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, et **Maître Valérie LELOUP-THOMAS**, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises, domiciliée 102 rue du Faubourg Saint Denis 75479 PARIS CEDEX 10, agissant en qualité de co-Liquidateur de **la Société dénommée CEF – ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT**, société par action simplifiée inscrite au RCS d'EVRY-COURCOURONNES sous le numéro 302 178 793, dont le siège social est 76 rue des Tiphoines à SAINT-MICHEL-SUR-ORGE (91240).

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 <u>email@miorini.com</u>

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 22/07/2025 publiée au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL ESSONNES le 05/09/2025 sous la référence 9104P01 S00186, rectifié le 05/09/2025 sous la référence 9104P01 S00186 ci-après insérée :

ORDONNANCE

₩u le jugement de liquidation judiciaire du 20 février 2019 du tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES

VU les articles L 642-18 et suivants du Code du Commerce, VU les articles R 642-22 et sulvants 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, Madame Nathalie LASTERNAS,

Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de Société dénommée CEF — ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT, société par action simplifiée inscrite au RCS d'EVRY-COURCOURONNES sous le numéro 302 178 793, dont le siège social est 76 rue des Tiphoines à SAINT-MICHEL-SUR-ORGE (91240).

☼ 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 Société dénommée CEF — ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT, société par action simplifiée inscrite au RCS d'EVRY-COURCOURONNES sous le numéro 302 178 793, dont le siège social est 76 rue des Tiphoines à SAINT-MICHEL-SUR-ORGE (91240) et Maître Valérie LELOUP-THOMAS, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises, à poursuivre, devant le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURCONNES, la vente Judiciaire en un seul lot des biens et droits immobiliers sis 18 passage Séverine à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), résidence CLOS RAPHAEL cadastré section AN 78

 Lot 1 de la vente : lot 135, une réserve située au rez-de-chaussée du bâtiment A2 dont aucun accès n'est visible
 Et les 78/10013^{ème} des parties communes générales

 Lot 2 de la vente : lot 136, un box pour véhicule automobile, situé au rez-dechaussée du bâtiment A3, portant le numéro 1
 Et les 51/10013^{ème} des parties communes générales

- Lot 3 de la vente : lot 137, un box pour véhicule automobile, situé au rez-dechaussée du bâtiment A3, portant le numéro 2
 Et les 42/10013^{éme} des parties communes générales
- Lot 4 : le lot 138, un box pour véhicule automobile, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 3
 Et les 42/10013^{éme} des parties communes générales
- Lot 5 de la vente : lot 139, une réserve située au rez-de-chaussée du bâtiment A3, avec accès par le lot 1 (local commercial de droite au rez-de-chaussée)
 Et les 63/10013^{6me} des parties communes générales

Lequel procèdera sous la constitution de Maître Priscillia MIORINI, Avocat au Barreau de l'ESSONNE, domicilié 4 rue Féray – Résidence Le Féray 91100 CORBEIL ESSONNES.

DISONS 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.

DISONS 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

Quatries Page NL

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.

DISONS 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 cahler 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 prèvues au deuxième alinéa de l'article R. 643-3. ».

DISONS 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 blen 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 du Commerce, la mise à prix à la somme de \(\frac{\text{VIII}}{\text{VIII}}\) le leuros (2000€uro) frais en sus.

DISONS que faute d'enchère, elle pourra être immédiatement baissée d'un quart et éventuellement de la moitié.

DISONS que la publicité annonçant la vente sera 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.

DISONS 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 YERRES (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,
- 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,

Cinquia page

- 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, combles 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 mérules.

et tous autres diagnostiques 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.

DISONS 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.

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

DISONS 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

DISONS 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,

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

DISONS 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.

DISONS que les contrôleurs en seront également avisés de la présente ordonnance par le Greffier.

DISONS que le 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 poursulvant au bureau des hypothèques de la situation des biens, dans les conditions prévues pour ledit commandement.

DISONS que le conservateur des hypothèques procèdera 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, Le 22 Juliul & 25

M' PILQN

Septième page

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

Les biens et droits immobiliers sis 18 Passage Séverine à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), résidence CLOS RAPHAEL, cadastré AC 78 :

- Lot 135 : une réserve située au rez-de-chaussée du bâtiment A2 Et les 78/10013ème des parties communes générales
- Lot 136 : un box pour véhicule automobile, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 1
 Et les 51/10013ème des parties communes générales
- Lot 137: un box pour véhicule automobile, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 2
 Et les 42/10013ème des parties communes générales
- Lot 138 : un box pour véhicule automobile, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 3

 Et les 42/10013ème des parties communes générales
- Lot 139 : une réserve située au rez-de-chaussée du bâtiment A3, avec accès par le lot 1 (local commercial de droite au rez-de-chaussée)
 Et les 63/10013ème des parties communes générales

Ils ont fait l'objet d'un règlement de copropriété établi en date du 09 janvier 2001 publié au Service de la Publicité Foncière le 12 mars 2001 sous la référence 2001P 1758 et d'un modificatif établi en date du 12 décembre 2002 et publié au Service de la Publicité Foncière le 15 janvier 2003 sous la référence 9104P02 2003P 278.

RAPPEL DE SERVITUDES

Observation étant ici faite qu'aux termes d'un acte reçu par Me MARCHAISON, notaire soussigné, le 09 janvier 2001, actuellement en cours de publication au 2ème bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté:

"III - Aux termes d'un acte reçu ce jour par Me MARCHAISON, notaire soussigné, la SCI DU MAIL, sus dénommée, Mr Franck COMBAREL, ès qualités, a concédé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur l'immeuble sus désigné et lui appartenant, cadastré section AC, numéro 78, pour une contenance de huit ares quatre vingt douze centiares (08a 92ca), fonds servant, au profit de :

"La société dénommée "SCI CANE 2000", société civile immobilière au capital de cent cinquante mille francs (150.000 FRF), dont le siège social est à PARIS (75011) 18, rue Daval, identifiée sous le numéro SIREN 430408419, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS,

"Représentée par Mr Eric COMBAREL, également susnammé, propriétaire d'un immeuble cadastré section AC, numéro 344, licudit "5, rue Joliot Curic" pour une superficie de quotre ares vings cinq centiares (04a 25ca), fonds dominant.

"La teneur de cette servitude est cl-après littéralement rapportée par extrait:

"...."DESIGNATION DES HIENS CONCERNES

"I - <u>FONDS DOMINANT, propriété de la "SOCUETE CIVILE</u> IMMOBILIERE CANE 2000"

Commune de SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne)

"Un terrain sur lequel existe actuellement un pavillon à usage d'habitation, cadastré section AC, numéro 344, lieudit "5 rue Joliot Curie", pour une contenance de quatre ares vingt eing centlares (04e 25ca).

"II - FONDS SERVANT, propriété de la "SCI DU MAIL"

Commune de SAVIGNY SUR ORGE (Essonne)

"Un immeuble sis 8, rue du Mail et Passage Séverine sons numéro, codastré section AC, numéro 78, lieudit "8 rue du Mail" pour une contenance de huit ares quatre vingt douze centiares (08a 92ca)."

.... "GOMYTHUH(ON DESERVITUDE

"La "SCI DU MAIL", Mr Franch COMBAREL és qualités, concède à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000", Mr Eric COMBAREL és qualités, qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage qui grévera son fonds (fonds servant) et bénéficiera ou fonds de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000" (fonds dominant), dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après."

"CHARGES ET CONDITIONS

"La présente constitution de servitude à lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

- "I) Le droit de passage concédé par le présent acte à thre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera sur les aires de circulation de la parcelle cadastrée section AC numéro 78 cl-dessus désignée qui se trouvent matérialisées ainsi qu'il est indiqué sur le schâma ci-contre annexé aux présentes.
 - "2) Ce droit de passage se décompose en :

"Droit de passage nour accéder du Passage Séverine au fond dominant :

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute houre, sans aucune restriction, par la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000", Mr Eric COMBAREL ès qualités, les membres de sa famille, ses locataires, les domestiques et employés, les invités et visiteurs desdites personnes, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, ses ayants droits et ayants cause, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans asimaix, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

"Drolt de passage pour accéder de la rue du Mail au fond dominant :

"Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heurs, sans aucune restriction, par la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000", Mr Eric COMBAREL ès qualités, les membres de sa famille, ses locataires, les domestiques et employés, les invités et visiteurs desdites personnes, pais ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, ses ayants-droits et ayants cause, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds uniquement, avec ou sans animaire, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

"3) S'il en existe, les portails d'accès du Passage Séverine et de la rue du Mail au fonds dominant devront toujours être refermés après leur ouverture pour primettre l'exercice du droit de passage présentement concédé. A défaut d'une fermeture limmédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvent résulter du non réspect par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture desdits portails."

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

Un Procès-Verbal de Description a été établi en date du 29/09/2025 par Maître LONGUVILLE Commissaire de Justice à YERRES (91) et les diagnostics ont été établis en date du 29/09/2025

Ces biens sont la propriété de de la SAS CEF – ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT inscrit au RCS d'EVRY sous le numéro 302 178 793, dont le siège social est 76 rue des Tiphoines à SAINT-MICHEL-SUR-ORGE (91240).

ORIGINE DE PROPRIETE

Du Chef de la partie saisie :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Julien PAUCHET, Notaire à MONTHLERY (91), établit en date du 10 avril 2001, publié au Service de la Publicité Foncière en date du 25 mai 2001 sous la référence 2001 P n°3381

Du Chef de la SCI DU MAIL:

Acquisition suivant acte reçu par Me Vincent MATYJA, notaire à SAVIGNY SUR ORGE, le 27 avril 1995, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 9 juin 1995, volume 1995 P, numéro 3121.

Attestation rectificative établie par le même notaire, le 22 août 1995, et publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 31 août 1995, volume 1995 P, numéro 4986.

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 ler : 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 soussol 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 celuici.

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 recu.

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) cidessus 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 judicaire 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 :

20.000 €uro Vingt milles €uro

Faute d'enchère, la mise à prix pourra immédiatement être baissée d'un quart et de la moitié.

Fait à	CORBEIL	ESSONNES, le	
--------	---------	--------------	--

Priscillia MIORINI

Suivent:

- l'état sur publication
- le Procès-Verbal de Description
- Les diagnostics
- Les renseignements d'urbanisme
- le Règlement de Copropriété

ETAT SUR PUBLICATION



FINANCES PUBLIQUES

Liberté Égalité Fraternité

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

ESSONNE

75-79 RUE FERAY
91107 CORBEIL-ESSONNES

Téléphone: 0160905149

Mél.: spf.essonne@dgfip.finances.gouv.fr

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.

> La réponse à votre demande de renseignements.

