

Le contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations découlant de l'ordonnance n° 2005 - 095 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271 - 1 à R 271 - 4 et L 271 - 4 à L 271 - 9 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Diagnostics Particuliers, à savoir :
Sont comprises ses activités autorisées, sous réserve que les compétences du Titulaire, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Rapports liés à la réalisation de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenus dans l'habitat, repérage, usage C, repérage avant travaux amovibles lévis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenus dans l'habitat, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Aérienne NIVEAU 2006)

Contrat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage de plomb avant travaux
Etat de l'installation technique d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic de performance énergétique (DPE) des types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Carnet et Etude en rénovation énergétique sans mise en œuvre de préfabrication
Audit énergétique réglementaire de bâtiments, ne comportant qu'un seul logement
Mésurage les Carrez
Mésurage surface habitable - Forêt de surface
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Intérêt de coles pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les logements d'habitation
Fiche de renseignements immobilière PÉRIVAL / Gen
Etat des lieux local
Carnet logement locatif
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Hommes d'habitat
Détermination de la concentration en plomb dans l'air des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic technique
Diagnostic de performance énergétique
Attestation d'acceptation des bornations ardoises au géométre de mesure de terrain différentiel
Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Carnet sécurité piscine
Mises en conformité, tantômes de charges
Assainissement autonome
Assainissement collectif

Garantie IC Professionnelle : 1 000 000 € par sinistre et par année d'assistance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assuré au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
Sa validité cesse pour les risques visés à l'étranger dès lors que l'Assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la législation locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} avril 2023 au 31^{er} janvier 2024, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cas d'échec d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2023, pour la Société AXA

AXA France BRD SA
Siège social : 111, Terrasse de l'Arche - 92127 Nanterre Cedex 773 567 400 C.A. Boulogne
Département agréé par le Département de la Seine-Saint-Denis - N°1122037-000
Coopérateur d'assurances mandataire de PMA - art. 861-C CSt - seul pour les garanties portées par AXA Assurances

L/1

Certifications

la certification QUALIXPERT

Certificat N° C0085

Monsieur Bruno VERDIER

Certifié dans le cadre du processus de certification PRD4 et / ou PR18 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2006-095 du 8 juin 2006 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Amiante avant expertise	Certificat valable Du 04/09/2023 Au 03/09/2025	Arrêté du 24 décembre 2021 détermine les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 01/01/2023 Au 04/09/2025	Arrêté du 24 décembre 2021 détermine les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations techniques de gaz	Certificat valable Du 09/10/2023 Au 08/10/2025	Arrêté du 24 décembre 2021 détermine les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le vendredi 23 février 2023

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

(Signature)

Cette certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment. Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site Internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

FR Certification de compétence numéro H 0013D

LCC 17, rue René - 81100 CASTRES
Tél : 05 63 73 04 13 - Fax : 05 63 73 32 67 - www.qualixpert.com
SIRET : 524 842 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres DIRET 493 037 832 00018

Attestation d'indépendance

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

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

SBV EXPERTISES
AGENDA MONTAINEBLEAU
18 Bois de la Garenne
77260 ACHERES LA FORET
Tél. 01 60 55 09 39



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

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

SCI GISAS

Dossier N° 2023-09-071 #P

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

Adresse : 40 RUE DE LA DIVISION LECLERC
BAT C
91310 LINAS

Référence cadastrale : Non communiquées

Lot(s) de copropriété : 13-18-25-36-37-40 N° étage : RDC

Nature du bâtiment : Immeuble collectif

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Contexte de la mission : Avant vente Avant mise en location
 Avant travaux dans les parties communes



IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET DU COMMANDITAIRE DU CONSTAT

Propriétaire : SCI GISAS

Donneur d'ordre : Huissier - C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE 5 RUE JEAN JAURES 91860
EPINAY SOUS SENART

OPÉRATEUR DU CONSTAT

Rapport édité le : 25/09/2023

Mission réalisée le : 22/09/2023

Auteur du constat : Sophie VERDIER

Contrat d'assurance : AXA N° : 10755853504

Validité : 01/01/2023 au 31/12/2023

APPAREIL À FLUORESCENCE X

Modèle : FONDIS ELECTRONIC XLP 300

N° de série : 24638

Date chargement source : 25/01/2021

Nature du radionucléide : 109 Cd

Activité : 370

ÉTAT D'OCCUPATION DU BIEN

Si parties privatives, occupées : Oui Non

Par des enfants mineurs : Oui Non

Dont enfants de moins de 6 ans : Oui Non

CONCLUSION	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	39	13	26	0	0	0
Pourcentage	100,00 %	33.33 %	66.67 %	0 %	0 %	0 %



www.agendadiagnostics.fr

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



RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2023-09-071 #P**
Ordre de mission du : **22/09/2023**
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**
Certification n°C0094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES)
Année de construction du bien : **Inconnue**
Occupant des parties privatives : Propriétaire Locataire :
Accompagnateur(s) : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)**
Document(s) fourni(s) : **Aucun**
Moyens mis à disposition : **Aucun**
Laboratoire(s) d'analyses : **Sans objet**
Commentaires : **Néant**

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

CADRE RÉGLEMENTAIRE

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

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

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU CONSTAT

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

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

SYNTHÈSE DU CONSTAT

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

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

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



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

Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

SITUATIONS DE RISQUE DE SATURNISME INFANTILE	Oui	Non
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3		X
L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3		X

SITUATIONS DE DÉGRADATION DU BÂTI	Oui	Non
Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré		X
Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce		X
Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité		X

Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

Constatations diverses

Bien en cours de travaux

MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

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

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm².

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

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

Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm².

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 que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

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

Présentation des résultats

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

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

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

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

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

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

LOCAUX VISITÉS & RÉSULTATS DES MESURES

N° DE MESURE	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm ²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
1					Mesure test	1,0			
54					Mesure test	1,0			

Appartement Rez de chaussée Pièce n°1

N° DE MESURE	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm ²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
2	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,0		0	
3					> 1 m	0,5			
4					< 1 m	0,2			
5	B	Mur	Plâtre	Peinture	> 1 m	0,5		0	
6					< 1 m	0,1			
7	C	Mur	Plâtre	Peinture	> 1 m	0,6		0	
8					> 1 m	0,0			
9					< 1 m	0,1			
10		Plafond	Plâtre	Peinture	Nord	0,1		0	
11					Sud	0,6			
-	A	Baie vitree	Métal	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-		Plinthe	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	D	Porte	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent

Nombre d'unités de diagnostic : **8**

Nombre d'unités de classe 3 : **0**

Risque de saturnisme infantile : **Non**

Dégradation du bâti : **Non**

Nombre de mesures : **10**

% d'unités de classe 3 : **0 %**

Appartement Rez de chaussée Entrée

N° DE MESURE	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm ²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
12	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,4		0	
13					> 1 m	0,6			

N° DE MESURE	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm ²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
14	B	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,1		0	
15					> 1 m	0,6			
16	C	Mur	Plâtre	Peinture	> 1 m	0,1		0	
17					< 1 m	0,3			
18	D	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,4		0	
19					> 1 m	0,4			
20		Plafond	Plâtre	Peinture	Sud	0,5		0	
21					Nord	0,6			
22	B	Porte	Bois	Peinture	Ouvrant	0,6		0	
23					Dormant	0,6			
24	C	Porte	Bois	Peinture	Ouvrant	0,1		0	
25					Dormant	0,3			
-		Escalier en colimaçon	Bois		Mesure inutile				Matériau récent
-		Plinthe	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	A	Porte	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent