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

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

9104P01 2025F1096

Date: 08/09/2025

PERIODE DE CERTIFICATION : du

01/01/1975

au

05/09/2025

Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
SAVIGNY-SUR-ORGE	AC 78		
			135 à 139



Égalité Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ESSONNE

Demande de renseignements n° 9104P01 2025F1096 déposée le 05/09/2025, par Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIES

Réf. dossier : ORDONNANCE VTE SAS CEF

CERTIFICAT

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

- Pour la période de publication du 01/01/1975 au 23/07/2025 (date de mise à jour fichier) [x] II n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 3 faces de copies ci-jointes
- [x] Il n'existe que les 2 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 24/07/2025 au 05/09/2025 (date de dépôt de la demande)
- [x] II n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A ESSONNE, le 08/09/2025

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Catherine LE THUAUT

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

The philosophose de la contribuir de la	Conte		109 CD	Man Day	% B
CONNESSE: ANNIENNESS: ANNIENNE	Conte			dullog /	-
CONSIDER SANICANY LA OPECE 1 - DESIGNATION DE L'ADRIGUALE 1	Cont e	1		Dalleon Jurga	_
CONNINTE: SANICAN 1.112 OFF SECTION AC No at PLAN 188 MILE ALL MALL PRISONATION DE L'INDIGUILLE DES CONTRE du 1112 MILE PRISONATION DE L'INDIGUILLE DE CONTRE du 1112 MILE PRISONATION DE L'INDIGUILLE DES CONTRE DE L'INDIGUILLE DE L'INDIGUILLE DES CONTRE DE L'INDIGUILLE DE L'INDIGUILLE DE L'INDIGUILLE DE L'INDIGUILLE DES CONTRE DE L'INDIGUILLE DES CONTRE DE L'INDIGUILLE DE L'I	E Vol 1995 P	121		and Shirt	-
CONDITION SANICALLY LLA OPPOCE 1 - DESCRIPTION DE L'ADMINUNA. 1 - DESCRIPTION DE L'ADMINUNA.		lo		a plantement	
CONMINE : SANICAN 1.11.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1	Dur. O.	19		3 present	
CONSIDER: SANTANY LLA DRACE 1 - DESCRIPTION DE L'IMPRESSINE 11 - DESCRIPTION DE L'IMPRESSINE 12 - DESCRIPTION DE L'IMPRESSINE 13 - DESCRIPTION DE L'IMPRESSINE 14 - DESCRIPTION DE L'IMPRESSINE 15 - DESCRIPTION DE L'IMPRESSINE 16 - CHARGES, PARIS 16 - CHARGES, PARIS 16 - CHARGES, PARIS 17 - LOTTESSEMENT COMMANDA DE LOS PROMOGRAPHOS CONTRE (oil de los le ou l'ocupitation de los ou opprimentation) 18 - CHARGES, PARIS 19 - DE LOTTESSEMENT COMMANDA DE L'IMPRESSINE 19 - DE LOTTESSEMENT COMMANDA DE L'IMPRESSINE 19 - CHARGES, PARIS 10 - LOTTESSEMENT COMMANDA DE L'IMPRESSINE 10 - LOTTESSEMENT COMMANDA DE LOS PROMOGRAPHOS CONTRE (oil de los le ou los papermentation) 19 - CHARGES, PARIS 10 - LOTTESSEMENT COMMANDA DE L'IMPRESSINE 10 - LOTTESSEMENT COMMAN	Te Matyla mat	4.	73 FP	thier so	_
CONSIDER: SANIEMY LLA DREEL 1 - DESIGNATION DE L'IMPRESSIBLE 2 - DESIGNA	RECTLEICATIVE; pour garantie d'aun	ATTESTA		B-1 Parling not	
COMMINE : SAMIENT	VOL 1995 PH986 Sta 2	1		Red Conting no to	
CONSIDER: SANIEMY TIAMPORIAL PROPERTY CONTROL ON LANGE PRIVILACIES ET PRINCIPAL PROPERTY CONTROL ON IN 10th 10th 10th 10th 10th 10th 10th 10th			40 PP	0.0	
COMMINE SAIVIENT DATE AND DE DIMENDRA DE LA SECTION : AC SE DE PLAN : AS A SECTION : AC SE DE PLAN THE SECTION SERVITURES CONCERNANT PERMEDIAL DESCRIPCE (et la los le sempsemble de la SE DE DIMENDRA DE LA SE DE DESCRIPCE (et la los le sempsemble de la SE DE DESCRIPCE (et la los le sempsemble de la SE DE DESCRIPCE (et CONTRE (et la los le sempsemble de la SE DE DESCRIPCE (et DESCRIPCE ET DESCRIPCE (et la los le sempsemble de la SE DE DESCRIPCE (et DESCRIPCE (et DESCRIPCE (et DESCRIPCE ET DESCRIPCE (et DESCRIPCE ET DESCRIPCE (et DESCRIPCE ET DESCRIPCE ET DESCRIPCE (et DESCRIPCE ET DESC	1995 Claurany To	1-st 31		R-1 Parama no 8	
COMMONE : SAVICANY LLA DRICE 1 - DESCRIPTION RELIGIATION DE L'ANNEURLE 2 - DESCRIPTION RELIGIATION DE L'ANNEURLE 2 - DESCRIPTION RELIGIATION DE L'ANNEU	8500 coo F	Pai		-	
COMMUNE: SANICAN SLA OTHER SECTION: AC No di PLAN: 48 III - DESCANTON DE L'IMPREDIATE L'AMBERTANICAN DE L'IMPREDIATE L'IMPREDIA	MAIL (nº 8627) Millege	1			
COMMINE : SANICAN SUA OFFI SECTION: AC No di FIAN: 18 III - PORMATTES CONCREMANT L'IMMEUNE DESCONCE CI-CONTRE (du las les ne compound) Recht Seal of the deal of	Star Jaman Asto	0	_		
COMMUNE: SAVIENT JUBICE SECTION: AC 8 di PIAN: 78 III - PORMATTES CONCRETANT L'ANGELLELE DÉSIGNÉ CICONTRE (en le los le compound) III - PORMATTES CONCRETANT L'ANGELLELE DÉSIGNÉ CICONTRE (en le los le compound) III - LOTISSEMBET COMPANDA de la ser appartamenta) III - LOTISSEMBET COMPANDA de las a appartamenta) III - LOTISSEMBET COMPANDA de las alta	le 25.09.1836	REIL	-	-	
COMMUNE: SAVICALY SUA OTHER SECTION: AC No di PIAN: 78 RUE: AL MAIL 1 - DESIGNATION DE L'AMMEUBLE 2 - DESIGNATION DE L'AMM	US 18 (0.0% 41/4	U		-	
COMMUNE: SAVICANY SUA OFFICE 1 - DESIGNATION DE L'IMPREUBLE 2 - DESIGNATION DE L'IMPREUBLE	Ong o. Sta 3.	9		Caus	
COMMUNE: SAVICALY SUA DRCE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE 2 - CHARGES, PRIVILÉGES ET 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE 2 - CHARGES, PRIVILÉGES ET 2 - CHARGES, PRIVILÉGES ET 2 - MAIL AND	TERINELLI pot all a en attente Quiniello alu a	INE MATE A		force	
COMMUNE: SAVICANY SUA OTHER SECTION: AC No di PLAN: 48 III - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE B - CHARGES, PRIVILEGES ET A - MUZATIONS SERVITUDES ACTIVES B - CHARGES, PRIVILEGES ACTIVES B - CHARGES, PRIVILEGES ET A - MUZATIONS SERVITUDES ACTIVES B - CHARGES, PRIVILEGES ACTIVES B - CHARGES, PRIVILEGES ACTIVES B - CHARGES, PRIVILEGES ACTIVES A - MUZATION AND A - MUZATION AN	C+.O4 (1985) Bromadle-	VENTE		10	B
COMMINE: SAVICAN SUB-CHAMEUBLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE 2 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE	101 01 C1 101 C1 C1 101 C1	le 4		Care No 1	
SECTION: AC No du PLANT L'HAMBUBLE DESIGNE CI-CONTRE (on les los le compound) 11 - DESIGNATION DE L'HAMBUBLE DESIGNE CI-CONTRE (on les los le compound) 12 - DESIGNATION DE L'HAMBUBLE DESIGNE CI-CONTRE (on les los le compound) 13 - LOTISSEMBRY (Désignation des los ou appartements) 14 - LOTISSEMBRY (Désignation des los ou appartements) 15 - LOTISSEMBRY (Désignation des los ou appartements) 16 - DESIGNATION DE L'HAMBUBLE DESIGNE CI-CONTRE (on les los le compound) 17 - DESIGNATION DE L'HAMBUBLE DESIGNE CI-CONTRE (on les los le compound) 18 - CHARGES, PRIVILÈGES ET A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES Dates, numéros et nature des formalités Designation de los ou appartements) 18 - CLARGES, PRIVILÈGES ET A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES Designation des los les compounts Dates, numéros et nature des formalités Dates, numéros et nature des formalités Designation des los les compounts Dates, numéros et nature des formalités Designation des los les compounts A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES Designation des los les compounts Dates, numéros et nature des formalités Designation des los les compounts A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES Designation des los les compounts Dates, numéros et nature des formalités Designation des los les compounts A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES Designation des los les compounts A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES Designation des los les compounts A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES Designation des los les compounts A - MUTATIONS ACTIVES DESIGNATION DE L'HAMBUBLE DESIGNATION DE L'HAMBUBLE DES	7.7. 6000 M.	1	63	2 Porent marker	A
SAVICANY. SUA. OTH C.F. SECTION: AC No du PLAN: 78 III — PORMALITES CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (on les lous le composant) 11 — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE. 12 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 13 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 14 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 15 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 16 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 17 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 18 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements complémentaires 19 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 10 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 11 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 12 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 13 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 14 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 15 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements complémentaires 16 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 17 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements complémentaires 18 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 19 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements complémentaires 19 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 10 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 10 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements complémentaires 10 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements) 11 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou appartements complémentaires 12 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou partements complémentaires 13 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou les lous le composant) 14 — LOTISSEMENT (Désignation des lois ou partements la lota de l'ALLA (LA LA L	top simon wie he		7	p.	100
SECTION: AC No du PLAN: 48 RUE: AL MAIL III — FORMALITÉS CONCÉRNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant) III — FORMALITÉS CONCÉRNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant) B — CHARGES, PRIVILÉGES ET A — MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES L'ALLE LA	N. 25.9. 1936	RELLLAUDO	9	ombièces ou na du l	Bâtii
SECTION: AC No du PLAN: 18 RUE: AL MAIL III - FORMALITÉS CONCÉRNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (en les lots le compound) III - FORMALITÉS CONCÉRNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (en les lots le compound) A MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES B - CHARGES, PRIVILÉGES ET A MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES B - CHARGES, PRIVILÉGES ET A M. 5. A913 - Vol. A019 nº H US MILL A A14 A14 A14 A15	No. 30.8. 1925	aux élax . Si	Renseignements	re de potes sture	ment
SAVICANY. LIA. ORCE SECTION: AC No doi PLAN: 78 RUE: AL MAIL III - FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (en les los le composant) A MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES L'AL MIGGLE de la	9.9. 1937 Charles			- 1	-
SAVICANY. SUA DROE SECTION: AC No do PLAN: 78 RUE: AL MAIL 111 - PORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (en les los le composant) 112 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES L'A diagrad. A Milli Immenble L'A diagrad. A Milli L'A diagrad. A Milli L'A diagrad. A M. S. 1943 - Vol. 1049 nº H VENTE HI MULLAN D'ENGRENANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (en les los le composant) B - CHARGES, PRIVILÉGES ET A) M. S. 1943 - Vol. 1049 nº H VENTE HI MULLAN D'ENGRENANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (en les los le composant) B - CHARGES, PRIVILÉGES ET A) M. S. 1943 - Vol. 1049 nº H VENTE HI MULLAN D'ENGRENANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (en les los le composant) B - CHARGES, PRIVILÉGES ET A) M. S. 1943 - Vol. 1049 nº H VENTE HI MULLAN D'ENGRENANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (en les los le composant) B - CHARGES, PRIVILÉGES ET A) M. S. 1943 - Vol. 1049 nº H VENTE HI MULLAN D'ENGRENANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (en les los le composant) B - CHARGES, PRIVILÉGES ET A) M. S. 1943 - Vol. 1049 nº H VENTE HI MAN 1948 - VIOLET CANADA A MILLING D'ENGRENANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (en les los le composant) B - CHARGES, PRIVILÉGES ET A) M. S. 1943 - Vol. 1049 nº H VENTE HI MAN 1948 - VIOLET CANADA A MILLING D'ENGRENANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (en les los le composant) B - CHARGES, PRIVILÉGES ET A) M. S. 1943 - Vol. 1049 nº H VENTE HI MAN 1948 - VIOLET CANADA A MILLING D'ENGRENANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (en les los le composant) A M. S. 1943 - Vol. 1049 nº H VENTE HI MAN 1948 - VOL. 1049 nº H A MAN 1945 - VOL. 1049 nº H A MAN 1	AP 38	SIHON MAL	des lots ou	LOTISSEMENT	
SAVICNY . 11.10. OPECE SECTION: AC No do PLAN: 78 RUE: 1	Ad. H. 19182	BASSEM WOOD			
SAVICANY SUA OFFICE SECTION: AC No do PLAN: 78 RUE: AL MAIL 1111 - FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (va les lots le composant) 112 - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE A MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES A MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES B - CHARGES, PRIVILÉGES ET L'A	MADDINGOTH	De			
SECTION: AC No du PLAN: 78 RUE: MAIL 111 - PORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (où les los le composant) 112 - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE A MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES A MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES B - CHARGES, PRIVILÈGES ET L'A	a langua forge of the same his 18. 18.		00	04	ii 1
SECTION: AC No du PLAN: 18 RUE: AL MALL 11 - FORMALITÉS CONGÉRNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (on tes lots le composand) 12 - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE 13 - A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES 14 - A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES 15 - A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES 16 - A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES 17 - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (on tes lots le composand) 18 - CHARGES, PRIVILÉGES 19 - CHARGES, numéros et nature des formalités 10 - Désignation DE L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (on tes lots le composand) 19 - CHARGES, PRIVILÉGES 10 - CHARGES, Numéros et nature des formalités 10 - Désignation DE L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (on tes lots le composand) 10 - CHARGES, PRIVILÉGES 10 - CHARGES, Numéros et nature des formalités 10 - CHARGES, numéros et nature des formalités 10 - CHARGES, numéros et nature des formalités	100 Joly 10th 10th 20 Jac 2 Jac 1 Jac) M: 5.	d. H. Las. Ho your Sa	Jordin .	1
SAVICAY. SUA ORCE SECTION: AC No do PLAN: 78 RUE: 26 MAIL 11 - PERIORATION DE L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (où les los le composant) A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES B - CHARGES, PRIVILÉGES ET	des formalités Observations Immeuble toialité ou lots		h & diago de 34 Mas	du disperde	2
SECTION : AC No dú PLAN : 78 RUE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE SECTION : AC No dú PLAN : 78 RUE	SERVITUDES ACTIVES B — CHARGES, PRIVILÈGES ET	1	4	inace markenan	the we
SAVICNY ORCE SECTION : AC No du PLAN : 78 RUE	- FORMALITÉS CONCERNA		DE L'IMMEUBLE		· ·
	du PLAN : 78 RUE	II.	Sua ORCE	SAVIGNY	MMUNE :