 Nombre d'unités de diagnostic : **10**

 Nombre de mesures : **14**

 Nombre d'unités de classe 3 : **0**

 % d'unités de classe 3 : **0 %**

 Risque de saturnisme infantile : **Non**

 Dégradation du bâti : **Non**

Appartement Rez de chaussée Toilettes WC

N° DE MESURE	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm ²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
26	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,1		0	
27					> 1 m	0,1			
28	B	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,6		0	
29					> 1 m	0,6			
30	C	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,2		0	
31					> 1 m	0,3			
32	D	Mur	Plâtre	Peinture	> 1 m	0,1		0	
33					< 1 m	0,5			
34		Plafond	Plâtre	Peinture	Sud	0,1		0	
35					Nord	0,4			
-		Plinthe	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent
-	A	Porte	Bois	Peinture	Mesure inutile				Matériau récent

 Nombre d'unités de diagnostic : **7**

 Nombre de mesures : **10**

 Nombre d'unités de classe 3 : **0**

 % d'unités de classe 3 : **0 %**

 Risque de saturnisme infantile : **Non**

 Dégradation du bâti : **Non**

Appartement 1er étage Palier

N° DE MESURE	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm ²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
36	B	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,0		0	
37					> 1 m	0,0			
38	C	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,3		0	
39					> 1 m	0,5			
40	D	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,1		0	
41					> 1 m	0,5			

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	40 RUE DE LA DIVISION LECLERC BAT C 91310 LINAS
N° dossier: 2023-09-071				
N° planche: 1/2	Version: 1	Type: Croquis		
Origine du plan: Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Appartement - Rez de chaussée

Document sans échelle remis à titre indicatif

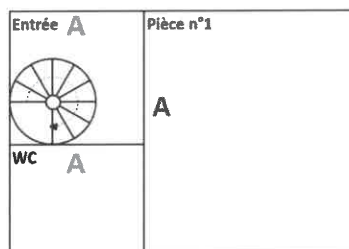
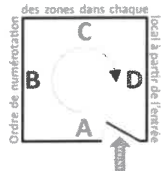
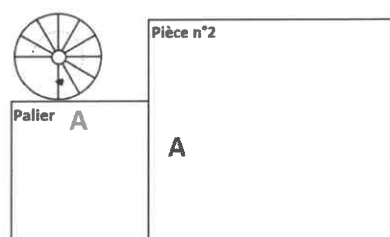




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 40 RUE DE LA DIVISION LECLERC BAT C 91310 LINAS
<i>N° dossier:</i> 2023-09-071			
<i>N° planche:</i> 2/2	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



Notice d'information

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

Deux documents vous informent :

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

LES EFFETS DU PLOMB SUR LA SANTÉ

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

LES MESURES DE PRÉVENTION EN PRÉSENCE DE REVÊTEMENTS CONTENANT DU PLOMB

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

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent 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 dégagant des poussières contenant du plomb.

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

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

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

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

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

Si vous êtes enceinte :

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

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

Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRENEUR

AXA France SARL, agréée que :

SBV EXPERTISES
Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER
33 Chemin de Trémalville
77160 LARCHANT

Bénéficiaire du contrat n° 30755853004 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incombent du fait de l'exécution des activités garanties par ce contrat.

Le contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations définies par l'ordonnance n° 2005 - 85 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271-3 à R 271-6 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes sublégués ;
- Garantir l'assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que énoncées aux Dispositifs Particuliers, à savoir :
Ses activités ou activités annexes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou des les compétences de ses diagnosticiens salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés ;

Répérage visés A et B, constitutions de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits composés de l'habitat, repérage laser C, repérage avant travaux souterrains bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits composés de l'habitat, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Annonce AVCC mention)

Contrat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privées et parties communes

Répérage de plomb avant travaux

Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privées et parties communes

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic de performance énergétique (DPE) sous type de bâtiments

Diagnostic de performance énergétique (DPE) point et après travaux

Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Catégorie de risque au rétroviseur énergétique sans mise en œuvre de préconisations

Audit énergétique réglementaire de bâtiments de copropriété ou un seul logement

Mesurage des Carrez

Mesurage surface habitable - rétroviseur de surface

Plans et croquis à l'occasion de toute activité de conception

Résumé de notes pour la réalisation de plans d'habitation et contact visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation

Fiche de renseignements immobilière PERVERAL / Bien

Etat des lieux "local"

Constat logement décent

PRET certifié zéro - PREL à zéro zéro - Normes d'habitabilité

Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations

Installation de détecteurs de fumée

Diagnostic sismique

Diagnostic de performance thermique

Attestation d'exposition des fumées aux phénomènes de mouvement de terrain différentiel

Etat des nuisances sonores sévères (ENSA)

Etat des risques et pollutions (ERP)

Constat sécurité piscine

Mesures de caproprété, tanhèmes de charges

Assainissement autonome

Assainissement collectif

Spécificité IC Préhabilitation : 3 000 000 € par secteur et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'assuré au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
Sa validité cesse pour les risques cités à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} avril 2022 au 31^{er} janvier 2024, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cas d'annulation pour les cas prévus par le Code des Assurances ou la loi.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2022, pour la Société AXA

ATTESTATION

AXA France IRND SA
Siège social : 115, Terrasse de l'Arche - 92157 Nanterre Cedex 772 807 400 R.C.S. Nanterre
Capital légal sur le Date de constitution : 708 142 202 400 €
Opérations d'assurance autorisées de TVA - art. 263-C CB - sauf pour les garanties portées par AXA Garantie

Certifications

Certificat N° C0084

Madame Sophie VERDIER

Certifié dans le cadre du processus de certification PRB4 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-85 du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(x) domaine(s) suivant(s) :

Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 28/11/2018 au 18/11/2023	Arrêté du 3 juillet 2008 modifié déléguant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'habitation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 01/10/2022 au 30/09/2023	Arrêté du 24 décembre 2021 déléguant les critères de certification des contrôleurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le Jeudi 07 juillet 2022

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F20 Certification de compétence version N 010120

LCC

Attestation d'indépendance

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

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

SBV EXPERTISES
AGENDA MONTAINEBLEAU
18 Bois de la Garenne
77260 ACHERES LA FORET
Tél. 01 60 55 09 39

Dossier N° 2023-09-071 #P SCI GISAS 10 / 10



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

Tél : 01 60 55 09 39

cabinet.verdier@orange.fr

SCI GISAS

Dossier N° 2023-09-071 #E1

État de l'installation intérieure d'électricité

DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : **40 RUE DE LA DIVISION LECLERC
BAT C
91310 LINAS**

Référence cadastrale : **Non communiquées**

Lot(s) de copropriété : **13-18-25-36-37-40**

Type d'immeuble : **Appartement**

Année de construction : **< 1949**

Année de l'installation : **> 15 ans**

Distributeur d'électricité : **Enedis**



Étage : **RDC**

Palier : **Sans objet**

N° de porte : **Sans objet**

Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : **Néant**

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY
SOUS SENART**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier**

Propriétaire : **SCI GISAS**

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**
Certification n°C0094 délivrée le 20/11/2018 pour 5 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100
CASTRES)

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

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

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

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2023-09-071 #E1**

Ordre de mission du : **22/09/2023**

L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.



www.agendadiagnostics.fr

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





Accompagnateur(s) : C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE (Huissier)
Document(s) fourni(s) : Aucun
Moyens mis à disposition : Aucun
Commentaires : Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

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

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

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

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

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

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

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

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

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

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

Anomalies avérées selon les domaines suivants

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

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



Installations particulières

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

Informations complémentaires

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

ANOMALIES IDENTIFIÉES

DOMAINE / N° ARTICLE ^{(1),(2)}	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽³⁾	Photo
5 / B.7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. <u>Localisation</u> : Tableau de répartition principal n°1, Tableau de répartition secondaire n°1 <u>Précision</u> : Il manque un (des) obturateur(s)	
5 / B.7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.	

■ Légende des renvois

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués au-dessous de l'anomalie concernée.
- (*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.



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



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.	
IC / B.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / B.11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B

AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
2 / B.2.3.1 a	Présence disjoncteur de branchement	
2 / B.3.3.1 d	Valeur de la résistance de la prise de terre adaptée au(x) dispositif(s) différentiel(s)	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
2 / B.3.3.5 a2	En immeuble collectif, présence d'une dérivation individuelle de terre au répartiteur de terre du tableau de répartition en partie privative	Non trouvée.
3 / B.4.3 a2	Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
3 / B.4.3 f1	La section des conducteurs de la canalisation alimentant le tableau est en adéquation avec le courant de réglage du dispositif de protection placé immédiatement en amont	Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle.

(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C

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 opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

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

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

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

- ▶ Impossible de déterminer la gamme de réglage du disjoncteur de branchement.
- ▶ Impossible de déterminer l'intensité de réglage du disjoncteur de branchement.
- ▶ Impossible de déterminer si le disjoncteur de branchement est différentiel.



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

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

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **22/09/2023**

Opérateur de diagnostic : **Sophie VERDIER**

État rédigé à **LARCHANT**, le **25/09/2023**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 24/09/2026**

Location : **Six ans, jusqu'au 24/09/2029**

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cachet de l'entreprise



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

Tél : 01 60 55 09 39

SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

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

EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

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

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

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

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

PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

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

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

DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

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

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

LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

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

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



CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

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

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

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

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

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

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

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

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

PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

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

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

Informations complémentaires

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

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

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À OBTURATEURS

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

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUIITS (15 MM MINIMUM)

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

ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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



DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

Caractéristique	Valeur
Localisation	?
Calibre	Non vérifiable
Intensité de réglage	Non vérifiable
Différentiel	Non vérifiable

INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	Non vérifiable
Section de la dérivation individuelle de terre	Non vérifiable

TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique	Valeur
Localisation	Appartement Rez de chaussée Pièce n°1
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation	Non vérifiable

TABLEAU DE RÉPARTITION SECONDAIRE N°1

Caractéristique	Valeur
Localisation	Appartement 1er étage Pièce n°2



Attestation d'assurance

RESPONSABILITÉ CIVILE ENTREPRISE

ASA France IARD, assureur que

SBV EXPERTISES
Madame et Monsieur Bruno & Sophie VERDIER
120 Chemin de Fontainebleau
77760 LARCHAULT

Révisé par le contrat n° 1075583304 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile professionnelle au moment du fait de l'exécution des activités garanties par ce contrat

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations dérivées par l'ordonnance n° 2005 - 895 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1134 du 3 septembre 2006, codifiés aux articles R 271-3 à R 212-4 et L 271-4 à L 273-4 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes dérivés ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, celles que déclarent ses Dispositions Particulières, à savoir :
Sont couvertes ses activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics révisés :

Régime A et B, constatation de DAPP et de DTA, Analyse périodique de l'état de conservation des matériaux et produits composant de l'habitat, réglage gaze C, réglage avant travaux amovibles lévis, examens visuel après travaux de retrait de matériaux et produits composant de l'habitat, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Annexe AVEC mandant)

Contrat de mise d'exposition au plomb (CMPE), parties primitives et parties connexes

Régime de plomb avant travaux

Dur de l'installation intérieure d'électricité, parties primitives et parties connexes

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic de performance énergétique (DPE) sous type de logements

Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux

Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Casuel et DPE en administration énergétique sans acte en aucun des prérequis

Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement

Mesurage les Carrez

Mesurage surface habitable - Retenu de constat

Plans et croquis à l'exécution de toute activité de conception

Retenu de notes pour la réalisation de plans d'évaluation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation

Fiche de renseignements immobiliers PERVAL / Bio

Etat des lieux local

Contrat logement décent

Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité

Détermination de la concentration en plomb d'un échantillon de carrelage

Insulation de réservoirs de chauffe

Diagnostic télévise

Diagnostic de performance énergétique

Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel

Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Etat des risques et pollutions (ERP)

Constat déperdition

Mâtérial de copropriété, tantômes de charges

Absorbement acoustique

Absorbement collectif

Garantie de Responsabilité Civile Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assuré au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère. Sa validité cesse pour les risques visés à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} avril 2023 au 31^{er} janvier 2024, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de réajustement en cas de sinistres d'assurances pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2023, pour la Société ASA

ATTESTATION

ASA France IARD SA
Siège social : 118, Terrasse de France - 92737 Nanterre Cedex 773 807 400 R.C.S. Nanterre
Département de Paris au Code des Assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 84 772 087 400
Opérations d'assurances inscrites de TVA - art. 203-C 001 - sauf pour les garanties portées par ASA Autant

Certifications

QUALIXPERT

Certificat N° C0094

Madame Sophie VERDIER

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-895 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1134 du 06 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

sofrac
SOCIÉTÉ FRANÇAISE DE RECONSTRUCTION ET DE REPARATION

Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 20/11/2018 au 18/11/2023	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié détermine 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
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 01/10/2022 au 30/09/2023	Arrêté du 28 décembre 2021 détermine les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le Jeudi 07 juillet 2022

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment. Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

FR Certification de compétence version H 0101-20

Attestation d'indépendance

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

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

SBV EXPERTISES
AGENDA FONTAINEBLEAU
18 Bois de la Garenne
77760 ACHÈRES LA FORÊT
Tél. 01 60 55 09 39

Dossier N° 2023-09-071 #E1

SCI GISAS

8 / 8



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

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

SCI GISAS

Dossier N° 2023-09-071 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : **40 RUE DE LA DIVISION LECLERC
BAT C
91310 LINAS**

Référence cadastrale : **Non communiquées**

Lot(s) de copropriété : **13-18-25-36-37-40** N° étage : **RDC**

Nature de l'immeuble : **Immeuble collectif**

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **< 1949**



Désignation du propriétaire

Propriétaire : **SCI GISAS**

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

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **C.D.JUSTITIA MAITRES ERIC MARTINEZ- MANON LONGUEVILLE – 5 RUE JEAN JAURES 91860 EPINAY
SOUS SENART**

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Bruno VERDIER**

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

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2023 au 31/12/2023**

Réalisation de la mission

N° de dossier : **2023-09-071 #SC**

Ordre de mission du : **22/09/2023**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **Néant**

Cadre réglementaire

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



www.agendadiagnostics.fr

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





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

Limites du domaine d'application du mesurage

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

Synthèse du mesurage

Surface privative : 26,47 m²
(vingt six mètres carrés quarante sept décimètres carrés)

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives
Appartement		
<i>Rez de chaussée</i>		
Pièce n°1		11,10 m ²
Entrée		1,12 m ²
Toilettes WC		2,78 m ²
	<i>Sous-totaux</i>	15,00 m²
<i>1er étage</i>		
Palier		2,48 m ²
Pièce n°2		8,99 m ²
	<i>Sous-totaux</i>	11,47 m²
	Sous-totaux	26,47 m²
	SURFACES TOTALES	26,47 m²