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 23/07/2025

Nº d'ordre: 1 Nature de l'acte: Date de dépôt : Modificatif à EDD vol 2001 P 1758 15/01/2003 Référence d'enliassement : 9104P02 2003P278 Date de l'acte : 10/12/2002

Rédacteur: Maître RIVOLLIER / MONTLHERY CEDEX

Disposition n° 2 de la formalité 9104P02 2003P278 : MEDD, suppression des lots 2 à 40

Immeuble mère						Immeuble fille					
Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot
SAVIGNY-SUR-ORGE		AC	78			SAVIGNY-SUR-ORGE		AC	78		
					2 à 40						41

Complément: Lors de l'EDD vol 2001 P 1758 il existait les lots 1 à 40, réunion des lots 2 à 40 en 41

Disposition n° 3 de la formalité 9104P02 2003P278 : Création du lot intermédiaire 42

Ancienne Désignation						Nouvelle Désignation					
Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot
SAVIGNY-SUR-ORGE		AC	78			SAVIGNY-SUR-ORGE		AC	78		
					41						42

Complément : Suppression du lot 41 remplacé par le lot 42

Disposition n° 4 de la formalité 9104P02 2003P278 : Suppression du lot 42

Immeuble mère						Immeuble fille					
Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sec	Plan	Vol	Lot
SAVIGNY-SUR-ORGE		AC	78			SAVIGNY-SUR-ORGE		AC	78		
					42						102 à 140

Complément : Suppression du lot 42 , remplacé par les lots 102 à 140

Nº d'ordre: 2 Rédacteur: Maître MARCHAISON LOIC / PONT SUR YONNE Nature de l'acte: Date de dépôt : Domicile élu: RADIATION PARTIELLE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 09/06/1995 Sages : 9104P02 Vol 1995V N° 1982 11/06/2004 Référence de dépôt : 9104P02 2004D8321 Date de l'acte : 17/04/2004

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 23/07/2025

Disposition n° 1 de la formalité 9104P02 2004D8321 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
	CREDIT LYONNAIS	
Débiteurs		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
)-and	SCI DU MAIL	400 207 262

Débiteurs Droits Commune Désignation cadastrale Volume Lot SAVIGNY-SUR-ORGE AC 78 AC 78 102 à 140	Immeubles					
AC 78 AC 78		Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
AC 78			SAVIGNY-SUR-ORGE	AC 78		
102 à 140			SAVIGNY-SUR-ORGE	AC 78		
						102 à 140

Complément : Radiation totale pour les lots 102 à 140

CERTIFICAT DE DEPOT DU 24/07/2025 AU 05/09/2025

			EVRY COURCOURONNES	
			ANCEL	
	SAS CEF - ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT		SAISIE	D33058
9104P01 S00186	LASTERNAS NATHALIE	22/07/2025	ORDONNANCE DE VENTE VALANT	05/09/ 2025
Numéro d'archivage Provisoire	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"	Date de l'acte	Nature et Rédacteur de l'acte	Date et Numéro de dépôt

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 6 pages y compris le certificat.

e u **			
9			

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



Éric MARTINEZ Manon LONGUEVILLE

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

68 rue Pierre Brossolette 91330 YERRES

Tél: 01.69.49.65.49 contact@cd-justitia.fr



SAS CD JUSTITIA

E.MARTINEZ.
M.LONGUEVILLE
Commissaires de Justice Associés
68 rue Pierre BROSSOLETTE
91330 YERRES
Tél : 01.69.49.65.49
Fax : 01.69.49.65.40
contact@cd-justitia.fr



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

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE EXPEDITION

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART, R444-3	221,36
TRANSPORT	9,40
VAC A444-24	300,60
HT	531,36
TVA 20,00 %	106,27
ттс	637,63



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT NEUF SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE

Maître Christophe ANCEL, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises, près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES (91000) domicilié 9, Boulevard de l'Europe – immeuble « Delta » 91050 EVRY CEDEX et Maître Valérie LELOUP-THOMAS, Mandataire Judiciaire au Redressement et à la Liquidation Judiciaire des Entreprises domiciliée 102, rue du Faubourg Saint Denis 75479 PARIS CEDEX 10, agissant en qualité de coliquidateurs de la Société dénommée CEF - Entreprise Générale de Bâtiment, SAS inscrite au RCS d'EVRY-COURCOURONNES sous le numéro 302 178 793 dont le siège social est 76, rue des Tiphoines SAINT MICHEL SUR ORGE (91240).

Ayant pour avocat Maître Priscillia MIORINI membre de la SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI, avocat au barreau de l'ESSONNE domiciliée Résidence « Le Feray » 4, rue Feray BP 16 91101 CORBEIL ESSONNES CEDEX.

J'ai, Manon LONGUEVILLE, Commissaire de Justice associée auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à YERRES (Essonne), 68 rue Pierre Brossolette, soussignée,

AGISSANT EN VERTU:

D'une ordonnance sur requête rendue par le Juge Commissaire à la Liquidation Judiciaire de la SAS CEF - Entreprise Générale de Bâtiment près le Tribunal de Commerce d'EVRY-COURCOURONNES en date du 22 juillet 2025.

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

Me suis transportée ce jour sur la commune de SAVIGNY SUR ORGE (91600) 18, passage Séverine à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif du dit bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :

SAS CEF – Entreprise Générale de Bâtiment inscrite au RCS d'EVRY - COURCOURONNES sous le numéro 302 178 793 dont le siège social est 76, rue des Tiphoines SAINT MICHEL SUR ORGE (91240).

Là étant, avec le concours de :

- La société SBV. EXPERTISES, représentée par Monsieur Bruno VERDIER dont le siège social est 10 Chemin de Tremainville 77760 LARCHANT
- Monsieur Rémy COMBROUSE, serrurier société OPBS

Les opérations de description ont débuté à 10 heures pour se terminer à 12 heures 45.