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **22/09/2023**

État rédigé à **LARCHANT**, le **25/09/2023**

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

Tél : 01 60 55 09 39

SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B


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



Annexes

Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : **SBV EXPERTISES**
 Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER
 10 Chemin de Trémaïville
 77760 LARCHANT

Bénéficiaire du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

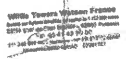
- Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et Étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
- Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
- Mesurage loi Carrez
- Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- État des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
- Assainissement autonome
- Assainissement collectif

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
 Sa validité cesse pour les risques situés à l'Étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} avril 2023 au 1^{er} janvier 2024, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 mars 2023, pour la Société AXA




AXA France IARD SA
 Société anonyme au capital de 214 789 030 Euros
 Siège social : 818, Terrasses de l'Arche - 92737 Nanterre Cedex 732 037 460 R.C.S. Nanterre
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 723 037 460
 Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 263-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1

REGLEMENT DE COPROPRIETE

B490

125,00 EUR

F (pour l'établissement d'ex)	
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	CSI : 15,00 EUR VOL N°
Droits : 125,00 EUR	
TAXES: CSI (1): 101270601	
 TOTAL	

OS/AT/

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
 LE DIX HUIT FÉVRIER
 A MONTLHERY (Essonne), 57, route d'Orléans, au siège de l'Office Notarial, ci-
 après nommé,
 Maître Olivier SAVARY, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle
 «Michel MARTIN, Hervé CORIC, Yann LEOTY et Olivier SAVARY, Notaires
 associés»,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée SCI GISAS, Société civile immobilière au capital de 650.000,00 €, dont le siège est à LINAS (91310), 40 rue de la Division Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 498385202 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY.

Représentée à l'acte par Monsieur Gilles FRANOUX-RIPOLL, agissant tant en sa qualité de gérant statutaire qu'en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale en date du 16 février 2015 dont un exemplaire du procès verbal est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble situé à LINAS (ESSONNE), 40 Rue de la Division Leclerc.

PREAMBULE

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

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'ENSEMBLE IMMOBILIER tel qu'il est décrit ci-après.

Monsieur Olivier BLONDEAU, géomètre-expert à DOURDAN (Essonne), Le Moulin Choisselier, 1 rue de la Gaudrée a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé ci-après.

2°/ - De déterminer les éléments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, bâtiment par bâtiment, qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes), et d'en fixer les services et aménagements communs.

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiées s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

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

4°) - D'organiser l'administration de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

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

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

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

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

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

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

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

- que la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez.

Une attestation de mesurage de chacun des lots établi par le requérant est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

IV. - En application des dispositions de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique global de l'immeuble est obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix et à destination partielle ou totale à usage d'habitation. En l'espèce un diagnostic technique a été établi par le Cabinet ATELIER PARADOXE (Monsieur Hugues DESGROUILLONS) 40 rue de la Chapelle Saint Pierre 91310 MONTLHERY le 16 février 2015, demeuré ci-annexé.

PREMIERE PARTIE - DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

**SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT**

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** à édifier sur un terrain situé à **LINAS (ESSONNE), 40 Rue de la Division Leclerc**

Cet ensemble immobilier est composé de trois bâtiments avec stationnements à l'arrière et à l'avant des bâtiments. Les bâtiments B et C sont situés en limite de propriété, côté Nord avec la parcelle cadastré section AB numéro 529.

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	542	40 rue de la Division Leclerc	00 ha 11 a 64 ca

Précision est ici faite que ladite parcelle provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AB numéro 121 (division datant de 2007).

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est composé:

* de trois bâtiments :

Bâtiment A :

- au rez-de-chaussée : quatre appartements dont deux en duplex
- au premier étage : deux appartements
- combles : quatre studios

Bâtiment B :

- au rez-de-chaussée : un appartement
- au sous-sol : un appartement

Bâtiment C :

- au rez-de-chaussée et à l'étage : un appartement en duplex

Le tout ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc.

* de places de stationnement;

* les espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés annexés les plans suivants établis par le Cabinet BLONDEAU, Géomètre-Expert à DOURDAN (Essonne), Le Moulin Choiselier, 1 rue de la Gaudrée:

- * Un plan de situation
- * Un plan de l'assiette foncière
- * Un plan du rez-de-chaussée des bâtiments
- * Un plan du 1^{er} étage
- * Un plan des combles
- * Un plan du sous-sol

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes :

- ❖ un certificat d'urbanisme d'information délivré par la mairie de LINAS le 30 décembre 2013 portant sur les parcelles cadastrées section AB numéros 542 et 589, avec sa demande,
- ❖ un certificat communal délivré par la mairie de LINAS le 30 décembre 2013,
- ❖ une attestation de numérotage délivré par la mairie de LINAS le 30 décembre 2013,
- ❖ un arrêté d'alignement délivré par la mairie de LINAS le 30 décembre 2013,
- ❖ un extrait de plan cadastral.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Dispense du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

La construction de l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

DECLARATION DE TRAVAUX

Le **REQUERANT** déclare avoir déposé le **29 octobre 2014** une déclaration préalable de travaux non soumis à permis de construire ayant pour objet:

- Réalisation des 27 places de parkings privées et création des 12 logements dans un bâtiment comprenant 1 logement.
- Reprise des façades en peintures et ravalement, modifications d'ouvertures et de façades. Création de 3 puisards.
- Ravalement des murs de clôtures, Ravalement des façades, Modification des façades par des créations d'ouvertures ou modifications d'ouverture.

La mairie de LINAS a délivré le **2 février 2015** un arrêté de non opposition à déclaration préalable de travaux sous le numéro **DP 091 333 14 10057**.

Les délais de recours et retrait n'ont, par conséquent, pas expiré à ce jour.

Une copie de ce document est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

ABSENCE D'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Le **REQUERANT** déclare que contrairement aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances relatives aux assurances obligatoires de construction, il n'a pas été souscrit à l'occasion des travaux visés ci-dessus de police d'assurance dommages-ouvrage garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Les caractéristiques de cette assurance obligatoire sont les suivantes :

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,

b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

Le but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue.

- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **REQUERANT** se reconnaît avoir été informé que l'obligation d'assurance incombe à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction.

Il est précisé que pour les autres parties du **BIEN** dont il s'agit, le **REQUERANT** déclare n'avoir effectué aucune construction ou rénovation entrant dans le cadre dudit article, et ce depuis moins de dix ans.

- Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Un état des risques en date de ce jour fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état est jointe la copie de l'arrêté préfectoral 2013 PREF/DCISPC/SIDPC n° 51 en date du 6 février 2013 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de LINAS.

Plan de prévention des risques naturels

Il existe sur la commune de LINAS un plan de prévention des risques naturels prescrit en date du 21 décembre 2012.

Les risques pris en compte sont : inondation par la Sallemouille.

Il résulte de l'état des risques ci-joint que ledit ensemble immobilier est situé dans ladite zone d'inondation.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité très faible - 1.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa faible et fort.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) a révélé que le BIEN objet des présentes n'est pas inscrit dans ladite base de données ce qui est confirmé par le REQUERANT.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) a révélé que le BIEN objet des présentes n'est pas inscrit dans ladite base de données ce qui est confirmé par le REQUERANT.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire a révélé que le BIEN objet des présentes n'est pas inscrit dans ladite base de données ce qui est confirmé par le REQUERANT.

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le requérant devra supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le BIEN. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

- Protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le requérant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

SERVITUDES

Le REQUERANT déclare qu'il n'existe pas d'autres servitudes que celles ci-après relatées:

Il résulte du titre de propriété de la société dénommée SCI GISAS, ce qui suit:

"RAPPEL DE SERVITUDE

Il est ici précisé que dans l'acte reçu par le notaire soussigné ce jour un instant avant les présentes, contenant vente par Madame LEDUC à la Commune de LINAS du surplus de sa propriété cadastre section AB numéro 543 il a été créé une servitude de

passage dont les termes sont ci après littéralement transcrits :

****Servitude de passage***

Fonds dominant

*Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant: Madame Christiane HODOUIN épouse LEDUC sus-nommée venderesse aux présentes
Commune LINAS (91310)*

Désignation cadastrale: immeuble cadastré section AB numéro 542 pour 11a 64ca

Fonds servant

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant: La Commune de LINAS acquéreur aux présentes.

Commune LINAS (Essonne)

Désignation cadastrale parcelle cadastrée section AB numéro 543 pour 8a 07ca

Origines de propriété:

Fonds dominant: acquisition suivant acte reçu par Maître LAMON Notaire à MONTLHERY du 30 avril 1966 publiée au bureau des hypothèques de CORBEIL le 17 juin 1966 volume 13050 numéro 5.

Partage de communauté suivant acte reçu par Maître RIVOLLIER notaire à MONTLHERY les 9 et 10 juillet 1985 publié au TROISIEME Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES le 9 septembre 1985 volume 1890 numéro 7

Fonds servant: Acquisition aux termes des présentes.

A titre de servitude réelle et perpétuelle le propriétaire du fonds servant (AB numéro 543) constitue au profit du fonds dominant (AB 542) et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures à pieds et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur son emprise figurant sous "teinte jaune" au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage part de la rue de la Division Leclerc,

"Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros"

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN a été acquis, par la SCI GISAS, de:

Madame Christiane Marie Bernadette HODOUIN, retraitée, épouse de Monsieur André Maire Emile LEDUC, demeurant à LINAS (Essonne), 40 rue de la Division Leclerc,

Née à LA BOUSSAC (35120), le 7 juin 1936,

Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-MALON (35400), le 31 mai 1986,

Régime matrimonial alors non modifié.

Suivant acte reçu par Maître COFFIN notaire à MONTLHERY, le 29 juin 2007.
Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de six cent cinq mille cinq cents euros (605 500,00 eur) payé comptant et quittancé audit acte au moyen de partie d'un prêt contracté par ladite société auprès du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL d'un montant de SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000,00 EUR).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 3EME bureau le 22 août 2007, volume 2007P, numéro 2397.

Et inscriptions de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise audit service de la publicité foncière le 22 août 2007 volume 2007V numéro 973 en garantie du remboursement:

- de la somme de 605.500,00 euros en principal et 121.100,00 euros en accessoires, en ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers; inscription ayant effet jusqu'au 5 juin 2034,

- de la somme de 44.500,00 euros en principal et 8.900,00 euros en accessoires, en ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle; inscription ayant effet jusqu'au 5 juin 2034.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement, l'immeuble alors cadastré section AB numéro 121 d'où est issu le bien objet des présentes appartenait en propre à Madame LEDUC née HODOUIN par suite des actes suivants:

1 - Originellement cet immeuble dépendait de la communauté ayant existée entre Monsieur et Madame MARQUERE-LEDUC, au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite conjointement de:

Madame Renée Louise ESCANDE, sans profession, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur Jean François VOILLOT, avec lequel elle demeurait à LIANS (Essonne), 40 rue de la Division Leclerc,
Née à GENTILLY, le 25 décembre 1919,

Suivant acte reçu par Maître LAMON, Notaire à MONTLHERY, le 30 avril 1966,

Moyennant un prix payé partie comptant et quittancé audit acte et pour le surplus stipulé payable à terme et entièrement payé depuis.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL ESSONNES 3ème bureau, le 17 juin 1966 volume 13050 numéro 5.

2 - Liquidation partage de la communauté MARQUERE-LEDUC:

Aux termes d'un acte reçu par Maître RIVOLLIER, Notaire à MONTLHERY les 9 et 10 juillet 1985, contenant liquidation et partage de la communauté ayant existée entre Monsieur Claude Michel MARQUERE, né à VILLEMOMBLE le 5 mars 1939 et Madame Christiane HODOUIN, suite au jugement de divorce rendu par le Tribunal de Grande Instance d'EVRY le 22 octobre 1982 confirmé par arrêté de la 17ème chambre de la Cour d'Appel de Paris le 25 avril 1984,

L'immeuble dont dépend le BIEN vendu a été attribué en toute propriété à Madame Christiane HODOUIN.

Cet acte a eu lieu sans soufte de part ni d'autre et contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL ESSONNES 3ème bureau le 9 septembre 1985 volume 1890 numéro 7.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

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

L'ENSEMBLE IMMOBILIER sera divisé en TROIS (3) bâtiments (A, B et C) eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

Bâtiment A:

Lot numéro un (1) :

Un appartement en duplex situé au rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment A, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale et la partie commune particulière aux lots 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, porte à gauche dans le hall, comprenant:

- au rez-de-chaussée: une entrée, un wc, un séjour-cuisine avec un escalier desservant l'étage, une terrasse.
- à l'étage: une chambre, une salle d'eau.

Avec les soixante-dix-sept millièmes (77 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Un appartement en duplex situé au rez-de-chaussée et 1er étage du bâtiment A, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale et la partie commune particulière aux lots 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, porte à droite dans le hall comprenant:

- au rez-de-chaussée: un séjour-cuisine avec un escalier desservant l'étage, un wc,
- à l'étage: une chambre, une salle d'eau,
- la jouissance exclusive et particulière d'un jardin.

Avec les soixante-seize millièmes (76 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Un studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale et une terrasse située à l'arrière du bâtiment, comprenant:

Un séjour-cuisine, une salle d'eau, jouissance exclusive et particulière d'une terrasse.

Avec les soixante-huit millièmes (68 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Un studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale et un escalier situé à l'avant du bâtiment, comprenant:

Un escalier privatif, un séjour-cuisine, une salle d'eau.

Avec les soixante-quatre millièmes (64 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Un studio situé à l'étage du bâtiment A, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale et la partie commune particulière aux lots 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, porte à gauche au fond du couloir de l'étage, comprenant:

Un séjour-cuisine, une salle d'eau.

Avec les cinquante-huit millièmes (58 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Un studio situé à l'étage du bâtiment A, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale et la partie commune particulière aux lots 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, porte à droite au fonds du couloir de l'étage, comprenant:

Un séjour-cuisine, une salle d'eau.

Avec les cinquante-neuf millièmes (59 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Un studio situé à l'étage du bâtiment A, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale et la partie commune particulière aux lots 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, porte à droite en haut de l'escalier menant aux combles, comprenant:

Un séjour-cuisine, une salle d'eau.

Avec les quarante et un millièmes (41 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Un studio situé dans les combles du bâtiment A, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale et la partie commune particulière aux lots 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, porte gauche en haut de l'escalier menant aux combles, comprenant:

Un séjour-cuisine, une salle d'eau.

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

Lot numéro neuf (9) :

Un studio situé dans les combles du bâtiment A, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale et la partie commune particulière aux lots 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, en face au fond du couloir, comprenant:

Un séjour-cuisine, une salle d'eau.

Avec les cinquante et un millièmes (51 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Un studio situé dans les combles du bâtiment A, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale et la partie commune particulière aux lots 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 et 10, porte à droite au fond du couloir, comprenant:

Un séjour-cuisine, une salle d'eau.