I. DESIGNATION GENERALE

1. Présentation du bien

Les biens et droits immobiliers sis 18, passage Séverine à SAVIGNY SUR ORGE (91600), résidence « Clos Raphael » cadastrés AN 78 :

- Lot 1 de la vente : lot 135, une réserve située au rez-de-chaussée du bâtiment A2 dont aucun accès n'est visible
- Et les 78/10013ème des parties communes générales
- Lot 2 de la vente : lot 136, un box pour véhicule automobile, situé au rez-dechaussée du bâtiment A3, portant le numéro 1
- Et les 51/10013ème des parties communes générales
- Lot 3 de la vente : lot 137, un box pour véhicule automobile, situé au rez-dechaussée du bâtiment A3, portant le numéro 2
 Et les 42/10013ème des parties communes générales
- Lot 4 : le lot 138, un box pour véhicule automobile, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 3
 Et les 42/10013^{ème} des parties communes générales
- Lot 5 de la vente : lot 139, une réserve située au rez-de-chaussée du bâtiment A3, avec accès par le lot 1 (local commercial de droite au rez-de-chaussée)
 Et les 63/10013^{ème} des parties communes générales

Ces biens ont fait l'objet d'un règlement de copropriété établi en date du 09 janvier 2001, publié au service de la publicité foncière le 12 mars 2001 sous la référence 2001 P 1758 et d'un modificatif établi en date du 12 décembre 2002 publié au service de la publicité foncière le 15 janvier 2003 sous la référence 9104 P 02 2003 P 278.

2. Origine de Propriété

Ces biens ont été acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Julien PAUCHET, Notaire à MONTHLERY (91) établi en date du 10 avril 2001, publié au service de la publicité foncière en date du 25 mai 2001, sous la référence 2001 P numéro 3381.

3. Syndic

Le syndic de copropriété est l'Agence Immobilière du Viaduc 30, boulevard Aristide Briand à SAVIGNY SUR ORGE (91600) - Tel : 01.69.05.37.91

4. Situation géographique

Le bien se situe à Savigny-sur-Orge (91600), commune de l'Essonne intégrée à l'agglomération parisienne, à environ 19 km au sud de Paris.

Savigny-sur-Orge bénéficie d'une position stratégique entre la vallée de l'Orge et le plateau d'Orly. Le passage Sévérine est une voie locale du tissu urbain résidentiel et de proximité.

Il est desservi par les transports en commun : présence d'arrêts de bus permettant de rejoindre les axes principaux et la gare de la ville.

Le réseau routier local est bien structuré, ce qui assure une bonne liaison avec les grands axes et les communes voisines.

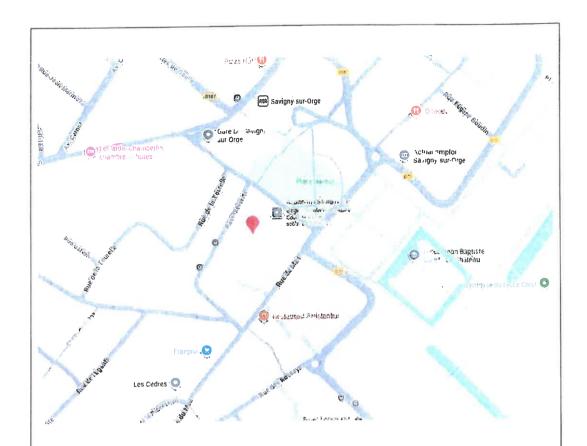
Proximité de pôles de vie (commerces, services, écoles...) grâce à un tissu urbain dense autour du centre-ville.

Le secteur est essentiellement urbain, mixte entre résidentiel et petits commerces de proximité.

Le parc de la commune, les espaces verts environnants et les aménagements urbains font partie intégrante du cadre de vie local.

Le lycée Jean-Baptiste-Corot est un point de repère éducatif majeur de la ville.

Le centre-ville de Savigny-sur-Orge est à portée de main, facilitant l'accès aux services administratifs, culturels et commerciaux.



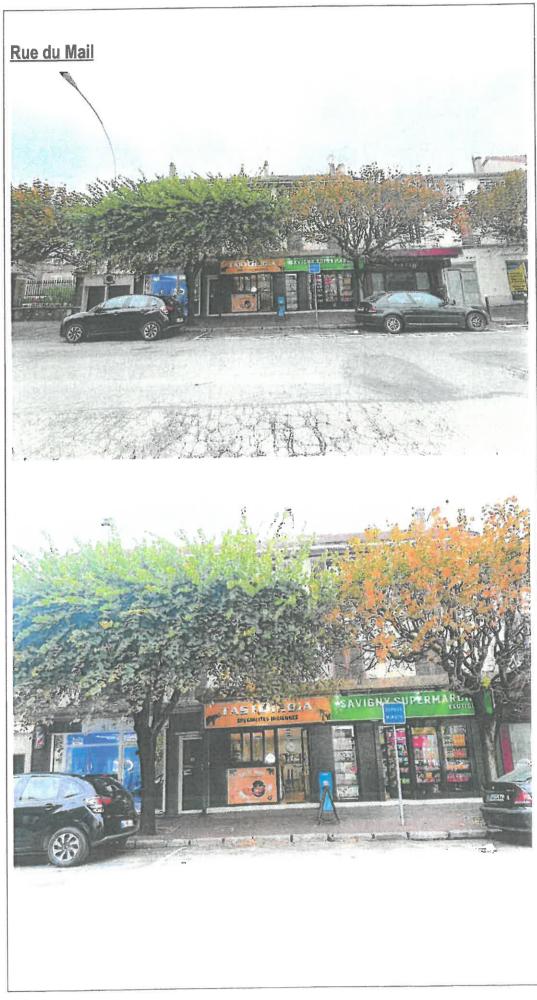
La résidence Clos Raphael est accessible depuis le passage Sévrine et depuis le rue du Mail.

18 Passage Séverine



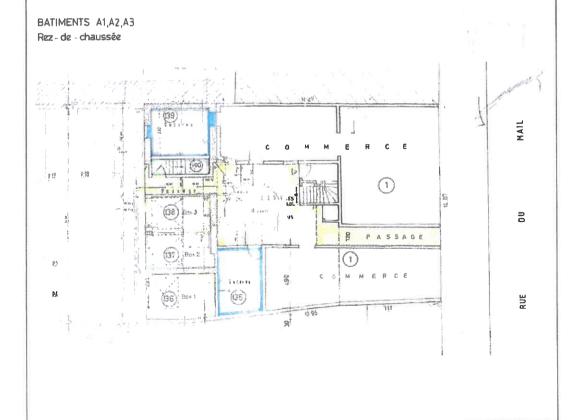








II- DESCRIPTION DETAILLEE



1. Lot numéro 135

Il s'agit d'une réserve dont l'accès s'effectue par la cour centrale.

Cette réserve comporte un cabinet de toilette.

Elle est totalement insalubre.

Son état est sinistré.

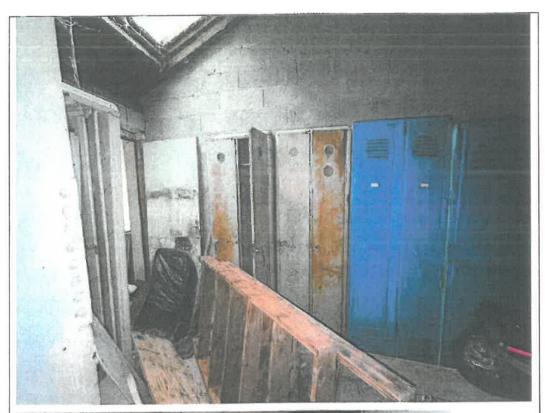
Ce lot est totalement ouvert sur le lot numéro 136.

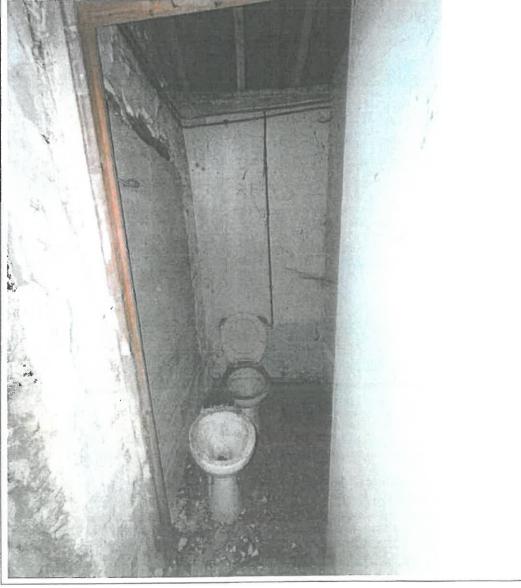


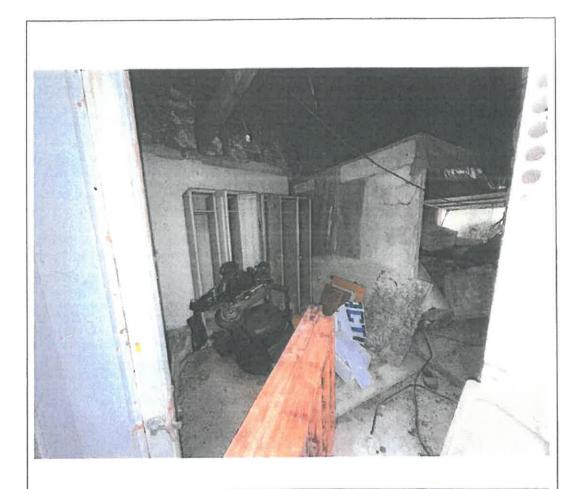
















2. Lot numéro 136

Il s'agit du box 1.

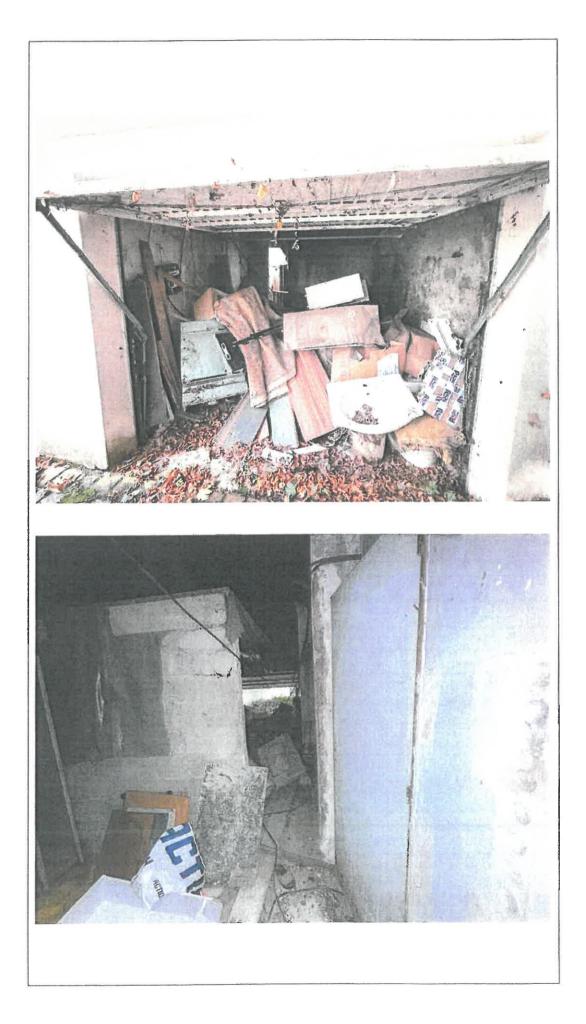
Ce box est accessible en voiture depuis le passage Séverine.

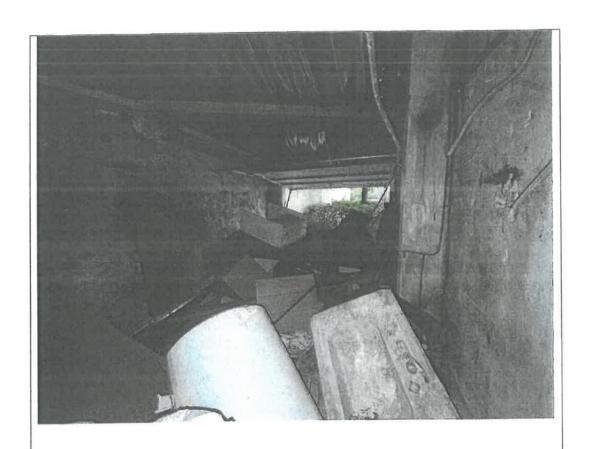
Il est totalement ouvert sur le lot numéro 135.

Il est dans un état insalubre et sinistré.

La porte de garage est défectueuse.







3. Lots numéros 137 et 138

Les boxes numéros 2 et 3 (situés à gauche du box numéro 1) sont totalement ouverts l'un sur l'autre, décloisonnés.

Il s'agit d'un seul et même espace.

Chaque box comporte une porte de garage et est totalement vide.













4. Lot numéro 139

Il s'agit d'une réserve.

Elle est uniquement accessible depuis le commerce rue du Mail..

Il s'agit d'un commerce de restauration rapide et épicerie.

La réserve est équipée d'une baie en pavés de verre donnant sur le parking.

Les occupants ont refusé catégoriquement de me communiquer leur identité, leur qualité ainsi que celles d'un éventuel propriétaire.

Ils ont également refusé de me communiquer tous documents de type contrat de location.

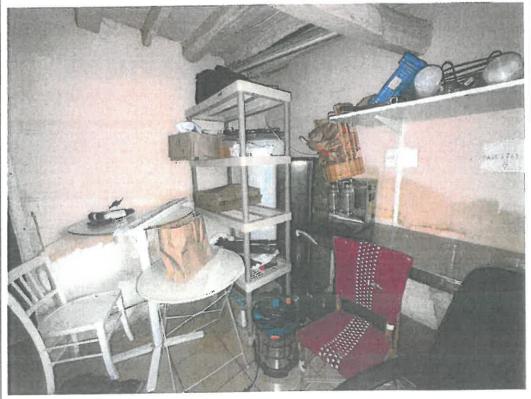
Cette réserve est équipée de l'électricité.

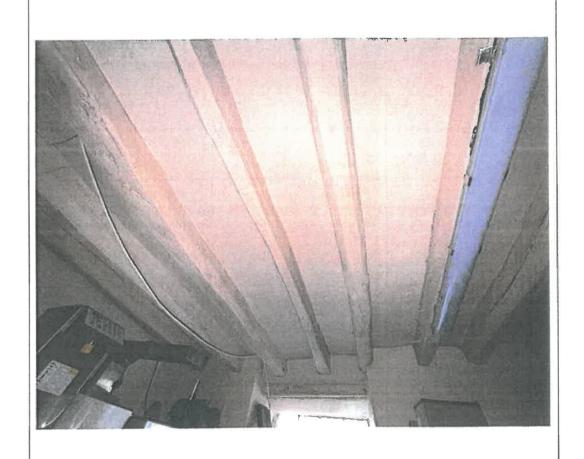












III- RAPPORTS D'EXPERTISES

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

MESURAGE LOI CARREZ

RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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 22 pages.

Manon LONGUEVILLE
Commissaire de justice



DIAGNOSTICS



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

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

CEF ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT

Dossier N° 2025-09-062 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)



Désignation de l'immeuble

Adresse: 18 Passage Severine

Res Clos Raphael

91600 SAVIGNY-SUR-ORGE

Référence cadastrale : A

AC / 78

Lot(s) de copropriété :

135--136-137-138-139

Nature de l'immeuble : Étendue de la prestation : Réserves / Box Parties Privatives

Destination des locaux :

Vente

Date permis de construire : Inconnue



Désignation du propriétaire

Propriétaire : CEF ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT - 76 Rue des Tiphoines 91240 SAINT-MICHEL-SUR-ORGE

N° étage : RDC

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

Qualité du donneur d'ordre :

Identification:

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 : 01/01/2025 au 31/12/2025

Réalisation de la mission

N° de dossier : 2025-09-062 #SC
Ordre de mission du : 29/09/2025
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



5





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° 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: 23,24 m²

(vingt trois mètres carrés vingt quatre décimètres carrés)

Surface non prise en compte: Bo

Constatations diverses

Néant

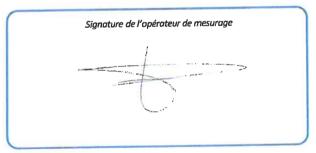
Résultats détaillés du mesurage

(a)c.(t),	Commentaires	Surfaces privatives
	Immeuble	
	Rez de chaussée	
Reserve avec toilettes lot 135	un figuridas.	12,25 m²
Reserve lot 139		10,99 m²
RESERVE IDI 133	Sous-totaux	23,24 m²
	Sous-totaux	23,24 m²
	SURFACES TOTALES	23,24 m²

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 29/09/2025

État rédigé à LARCHANT, le 30/09/2025





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





ATTESTATION

Annexes

Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



AXA France IARD, atteste pue :

SBV EXPERTISES

Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER

10 Chemin de Trémainville

77760 LARCHANT

réficie du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incombet du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat Ce contrat a pour phiet de :

- rat a pour cojet de : Selisfaire 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,
- Conflité aux articles R 271- 1 & R 212-4 et L 271-4 à 1 271-5 du Cada da la construcción et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ; Carantar l'Assard contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrul du fait des activités, teDes quo déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont coursette se activités avantes, sous activantes, sous facture que les compétences de ses diagnostiqueurs
Sont coursette es activités avantes, sous récerve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs
salariés alent été ceruilitées per 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 com repérage sus creer en partier de la commencial de la commencial de la commencial de la commentant de l'armante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil, (Amiante AVEC mention) Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)

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

Repérage de plomb avant travaux
Mesures de concentration en plomb dans les poussières

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

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic de performance energétique (DPE) tous types de bâtiments Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté

unagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accordes
Conseil et Étude en rénovation energétique sans mise en œuvre des préconisations
Audit énergétique de bâtements ou parties de bâtement à usage d'habitation comprenant un seul logement et de logements situes dans un bâtement
collectré en monopropriete (1 audit/logement)
Médicuraes utilitées a physical-Ciferra en habitation (1 menure propriete parties de la difference physical-Ciferra en habitation).

Komisarie en interopropriete (a soud operation)
Mesurage surface privioline (Carrer)
Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Referé de cotes pour la réalisation de plans d'évacudion et constal visuel de présence au non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien Etat des lieux locatif

Constat logement déce

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

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

nstallation de détecteurs de fumée

Diagnostic télétravail

Diagnostic de performance numerique

Attestation d'exposetion des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel État dos nusances sonores aériennes (ENSA)

Etat des risques et poliutions (ERP) Constat sécurité piscine

Millèmes de copropriété, tantièmes de charges Contrôle de l'installation d'assainissement nan collectif

Contrôle du raccordement au reseau public de collecte des eaux usées

Garantile &C. Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut orgager l'Assureur au delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
Sa vandre cesse pour les risques srues à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscirte conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréès dans la nation considèree.

La présente attestation est valable pour la période du 1º mai 2025 au 1º janvior 2026, sous réverve du patement de la prime et des possibilités de suspension ou de resulation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Esablic à PARIS LA DEFENSE, le 6 mai 2025, pour la Société AKA

1/1



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

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

CEF ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT

Dossier N° 2025-09-062

Dossier Technique Amiante

Articles L1334-12-1, R1334-14, R1334-17, R1334-18, R1334-20, R1334-21, R1334-23 à R1334-29-3, R1334-29-5 et R1334-29-7 du Code de la Santé Publique Arrêtés du 12/12/2012 et du 21/12/2012













Adresse de l'immeuble 18 Passage Severine Res Clos Raphael 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE









SOMMAIRE

Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante (DTA)

- 1. Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA
- 2. Rapports de repérage
- 3. Liste des parties de l'immeuble bâti ayant donné lieu au repérage
- 4. Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante
- ▶ 5. Évaluations périodiques
- ▶ 6. Travaux de retrait ou de confinement Mesures conservatoires
- > 7. Recommandations générales de sécurité
- ▶ 8. Plans et/ou photos et/ou croquis

Matériaux et produits amiantés

- Programme de repérage
- État de conservation des matériaux et produits

Annexes

- Communication du DTA
- Extraits réglementaires

AVANT-PROPOS

Les propriétaires de parties communes d'immeubles collectifs et de locaux à usage autre que d'habitation, situés dans des bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, doivent constituer, conserver et tenir à jour un dossier intitulé « dossier technique amiante » (DTA) comprenant les informations et documents suivants :

Une fiche récapitulative :

- ▶ Elle permet de rendre compte de façon synthétique de la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA) dans les locaux concernés, et d'en assurer la traçabilité (juste après la fiche récapitulative, figurent la liste des matériaux et produits recherchés ainsi que les obligations réglementaires et les recommandations de gestion associées, plus des fiches matériaux et produits concernant les composants amiantés trouvés et permettant d'en assurer la gestion et la traçabilité détaillée) ;
- C'est le document devant être produit lors de la vente des locaux ou, dans le cas des parties communes d'immeuble collectif, lors de la vente d'une des parties privatives (en plus du rapport de repérage réalisé sur ces parties privatives);
- Elle doit être communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.

Des annexes comportant :

- Les rapports de repérage des MPCA et les éléments relatifs aux MPCA découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien ;
- Les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation de ces matériaux;
- Les résultats des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre.

Le DTA doit être tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes doivent être informées des modalités de consultation du dossier. Il doit aussi être communiqué par le propriétaire à différentes personnes et instances (inspecteurs du travail, inspecteurs d'hygiène et sécurité, toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, etc.), sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives. Le propriétaire doit conserver une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes (voir feuille d'émargement en annexe).