Avec les quarante-cinq millièmes (45 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Bâtiment B :

Lot numéro onze (11) :

Un appartement situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale, en passant devant le bâtiment A, et par la terrasse comprenant:

- au rez-de-chaussée: un séjour-cuisine, un dégagement avec placard, une salle d'eau, une chambre, une terrasse en jouissance privative.

Avec les quatre-vingt-quatorze millièmes (94 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Un studio situé au sous-sol du bâtiment B, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale, en passant devant le bâtiment A, par un escalier, comprenant:

- au rez-de-chaussée: un escalier privatif accédant au sous-sol,
- au sous-sol: un séjour-cuisine, une salle d'eau.

Avec les quatre-vingts millièmes (80 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Bâtiment C:

Lot numéro treize (13) :

Un appartement en duplex situé au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment C, ayant accès depuis la rue de la Division Leclerc, par la partie commune générale, en passant derrière le bâtiment A, comprenant:

- au rez-de-chaussée: une entrée, un escalier, un séjour-cuisine, un wc,
- au 1er étage: un palier, une salle d'eau, une chambre,
- la jouissance exclusive et particulière d'un jardin.

Avec les cent huit millièmes (108 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

A l'extérieur:

Lot numéro quatorze (14) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 15.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 14.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Une place de stationnement.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Une place de stationnement.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Une place de stationnement.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 20.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 19.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 22.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 21.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 24.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 23.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Une place de stationnement.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 27.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 26.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 29.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 28.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 31.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 30.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 33.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 32.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 35.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 34.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 37.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 36.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 39.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-neuf (39) :

Une place de stationnement. Ce lot est indissociable du lot 38.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :

Une place de stationnement.

Avec les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâti-ment	Esc	Eta-gé	Nature du lot	Quote-parts générales
1	A	unique	Rez-de-chaussée - 1er étage	duplex	77 / 1000
2	A	unique	Rez-de-chaussée - 1er étage 0,0	Duplex	76 / 1000
3	A	unique	Rez-de-chaussée	Studio	68 / 1000
4	A	unique	Rez-de-chaussée	Studio	64 / 1000
5	A	unique	1er étage	Studio	58 / 1000
6	A	unique	1er étage	Studio	59 / 1000
7	A	unique	Combles	Studio	41 / 1000
8	A	unique	Combles	Studio	44 / 1000
9	A	unique	Combles	Studio	51 / 1000

10	A	unique	Combles	Studio	45 / 1000
11	B		Rez-de-chaussée	Appartement	94 / 1000
12	B		Sous-sol	Studio	80 / 1000
13	C		Rez-de-chaussée - 1er étage	Duplex	108 / 1000
14	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
15	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
16	extéri eur			stationnement	5 / 1000
17	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
18	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
19	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
20	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
21	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
22	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
23	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
24	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
25	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
26	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
27	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
28	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
29	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
30	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
31	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
32	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
33	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
34	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
35	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
36	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
37	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
38	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
39	extéri eur			Stationnement	5 / 1000
40	extéri			Stationnement	5 / 1000

	eur				
				TOTAL	1000 / 1000

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître COFFIN notaire à MONTLHERY le 29 juin 2007, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES 3EME le 22 août 2007, volume 2007P, numéro 2397. *de*

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Définition des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des copropriétaires :

Elles se subdivisent en:

a) **parties communes générales**, appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain.

Les fondations, les gros murs de façade et de refend (sauf les revêtements superficiels dans les parties privées), les murs pignons, mitoyens ou non, y compris les balustrades ou barres d'appui.

Les murs de clôture, privatifs ou mitoyens.

Les murs et cloisons séparatifs entre les parties communes et les parties privées.

Le gros œuvre des planchers entre deux lots distincts, à l'exclusion du revêtement des sols et plafond.

Les couvertures du bâtiment.

Les souches de cheminées.

Les ornements des façades.

Les compteurs et les branchements d'égouts.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, de tout à l'égout, les branchements et canalisations d'eau, d'électricité (sauf les branchements particuliers sur lesdites canalisations)

Les antennes collectives de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision. Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de surélever les bâtiments.
- le droit d'affouiller le sol.
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et jardins constituant des parties communes.

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

- le jardin commun

-la cour entourant les bâtiments desservants logements et les stationnements y compris le portail d'accès depuis la rue.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont afférentes, ni d'une cession, ni d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

Les acquéreurs de plusieurs lots séparés par un couloir d'accès à usage de parties communes, pourront les réunir pour constituer ensemble un seul et même local, en incluant la partie du couloir dans ce nouveau lot, pourvu que cette réunion n'entrave en aucune façon l'accès des autres lots. Bien entendu, si les lots ainsi réunis venaient à nouveau à être morcelés, la partie du couloir devra être restituée comme partie commune.

b) Partie commune spéciale, l'escalier permettant l'accès au bâtiment A, le hall d'entrée et la cage d'escalier du bâtiment A desservant les lots 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 et 10.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives d'un lot sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comportent, dans les lieux constituant ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages et en général tous revêtements de sol, à l'exception des ouvrages de gros œuvres qui sont parties communes.
- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes ; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.
- les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres...).
- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.
- les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants.
- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, ballon d'eau chaude etc...
- les installations de cuisine.
- les placards et penderies.
- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires).
- l'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.
- les sonneries, installations téléphoniques et éventuellement d'interphone à l'intérieur de chaque appartement.
- les installations de chauffage (chaudières, radiateurs), le ballon d'eau chaude les conduits, les parties de canalisations propres à l'usage du local, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot.
- les vitrages, glaces, miroirs, menuiseries extérieures et velux.
- les châssis à tabatière.
- la peinture des choses privées, les papiers, tentures et décors

- les devantures, vitrines, stores, rideaux des activités tertiaires implantées dans l'immeuble.
- et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

DEUXIEME PARTIE - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

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

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée. La responsabilité du syndicat secondaire du bâtiment ou du syndicat ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

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

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sont destinés à titre principal à l'habitation.

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

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

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

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol, s'il en existe, pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'IMMEUBLE objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'IMMEUBLE si besoin en est.

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

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

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

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

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

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

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

4°/ - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront

apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

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

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

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

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

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;*
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;*
- c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;*
- d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;*
- e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;*

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, 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. Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

6° - SECURITE - SALUBRITE

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

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

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

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

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

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

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

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

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

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

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

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

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

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

et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

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

7°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

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

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

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

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

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

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

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

8°/ - BALCONS - TERRASSES

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

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

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

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

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

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

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

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

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

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

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

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER statuant à la majorité requise.

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

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

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

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

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

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

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

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

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

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

2°/ - ENCOMBREMENT

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

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

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

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

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

3°) - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'IMMEUBLE, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°) - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

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

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

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

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°) - ESPACES LIBRES ET JARDINS

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

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

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°) - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever leur bâtiment et l'ENSEMBLE IMMOBILIER, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

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

3°) - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale

pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de chacun des bâtiments et de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires du bâtiment concerné, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1) Définition

Les charges générales regroupent toutes celles qui ne sont pas considérées comme particulières aux termes des articles du présent règlement.

Il en est ainsi, notamment en ce qui concerne :

- a) les impôts, contributions et taxes sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble.
- b) les honoraires de syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.
- c) les primes d'assurances souscrites par le syndicat.
- d) les charges de la cour et des espaces communs extérieurs

Il en est ainsi en ce qui concerne :

- les charges d'entretien, de réparation, telles que les frais de toutes natures, grosses ou menues à faire dans la cour et au niveau du portail.

Il en est de même pour le matériel et la consommation énergétique d'éclairage liés aux locaux communs

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien ou de réfection des parties communes générales.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

2) Répartition :

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes, attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales, par leur fait, celui de leur locataire ou des personnes à leur service, supporteront seuls le coût des dépenses en résultant.

4.2. TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES GENERALES

Lot	Esc.	Bât.	Niveau	Nature	Tantièmes
1	unique	A	Rez-de-chaussée -1 ^{er} étage	duplex	77
2	unique	A	Rez-de-chaussée -1 ^{er} étage	duplex	76
3		A	Rez-de-chaussée	studio	68
4		A	Rez-de-chaussée	studio	64
5	unique	A	1 ^{er} étage	studio	58
6	unique	A	1 ^{er} étage	studio	59
7	unique	A	combles	studio	41
8	unique	A	combles	studio	44
9	unique	A	combles	studio	51
10	unique	A	combles	studio	45
11		B	Rez-de-chaussée	appartement	94

12		B	Sous-sol	studio	80
13		C	Rez-de-chaussée -1 ^{er} étage	duplex	108
14		Extérieur		stationnement	5
15		Extérieur		stationnement	5
16		Extérieur		stationnement	5
17		Extérieur		stationnement	5
18		Extérieur		stationnement	5
19		Extérieur		stationnement	5
20		Extérieur		stationnement	5
21		Extérieur		stationnement	5
22		Extérieur		stationnement	5
23		Extérieur		stationnement	5
24		Extérieur		stationnement	5
25		Extérieur		stationnement	5
26		Extérieur		stationnement	5
27		Extérieur		stationnement	5
28		Extérieur		stationnement	5
29		Extérieur		stationnement	5
30		Extérieur		stationnement	5
31		Extérieur		stationnement	5
32		Extérieur		stationnement	5
33		Extérieur		stationnement	5
34		Extérieur		stationnement	5
35		Extérieur		stationnement	5
36		Extérieur		stationnement	5
37		Extérieur		stationnement	5
38		Extérieur		stationnement	5
39		Extérieur		stationnement	5
40		Extérieur		stationnement	5
				TOTAL	1000

SECTION II - CHARGES SPECIALES A CERTAINS DES COPROPRIETAIRES

CHARGES PARTICULIERES

a/ Charges A, charges particulières d'entretien du bâtiment A

Les charges du bâtiment groupent toutes celles qui sont considérées comme spéciales au bâtiment A.

Il en est ainsi notamment en ce qui concerne : les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que

* les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs, à la toiture et aux façades, au droit des bâtiments délimités au plan de masse ci-joint (infrastructure et superstructure) ainsi que les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots

* les canalisations d'eau potables, les conduites d'eaux usées et eaux pluviales et autres réseaux pour les parties propres à chaque bâtiment

b) les frais de toiture et de ravalement des façades (les frais de peinture des portes, fenêtres et persienne seront à la charge du lot correspondant.

Tableau de répartition des charges particulières A

Lot	Esc.	Bât.	Niveau	Nature	Tantièmes
1		A	Rez-de-chaussée -1 ^{er} étage	duplex	133
2	unique	A	Rez-de-chaussée -1 ^{er} étage	duplex	131
3		A	Rez-de-chaussée	studio	117
4		A	Rez-de-chaussée	studio	110

5	unique	A	étage	studio	99
6	unique	A	étage	studio	101
7	unique	A	étage	studio	70
8	unique	A	étage	studio	75
9	unique	A	combles	studio	87
10	unique	A	combles	studio	77
				TOTAL	1000

b/ Charges B, charges particulières d'entretien du bâtiment B.

Les charges du bâtiment groupent toutes celles qui sont considérées comme spéciales au bâtiment B.

Il en est ainsi notamment en ce qui concerne :

- les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que

* les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs, à la toiture et aux façades, au droit des bâtiments délimités au plan de masse ci-joint (infrastructure et superstructure) ainsi que les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots

* les canalisations d'eau potables, les conduites d'eaux usées et eaux pluviales et autres réseaux pour les parties propres à chaque bâtiment

- les frais de toiture et de ravalement des façades (les frais de peinture des portes, fenêtres et persienne seront à la charge du lot correspondant.

Tableau de répartitions des charges particulières B

Lot	Esc.	Bât.	Niveau	Nature	Tantièmes
11		B	rez-de-chaussée	studio	540
12		B	Sous-sol	appartement	460
				TOTAL	1000

c/ Charges C, charges particulières d'entretien du bâtiment C.

Les charges du bâtiment groupent toutes celles qui sont considérées comme spéciales au bâtiment C.

Il en est ainsi notamment en ce qui concerne :

- les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que

* les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs, à la toiture et aux façades, au droit des bâtiments délimités au plan de masse ci-joint (infrastructure et superstructure) ainsi que les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots

* les canalisations d'eau potables, les conduites d'eaux usées et eaux pluviales et autres réseaux pour les parties propres à chaque bâtiment

- les frais de toiture et de ravalement des façades (les frais de peinture des portes, fenêtres et persienne seront à la charge du lot correspondant.

Tableau de répartitions des charges particulières C

Lot	Esc.	Bât.	Niveau	Nature	Tantièmes
13		C	rez-de-chaussée - 1 ^{er} étage	duplex	1000
				TOTAL	1000

d/ Charges D, charges particulières d'entretien de la partie commune particulière desservant le rez-de-chaussée, le 1^{er} étage et les combles du bâtiment A.

Ces charges correspondent au ménage et à l'entretien du hall d'entrée du bâtiment A, des escaliers intérieurs au bâtiment, des couloirs, des paliers, à l'entretien de l'escalier extérieur donnant accès au bâtiment depuis la partie commune générale, y compris la porte d'entrée.

Tableau de répartitions des charges particulières D

Lot	Esc.	Bât.	Niveau	Nature	Tantièmes
1	unique	A	Rez-de-chaussée -1 ^{er} étage	duplex	158
2	unique	A	Rez-de-chaussée -1 ^{er} étage	duplex	152
5	unique	A	1 ^{er} étage	studio	131
6	unique	A	1 ^{er} étage	studio	133
7	unique	A	combles	studio	95
8	unique	A	combles	studio	104
9	unique	A	combles	studio	120
10	unique	A	combles	studio	107
TOTAL					1000

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

Lot	Esc.	Bât.	Niveau	Nature	Charges générales	Charges A	Charges B	Charges C	Charges D
1	Uniq.	A	Rdc et 1 ^{er} étage	duplex	77	133			158
2	Uniq.	A	Rdc et 1 ^{er} étage	duplex	76	131			152
3		A	Rdc	studio	68	117			
4		A	Rdc	studio	64	110			
5	Uniq.	A	1 ^{er} étage	studio	58	99			131
6	Uniq.	A	1 ^{er} étage	studio	59	101			133
7	Uniq.	A	combles	studio	41	70			95
8	Uniq.	A	combles	studio	44	75			104
9	Uniq.	A	combles	studio	51	87			120
10	Uniq.	A	combles	studio	45	77			107
11		B	Rdc	Appt.	94		540		
12		B	Sous-sol	studio	80		460		
13		C	Rdc et 1 ^{er} étage	duplex	108			1000	
14		Ext.		Pl. stat.	5				
15		Ext.		Pl. stat.	5				
16		Ext.		Pl. stat.	5				
17		Ext.		Pl. stat.	5				
18		Ext.		Pl. stat.	5				
19		Ext.		Pl. stat.	5				
20		Ext.		Pl. stat.	5				
21		Ext.		Pl. stat.	5				
22		Ext.		Pl. stat.	5				
23		Ext.		Pl. stat.	5				
24		Ext.		Pl. stat.	5				
25		Ext.		Pl. stat.	5				
26		Ext.		Pl. stat.	5				
27		Ext.		Pl. stat.	5				
28		Ext.		Pl. stat.	5				
29		Ext.		Pl. stat.	5				
30		Ext.		Pl. stat.	5				
31		Ext.		Pl. stat.	5				
32		Ext.		Pl. stat.	5				