FICHE RÉCAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Dossier N° 2025-09-062

Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti. La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduit à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

करमः जनस्ति।	Date de mise à jour			
30/09/2025				4,000,000

1. Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

F 3 3 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4	Propriétaire : CEF ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT 76 Rue des Tiphoines 91240 SAINT-MICHEL-SUR-ORGE	Établissement : 18 Passage Severine Res Clos Raphael 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE
4 4 4	Date du permis de construire ou année de construction :	Inconnue
		Immeuble Bâti / Parties Privatives

DÉTENTEUR DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Nom: Fonction: Service: Adresse: Téléphone:

MODALITÉS DE CONSULTATION DE CE DOSSIER

Lieu (1):
Horaires:
Contact (2):

- (1) Dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé
- (2) Si différent du détenteur du dossier

2. Rapports de repérage

ide 1916 hil Webberghay	Date du rapport	Société & Opérateur de repérage	Objet du repérage
2025-09-062 #A	29/09/2025	CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES 10 CHEMIN DE TREMAINVILLE 77760 LARCHANT Bruno VERDIER	Listes A & B

3. Liste des parties de l'immeuble bâti ayant donné lieu au repérage

Thus was annaganance hangurdes	N° du rapport	Liste des locaux visités (1)	Liste des locaux non visités (2)
Repérage des matériaux de la Liste A au titre de l'article R1334-20 du	2025-09-062 #A	Immeuble – Rez de chaussée : Reserve avec toilettes lot 135, Box lot 136, Box Lot 137, Box Lot 138, Reserve lot 139	
Code de la Santé Publique			
Repérage des matériaux de la Liste	2025-09-062	Immeuble – Rez de chaussée : Reserve	
B au titre de l'article R1334-21 du Code de la Santé Publique	#A	avec toilettes lot 135, Box lot 136, Box Lot 137, Box Lot 138, Reserve lot 139	





Autres repérages (pré		pport	Liste des locaux	visités (3)	Liste des locau	x non visités ⁽²⁾
	ciser)					
1) Tous les locaux doivent être 2) Pour les locaux non visités, date du repérage complém	permettre leur identificati	les locaux non v ion et en indique	risités doivent donne er le motif (ex : local	r lieu à une prochair ux inaccessibles, clef	ne visite s absentes) et, lorsq	u'elle est connue, la
4. Identification	des matéria	ux et pro	duits cont	enant de l'	amiante	
MATÉRIAUX ET PRODI	JITS DE LA LISTE A	DE L'ANN	EXE 13-9 CON	TENANT DE L'A	AMIANTE	
MATÉRIAUX ET PRODI	JITS DE LA LISTE B	DE L'ANNI	EXE 13-9 CON	TENANT DE L'A	AMIANTE	
Véant						
AUTRES MATÉRIAUX E	T PRODUITS CON	TENANT DE	L'AMIANTE			
léant						
COMPOSANTS OU PAI	RTIES DE COMPOS	ANTS QUI	N'ONT PU ÊTR	E INSPECTÉS		
léant						
i. Évaluations p	ériodiques					
VALUATION OBLIGAT	OIRE DES MATÉR	IAUX ET PR	ODUITS DE LA	LISTE A DE L'	ANNEXE 13-9 CO	ONTENANT DE
BATE DE LA	Localisation	Matériau ou produit concerné			État de	Mesures d'em-
VISITE	Localisation	N"	tib	ellé	conservation	poussièrement
l'évaluation périodique de l'éta éalisées.	t de conservation est effec TÉRIAUX ET PROD					
VACUATION DESTAIN	0)A(=0)=1;		Matériau ou produit concerné		Mesures	Mesures d'em
DATEDELA	Localisation	N°	Lib	2.000	préconisées	poussièrement





6. Travaux de retrait ou de confinement - Mesures conservatoires

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

	Matériau ou produit		Nature des	Date des	Entreprises	Résultats
Koleinoisineloju, _{(p}	N°	Libellé	TMC ⁽²⁾	TMC (2)	intervenantes	EAWE (3)
Localisation précise (faire	référence le c	as échéant au plan, croq	uis ou photos joints)			
TMC : Travaux ou mesure EVME : Examen visuel et l	es conservatoir masures d'emi	es noussièrement (article R:	1334-29-3 du Code de la	Santé Publique)		
					A A A I A A I T T	
ATÉRIAUX ET PROL	DUITS DE L	A LISTE B DE L'A	NNEXE 13-9 CON	IENANI DE L	AIVIIANTE	
potentialysteploss, pr	Matériau ou produit		Nature des	Date des	Entreprises	Résultats
	w.	Libellé	TMC (2)	TMC (2)	intervenantes	ENWE (3)
	Name of Street Street,					
0.00						
Localisation précise (faire	e référence le c	as échéant au plan, crot	quis ou photos joints)			
Localisation précise (faire TMC : Travaux ou mesure	es conservatoir	95		C. at C. blings		
TMC · Trouguy ou mesure	es conservatoir	95		Santé Publique)		
TMC : Travaux ou mesure EVME : Examen visuel et	es conservatoir mesures d'emp	es ooussièrement (article R	1334-29-3 du Code de la	Santé Publique)		
TMC: Travaux ou mesure EVME: Examen visuel et UTRES MATÉRIAUX	es conservatoir mesures d'emp	es ooussièrement (article R	1334-29-3 du Code de la	Santé Publique) Date des	Entreprises	Résultats
TMC : Travaux ou mesure EVME : Examen visuel et	es conservatoir mesures d'emp	es poussièrement (article R UITS CONTENAN	1334-29-3 du Code de la		Entreprises intervenantes	Résultats EVME ⁽³⁾

(2) TMC: Travaux ou mesures conservatoires

7. Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

⁽¹⁾ Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)

⁽³⁾ EVIME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R4412-140 du Code du Travall)





Ces mesures sont inscrites dans le Dossier Technique Amiante (DTA) et dans sa fiche récapitulative, que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R1334-29-5 du Code de la Santé Publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le Code du Travail.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la pièvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la pièvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la pièvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leurs caractéristiques, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux Listes A et B de l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définles par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

INTERVENTION DE PROFESSIONNELS SOUMIS AUX DISPOSITIONS DU CODE DU TRAVAIL

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur les matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R4412-94 à R4412-148 du Code du Travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R4412-129. Cette certification est obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1^{er} juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-Mieux (<u>travailemploi.gouv.fr</u>) et sur le site de l'Institut National de Recherche et de Sécurité (INRS) pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<u>www.inrs.fr</u>).

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières lors d'interventions ponctuelles non répétées, comme par exemple :

- Percage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- Remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;





 Travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

GESTION DES DÉCHETS CONTENANT DE L'AMIANTE

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. À ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, les personnes pour lesquelles les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L541-2 du Code de l'Environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du Code de l'Environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le Code de l'Environnement, notamment ses articles R551-1 à R551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du Code du Travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- De la Préfecture ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports en Île-de-France) ou de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement;
- Du Conseil Départemental (ou Conseil Régional en Île-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux;
- De la Mairie;





 Ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), directement accessible sur l'internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, Cerfa n° 11861). Le formulaire Cerfa est téléchargeable sur le site du Ministère chargé de l'Environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un Certificat d'Acceptation Préalable (CAP) lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

8. Plans et/ou photos et/ou croquis

Planche 1/1 : Immeuble - Rez de chaussée

			Légende	
	Zone amiantée		Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse	
1	Local non visité	•	Investigation approfondie à réaliser	





PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble :	18 Passage Severine Res Clos Raphael	
N° dossier : 2025-09-062 #A					91600 SAVIGNY-SUR-ORGE	
N° planche: 1/1	Version: 1	Type:	Croquis			
Origine du plan : Cabinet de diagnostic				Bâtiment – Niveau :	Immeuble - Rez de chaussée	

Box lot 136	Box Lot 137	Box Lot 138	
Discussion Apilla	the c		
lot 135	ues		
Réserve avec toile lot 135	ttes		

Reserve lot 139





MATÉRIAUX ET PRODUITS AMIANTÉS

Programme de repérage

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 à la rubrique « Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante » de la fiche récapitulative, au début du dossier.

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

Composant à sonder ou	à vérifier
Flocages	
Calorifugeage	
Faux plafonds	

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

Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois v	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. Plan	chers et plafonds
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisat	tions 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. Élér	ments 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

AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS

Le programme de repérage du DTA se limite aux matériaux et produits des Listes A et B de l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique. Cependant, en cas de repérage d'autres matériaux et produits amiantés (notamment avant travaux), il est fortement recommandé de les reporter dans le DTA.

État de conservation des matériaux et produits

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A

Il s'agit des flocages, des calorifugeages et des faux plafonds.

Critères utilisés dans les grilles d'évaluation

En cas de présence de flocages ou de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante, les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen de grilles d'évaluation définies par arrêté ministériel (article R1334-20 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

Ces grilles d'évaluation tiennent compte notamment de l'accessibilité du matériau, de son degré de dégradation, de son exposition à des chocs et vibrations ainsi que de l'existence de mouvements d'air dans le local.





Obligations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation (1,2 ou 3), les obligations réglementaires diffèrent (articles R1334-20 et R1334-27 à R1334-29-3 du Code de la Santé Publique) :

1 : Les matériaux ou produits ne sont pas dégradés

Le propriétaire doit faire procéder à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

2 : Les matériaux ou produits commencent ou vont commencer à se dégrader

Le propriétaire doit faire procéder à des mesures d'empoussièrement dans l'air, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation.

3 : Les matériaux ou produits sont en mauvais état ou en passe de l'être

Le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de ces matériaux, achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

En cas de mesures d'empoussièrement

Si le niveau d'empoussièrement est inférieur ou égal à 5 fibres/litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement est supérieur à 5 fibres/litre, le propriétaire doit faire procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, qui doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement.

En cas de travaux de confinement ou de retrait

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à 5 fibres/litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune soilicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

À l'issue des travaux de confinement ou de retrait et avant toute restitution des locaux traités, le propriétaire doit faire procéder à un examen visuel de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une mesure d'empoussièrement dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement. Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la Liste A contenant de l'amiante, le propriétaire doit faire procéder à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

Il s'agit des matériaux et produits autres que les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds.

Critères utilisés dans la grille d'évaluation

En cas de présence de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante (MPCA), les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen d'une grille d'évaluation définie par arrêté ministériel (article R1334-21 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte : les agressions physiques intrinsèques au local ou zone (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ; la sollicitation des matériaux et produits liée à l'usage des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte. Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, un défaut d'entretien des équipements, etc...

Recommandations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation et du risque de dégradation des produits et matériaux contenant de l'amiante, le rapport de repérage émet des recommandations de gestion adaptées aux besoins de protection des personnes (arrêté du 12/12/2012):





EP: Évaluation périodique

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

- Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation;
- Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

Nous préconisons une périodicité de 3 ans, comme pour les MPCA de la liste A.

AC1 : Action corrective de 1er niveau

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés. Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retraît ou le confinement.

Cette action corrective consiste à :

- Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer;
- Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante;
- Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

AC2 : Action corrective de 2nd niveau

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action concernant l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective consiste à :

- Prendre, tant que les mesures de protection ou de retrait n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante; cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante; durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique;
- Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée;
- Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En cas de travaux de confinement ou de retrait

Lorsque des travaux de confinement ou de retrait de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiments occupés ou fréquentés, le propriétaire doit faire procéder à un examen visuel de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une mesure d'empoussièrement dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique).

AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS

L'évaluation de l'état de conservation des autres matériaux et produits n'est pas prévu par la réglementation.





ANNEXES

Communication du DTA

1)4(12	Destinataire	Objet	Émargement
Sp. b. berrytweek			
Comp. A. day and the Comp. Comp.			