33		Ext.		Pl. stat.	5				
34		Ext.		Pl. stat.	5				
35		Ext.		Pl. stat.	5				
36		Ext.		Pl. stat.	5				
37		Ext.		Pl. stat.	5				
38		Ext.		Pl. stat.	5				
39		Ext.		Pl. stat.	5				
40		Ext.		Pl. stat.	5				
Total						1000	1000	1000	1000

METHODE DE CALCUL PERMETTANT DE FIXER LES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES ET LA REPARTITION DES CHARGES

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain loi SRU précise aux articles 5 et 10 les éléments suivants

Article 5 : Quote-part des parties communes

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telle que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Article 10 : Répartition des charges

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

(Article 76 de la loi SRU) Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002, indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Principe de calcul des quotes-parts des parties communes :

L'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 précise que la "quote-part des parties communes" afférente à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

La valeur relative doit être interprétée comme la valeur de comparaison de chaque lot privatif vis-à-vis de l'ensemble des valeurs des lots de la copropriété au moment de la création de celle-ci.

Dans la définition de cette valeur relative, il est exclu toute référence à la valeur vénale, ainsi qu'à l'utilisation des lots et à l'état des lieux.

La superficie :

La superficie des lots retenue pour le calcul de la quote-part des parties communes est la surface de plancher utile entre cloisons, appréciée au moment de l'établissement de la copropriété.

Cette superficie est décomposée en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot, telle qu'elle résulte :

de la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclairage, hauteurs sous plafond

de la situation : niveau, ensoleillement, emplacement, présence ou non d'ascenseur

L'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit des modalités de calcul liées aux dispositions de la loi "CARREZ" du 18 décembre 1996 et du décret du 23 mai 1996, qui fait l'objet d'un tableau distinct, hors règlement de copropriété.

La consistance des lots :

Pour définir la consistance des lots, il y a lieu de retenir les éléments suivants :
nature physique du lot (logement, autres locaux, garage, cave, balcon, terrasses, jardin en jouissance privative)
distribution et forme des pièces
hauteur sous plafonds
éléments de confort commun (alimentation en eau froide et chaude, nombre de poste d'évacuation des eaux usées, encombrements des murs porteurs pouvant nuire à la distribution des pièces, nombre et dimensions des fenêtres, différences d'épaisseurs des murs et isolations, etc ...)

La situation :

Elle est appréciée en fonction de la situation physique de chaque lot dans l'immeuble, pouvant traduire des avantages ou des inconvénients directement liés à cette situation: vues, expositions, ensoleillement, orientation, exposition ou non aux bruits de circulation, niveau, etc ...

Calcul des quotes-parts des parties communes :

En fonction des critères énoncés ci-dessus, il est affecté un coefficient de pondération à chaque partie de la superficie des lots, ce qui entraîne l'obtention d'une superficie pondérée pour chaque lot et c'est à partir de ces superficies que les quotes-parts des parties communes sont calculées.

Principe de calcul des quotes-parts des charges :

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 précise que : "Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ...

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges".

Dans le calcul des quotes-parts des charges, il est tenu compte des lots effectivement desservis par l'équipement commun, en fonction de son utilité potentielle.

Ainsi, les différentes charges sont calculées en fonction des critères suivants:

* charges générales :

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes.

* charges de bâtiment :

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes, avec affectation pour chacun des bâtiments des seuls lots concernés par ces bâtiments.

* charges d'escalier:

niveau du lot desservi
surface ou nombre de pièces principales et annexes
affectation du lot (habitation, local professionnel)

Calcul des quotes-parts de charges :

Les charges générales :

Le calcul est réalisé à partir des superficies pondérées utilisées pour le calcul des quotes-parts des parties communes.

Les autres types de charges :

Le calcul est réalisé en application des principes retenus pour chaque charge.

Ainsi à partir des superficies pondérées pour chacun des lots, il est affecté des coefficients de pondération à ces valeurs.

La combinaison de ces superficies et de ces coefficients entraîne la définition des nouvelles superficies pondérées pour le type de charge et c'est à partir de ces superficies pondérées que les quotes-parts de charges sont calculées.

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

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

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

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

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

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

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

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

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

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

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.
- e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
- b) Des provisions du 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.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

1° -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

2° -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Les lots à usage de caves ou locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés, sauf disposition contraire figurant dans la désignation des lots.

3° -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés

ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances des syndicats effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Le mot « syndicats » comprend le syndicat principal et le syndicat secondaire dont le copropriétaire fait partie.

L'article 20 II de la loi du 10 Juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. »

4°/ -MUTATION PAR DECES

. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'ENSEMBLE IMMOBILIER, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ - Au syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER alors en fonction,

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le président de l'association syndicale secondaire dont il dépend de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43,

44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé **syndicat des copropriétaires du 40 rue de la Division Leclerc à LINAS.**

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège à l'**IMMEUBLE.**

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'**IMMEUBLE** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de l'**IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'**IMMEUBLE** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965. Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'**IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 Mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la

réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émarginée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 Mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude. Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans. La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'IMMEUBLE ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé. Le tout sans préjudice des dispositions de l'article 24-3 sur les modalités de passage à la télévision en numérique.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée. Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux-tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'IMMEUBLE.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de

copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars

1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'**IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

I. - Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à

la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 Mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat, en particulier les procès-verbaux des assemblées générales avec leurs annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'**IMMEUBLE**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'IMMEUBLE au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'IMMEUBLE et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'IMMEUBLE.

Il bénéficiera des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi, Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de Grande Instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus

à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 Juillet 1965.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

**QUATRIEME PARTIE - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS -
ASSURANCES - LITIGES**

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'IMMEUBLE, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat principal sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs

ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

Chaque syndicat secondaire devra s'assurer pour les mêmes risques relativement à son bâtiment.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE - DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de CORBEIL ESSONNES 3ème bureau, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,

- les offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cl@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

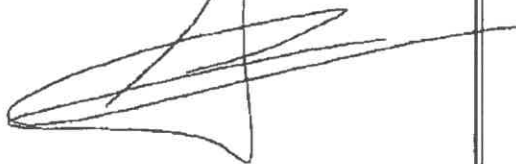
Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

M. FRANOUX-RIPOLL Gilles
représentant de la société

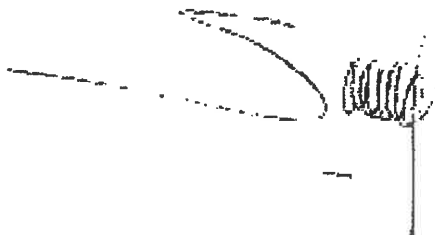
dénommée **SCI GISAS** a signé
à MONTLHERY
le 18 février 2015

N° 3265-P SD
(08-2014)



et le notaire Me SAVARY OLIVIER
a signé

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE QUINZE
LE DIX HUIT FÉVRIER



Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Il certifie la présente copie contenue en 53 pages, certifiée conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