DATE	Destinataire	Objet	Émargement
	And the state of t	gar oon <u>talaminingaanaanaanaan Seerre</u> yareen ahaanaanaanaan oo oo miliikka oo	
gapening and approximate.			
mentalemananananan / o/,			





Extraits réglementaires

ARTICLE R1334-14 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

I. – Les articles de la présente section s'appliquent, sauf disposition contraire, aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. [...]

ARTICLE R1334-17 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

ARTICLE R1334-18 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R1334-15 à R1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

ARTICLE R1334-29-5 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

- I. Les propriétaires mentionnés aux articles R1334-17 et R1334-18 constituent et conservent un dossier intitulé « dossier technique amiante » comprenant les informations et documents suivants :
 - 1° Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante;
 - 2° Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ;
 - 3° Les recommandations générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;
 - 4° Une fiche récapitulative.

Le « dossier technique amiante » est tenu à jour par le propriétaire et intègre les éléments relatifs aux matériaux et produits contenant de l'amiante découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de la santé et du travail précise les modalités d'application du présent article et définit le contenu de la fiche récapitulative et les recommandations générales de sécurité mentionnés aux 3° et 4° du présent l.

- II. Le « dossier technique amiante » mentionné au I est :
 - 1° Tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes sont informées des modalités de consultation du dossier ;
 - 2° Communiqué par le propriétaire aux personnes et instances suivantes, sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives:
 - a) Agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L1312-1, aux articles L1421-1 et L1435-7 et au deuxième alinéa de l'article L1422-1;
 - b) Inspecteurs et contrôleurs du travail;
 - c) Inspecteurs d'hygiène et sécurité;
 - d) Agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics;
 - e) Agents du ministère chargé de la construction mentionnés à l'article L151-1 du code de la construction et de l'habitation ;
 - f) Inspecteurs de la jeunesse et des sports ;
 - g) Personnes chargées de l'inspection des installations classées et des installations nucléaires de base mentionnées à l'article L514-5 du code de l'environnement ;
 - h) Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;
 - i) Toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti.

Le propriétaire conserve une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes.

III. – La fiche récapitulative du « dossier technique amiante » est communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

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

CEF ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT

Dossier N° 2025-09-062 #A

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B



DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse: 18 Passage Severine

Res Clos Raphael

91600 SAVIGNY-SUR-ORGE

Référence cadastrale : AC / 78

Lot(s) de copropriété : 135--136-137-138-139 N° étage : RDC

Nature de l'immeuble : Réserves et box Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Vente

Date permis de construire : Inconnue



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : CEF ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT – 76 Rue des Tiphoines 91240 SAINT-MICHEL-SUR-ORGE

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

Qualité du donneur d'ordre :

Identification:

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : Bruno VERDIER

Certification n°C0095 délivrée le 25/02/2022, valable jusqu'au 24/02/2029 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 : 01/01/2025 au 31/12/2025

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.









RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :

2025-09-062 #A

Ordre de mission du :

29/09/2025

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 MARTINEZ ET LONGUEVILLE (Commissaire Justice)

Document(s) fourni(s):

Movens mis à disposition :

Aucun Sans objet

Laboratoire(s) d'analyses : 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'empoussièrement 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
- 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





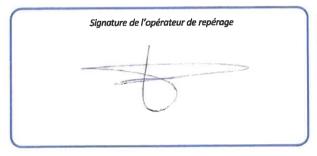
Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

Dates de visite et d'établissement du rapport

Visite effectuée le 29/09/2025 Rapport rédigé à LARCHANT, le 30/09/2025 Opérateur de repérage : Bruno VERDIER

Durée de validité : Non définie par la réglementation





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	Enduîts projetés, panneaux de cloisons					
2. Plan	nchers et plafonds					
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés					
Planchers	Dalles de sol					
3. Conduits, canalisa	tions 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'expliciter la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

•		Appendix and the second
en engle estituteille	Identifiant	Commentaire
	N°	Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire
Élément de construction	Désignation	Description courante de l'élément de construction
Element de donas de la		Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage')
Sondages et prélèvements	Рх	Référence du prélèvement





	CHEATTER STREET	Identifiant	Commentaire
-		Dx	Référence de la décision opérateur (DO)
		Zx	Référence de la zone présentant des similitudes d'ouvrage (ZPSO) Une ZPSO est la partie d'un immeuble bâti dont les ouvrages ou parties d'ouvrage sont semblables. Chaque ZPSO comporte un ou plusieurs prélèvement(s) ou décision(s) de l'opérateur. Le récapitulatif des ZPSO figure au tout début des Annexes.
		8	Prélèvement : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amianté
	-	8	Prélèvement négatif, en contradiction avec la ZPSO à laquelle il est rattaché, qui est amiantée
		0	Sondage : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amianté Le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif.
	17	а	Présence d'amiante
		8	Susceptible de contenir de l'amiante, en attente de résultat d'analyse
		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
	Paroi	SO	Sol
		PL	Plafond
É	tat 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	raviv geogramien protest (sedeptimos debligam i divisio tri de debliga (d. 1988).	Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante
		EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
	Recommandations de	AC1	Action corrective de 1er niveau (arrêté du 12/12/2012)
E O	gestion	AC2	Action corrective de 2 nd niveau (arrêté du 12/12/2012)
réconisation		EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
Préco	Obligations réglementaires	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 pictogramme 'a' souligné en rouge et prélèvement ou sondage 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 ou en attente de résultats d'analyse, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

		Élément de construction	Sondages et	
48/0/11	N°	Désignation	Photo	prélèvements
Immeuble Rez de	1	Murs Béton / Pierres		
chaussée Reserve avec	2	Sol Béton		
toilettes lot 135	3	Toiture Charpente traditionnelle bois Tuiles		
Immeuble Rez de chaussée Box lot 136	4	Murs Béton / Pierres		
	5	Sol Béton		
	6	Toiture Charpente traditionnelle bois Tuiles		
	7	Murs Béton Peinture		
immeuble Rez de chaussée Box Lot 137	8	Plafond Platre Peinture		
chaussee box Lot 257	9	Sol Béton		
	10	Murs Béton Peinture		
Immeuble Rez de chaussée Box Lot 138	11	Plafond Plâtre Peinture		
CUSASSEE DAY FOL 139	12	Sol Béton		
Immeuble Rez de	13	Murs Plâtre Peinture		
haussée Reserve lot 139	14	Plafond Plâtre Peinture		





I

		Élément de construction		Sondages et
(steal)	N°	Désignation	Photo	prélèvements
	15	Sol Béton Carrelage		

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 1/1 : Immeuble - Rez de chaussée

			Lége	nde	
	Zone amiantée		Zone non amiantée	***	Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse
٨	Local non visité	0	Investigation approfondie à réaliser	P1 >	Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO)





PLANCHE DE REPI	RAGE USUEL			Adresse de l'immeuble :	18 Passage Severine Res Clos Raphael 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE
N° dossier : 2025-0	9-062 #A				
N° planche: 1/1	Version: 1	Type:	Croquis		
	abinet de diagnost	c		Bâtiment – Niveau :	Immeuble - Rez de chaussée

Document sans échelle remis à titre indicatif

Box lot 136	Box Lot 137	Box Lot 138	
			Reserve lot 139
Reserve avec tollette	25		





Planche photographique







Box lot 136



Box Lot 137 et 138



Reserve lot 139

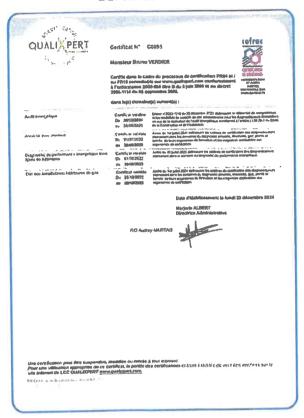




Attestation d'assurance



Certifications



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. »





CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

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

CEF ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT

Dossier N° 2025-09-062 #R

État des risques et pollutions (ERP)



Référence : 2025-09-062 Réalisé par Bruno VERDIER Date de réalisation : 30 septembre 2025 (Volable 6 mois) Seion les informations mises à disposition par arrêté préfectoral : N° 2020-DDT-SE-405 du 22 décembre 2020

Références du bien

- Adresse du bien
- 18 Pass. Séverine Res Clos Raphael
- 91600 Savigny-sur-Orge

Référence(s) cadastrale(s): AC0078

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

CEF ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT





Synthèses

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

	Votre c	Votre immeuble				
Туре	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travoux	Réf.
100	Les opposites	15 cast	10 1 1 1004			
	11 . 11.101	を行動機が指し、30mm	epriory	4		
1		angrane	Taron A Sc		,r *c	
	concette transcriber of Cibb	gar elebration and				
	7. 1. A. C. 17. 1					
		183				









	Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
of appearing a managed by	Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléα Fort
	Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾	Non	
	Basias, Basol, Icpe	Oui	7 sites * à ~ de 500 mètres

[°] Ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

- (1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique EUROCODE 8).
- (2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.
- (3) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plandexposition-au-bruit-peb

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





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

Etat des risques complémentaires (Géorisques)

	Risques	Concerné	Détails
	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
Inondation	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 mêtres).
Insta	Mation nucléaire	Non	
Mouv	ement de terrain	Non	
FI	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	
Pollution des sols,	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
des eaux ou de l'air	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mêtres d'une ou plusieurs installations identifiées.
Cavi	Cavités souterraines		
Car	nalisation TMD	Qui	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

Cel état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de tacotton d'un blen immobilier et à être remis, die la première visite, ou potentiel acquéreur par le vandeur ou ou p
locatraire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, et nécessaire, lors de férablissement de la promesse de vente, du cantrat présimaiorire, de l'acts authentique ou du contrat de boil.

Document réalisé le : 30/09/2025

Situation du bien immobilier (bati ou non bâti)		refer to the second	Bocome	:m reditse ie : 50/04/2025
Parcelle(s): AC0078				
18 Pass. Séverine 91600 Savigny-sur-Örge				
Situation de l'immeuble ou regard de plans de prévention des risqu		The state of the s		ou non Ex
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit oppliqué per	enticipation		ou non ix
L'immeuble est situé dons le périmètre d'un PPRn L'immeuble est situé dons le périmètre d'un PPRn	approuvé			ou non la
			Dan dantan minda tin best min t	folijel Chene proplama 1650 we la commun
Les risques naturels pris en compte sont tiés à :		(-7	Submersion name []	
Inondation Crue torrentialle		parent y	The state of the s	
Mouvement de terrain Mut terrain-Secheresse	Se	isme [_]	Cyclone []	E-uption releanique [
Feu de forêt outre				non Tx
L'immeuble est concurré par des prescriptions de trovaux dans le ré	glement du ou det PPRn			non
si oul, les travoux prescrits par la néglement du PPA naturel ant été :	THE RESERVE OF THE PARTY OF THE			tion [
Situation de l'immeuble ou regard de plans de prévention des risqu				
L'Immeuble est situé dans la plirimètre d'un PPRim	prescrit			non x
1. Immeuble est situé dans le périmètre d'un PFRM	appliqué par	anneibanon		out non Lx
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRIN	approuvé		A solomen solote se last had	foliati d'una providure (CC un insurante
Les risques miniers pris en compte sont liés à :	EHondre			Emission de gas
Risque miniers Affaissement				E.M. San City and Company
Pollution des sols [] Pollution des eaux (The state of the s	autre []		The same I
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le ré	glemem ou ou des PPRM			non
si our, les trovoux prescrits par le réglement du PPR miniers ont été				ton t
Situation de l'immeuble au regard de plans de prevention des risqu	es technologiques (PPRI			non (x
L'immouble en sirué dans le périmètre d'un PPRI	approuvé			out non L
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRI	prescrit		First secretary artists, and front man	Table three procedure Will see to consider
Les risques technologiques pris en compte sont liés ó :			Effet rovigue	
Risque Industriel Effer thermique (Etter de surpre	ssion [_1	gents investor ()	ou nan D
timmouble est situé en sectour d'expropriation ou de délaissement.				oun I non I
file transaction concerns un togement, les travaux presents ant ere	regises			J. sien [
Si la transliction ne concerne pos un logement l'information sur le h	ype de risques ouxquels l'	immeuble		our man
est exposé dinsi que leur gravite probabilité et coverique est jointe-	a Lacir de vente ou ou co	ontrat de location		
"Tribut, decir a comunities on la viviacia bribata, disput tie aucres de la Profesione				
Situation de l'immeuble au regard du zonage sizmique régismente.	Ite			
L'immouble est situé dans une zene de sismicité classée en :	zona 1 🕱	zone 2	cone 3	zone 4
	Très faible	Fuinte	Moderee	Mayenne Forte
Situation de l'immeuble ou regard du zonage réglementaire à pote	ntiel rodon			
L'immerble se situe dans une zone à potentiel radon	gane 1 x	zone 2 [Ti Ti	cone 3
the appropriate was not one, denoted upon an analysis of the second	Faible	Forble av	ec lacreur de mansfert	Significatif
Information relative aux sinistres indemnises par l'assurance suite	a une catastrophe N/H/	/T (corastropne r	aturelle minière au techn	ologique)
L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'u	una cotostropha N/M/T*			oui non
. Intelligence of doubles have not account a graph of the internation				
Information relative à la pollution des sols L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS				ou non x
FAMILIARIDES 624 PLEAS COLUMNUS O CO JOIN.				
	STREET, SQUARE, SQUARE,	THE RESERVE		
Situation de l'immeuble au regard du recut du trait de côte (RTC)	is also able at liether pure of	cost		non Ix
L'immeuble est altus que une commune concernée par le recut du tro L'immeuble est situe dans une zone exposse ou recut du trait de cht	ur de cute et incee par de	non! et'urbousme		
pui, à novigor d'exposition de 0 e 30	ons I was a horizo	on d'exposition de	30 6 100 mis 100	I zanage indispanible
				nan i-
L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à verte à L'immeuble est concerné par une obligation de démalit au et de ren				non from
Change racontage on a city of experi.				
	(Demont 101 D)		NAMES OF TAXABLE PARTY.	
Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débrou	us Lauria da Pahonasanili	(wma int		ov IT non fi
L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligatio		NAME OF TAXABLE PARTY.		au l non
i, mmeuble est concerné par une obligation légale de acurous aille	The second liverage in the least of the leas		Marie Company of the last of t	
Porties concernees				
Vendeur CEF ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT	ò	Carrier and a consultation of the consultation		·
	- la	KUNC	le le	
Acquireur	de la		· temp 4	Variable in the second of the
	to the same and the same and	Almorate and Administration of the	streets by advanced streets of authority	need of remoting to desireaving healthe



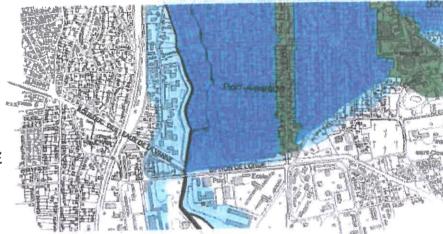


Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 20/10/2003

Non concerné*

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



GNY-SUR-ORGE

La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les serviçes de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport. Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

THE MAN WAS A STATE OF THE PARTY OF THE PART

Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 16/06/2017

Non concerné*

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



VIRY



更上於 中国共和国中央,自由



Obligations Légales de Débroussaillement

Non Concerné 1

• Le bien ne se situè pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillement.



La carte ci-dessus est issue de la cartographie officielle Géorisques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024), MARIEUR.

Le contour du terrain n'est danné qu'à titre indicatif.

Périmètre d'Obligation Légale de Débroussaillement.

Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillement et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. <u>article L.134-6</u> du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
 - o d'une construction, un chantier ou toute autre installation;
 - o d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU;
 - o une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaîne ou un lotissement ;
- e Il accueille
 - o des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - o un comping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.





Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le PPRn Inondation, approuvé le 26/09/2006







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	30	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/10/2024	20/10/2024	21/12/2024	
Par une crue (débordement de cours d'eau) – Par ruissellement et coulée de boue	08/10/2024	13/10/2024	26/10/2024	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/08/2022	16/08/2022	10/06/2023	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/06/2022	05/06/2022	12/06/2022	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2018	31/12/2018	09/08/2019	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/06/2018	10/06/2018	30/01/2019	
Par une crue (débordement de cours d'eau) – Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	05/06/2016	09/06/2016	
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	27/07/2014	28/07/2014	31/03/2015	
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2012	28/05/2012	21/10/2012	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/06/2007	14/06/2007	25/11/2007	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	01/02/2005	
Par une crue (débordement de cours d'eau) – Par ruissellement et coulée de boue	06/07/2001	07/07/2001	01/12/2001	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	07/08/1997	07/08/1997	30/12/1997	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/08/1997	06/08/1997	28/03/1998	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/06/1997	29/06/1997	30/12/1997	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/11/1992	28/02/1997	11/10/1997	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/05/1992	28/05/1992	17/10/1992	





Risque	Début	Fin	10	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/10/1992	07/02/1993	
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	30/08/1991	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/07/1988	23/07/1988	03/11/1988	
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/04/1983	18/04/1983	24/06/1983	
Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dos communal sur les risques majeurs et, sur Internet, le portail dédié à la préven Préfecture : Evry - Essonne Commune : Savigny-sur-Orge	Adresse de l'imm 18 Pass. Séverine Parcelle(s) : ACOO 91600 Savigny-st	euble - Res Clos Rap		Z.
Établi le :				
Acquéreur :	Vendeur :			





Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien».

		Oui	Non
L'immeuble présente des désordres réponda	nt aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.		
m dilling and have			-

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.





Prescription	s de travaux
--------------	--------------

Aucun

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 30/09/2025 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 n'est concerné par aucun risque réglementé.





Sommaire des annexes

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

Cartographies:

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 20/10/2003
 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
 Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussillement

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillement

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







Direction départementale des territoires Service Environnement Bureau Prévention des Risques et des Nuisances

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-\$E-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-ettechnologiques/Transactions-immobilieres-et-installations-classees/Information-Acquereurs-Lucataires

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

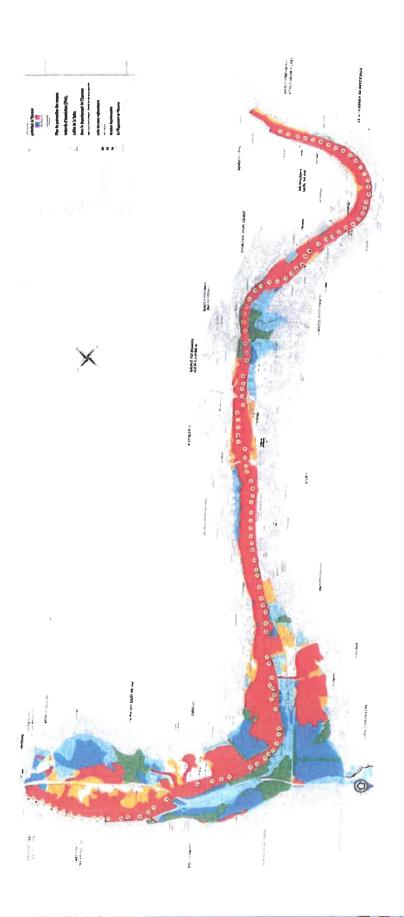
La Cheffe du Service Environnement

Sandrine FAUCHET



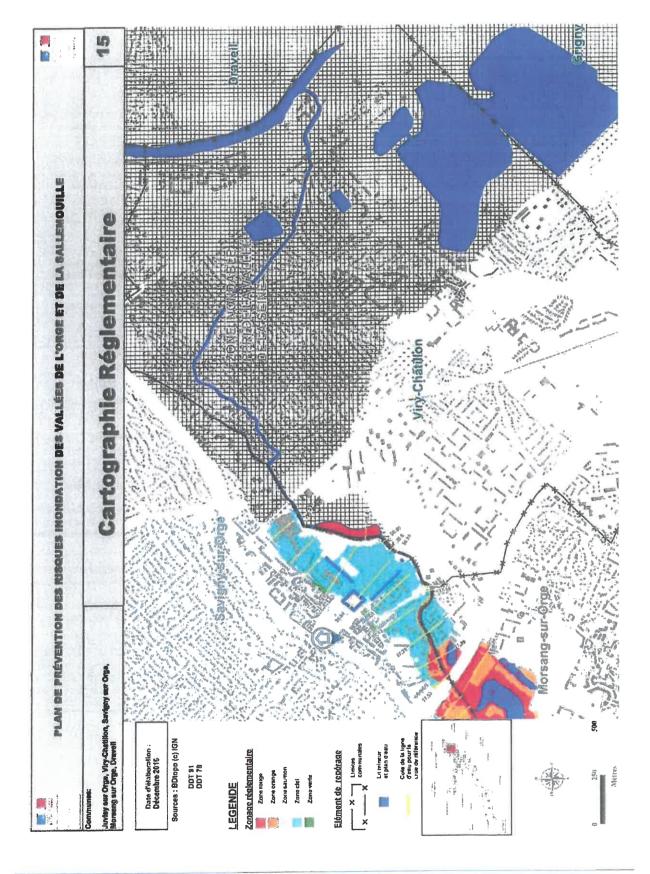














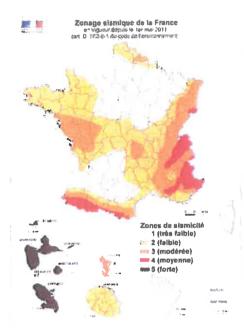




Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

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 ...)

Pou	ır les bâtiments neufs	1	2	5	*	
1			Aı	ıcune exiger	ıce	
11	(1) (A) (A)	Aucune exigence		Règles (Pi Zones :		Règles CPMI-ECB Zone5
				Eurocode &		
)(1		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV	A AV	Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des

- 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.gearisques.gauv.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 parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

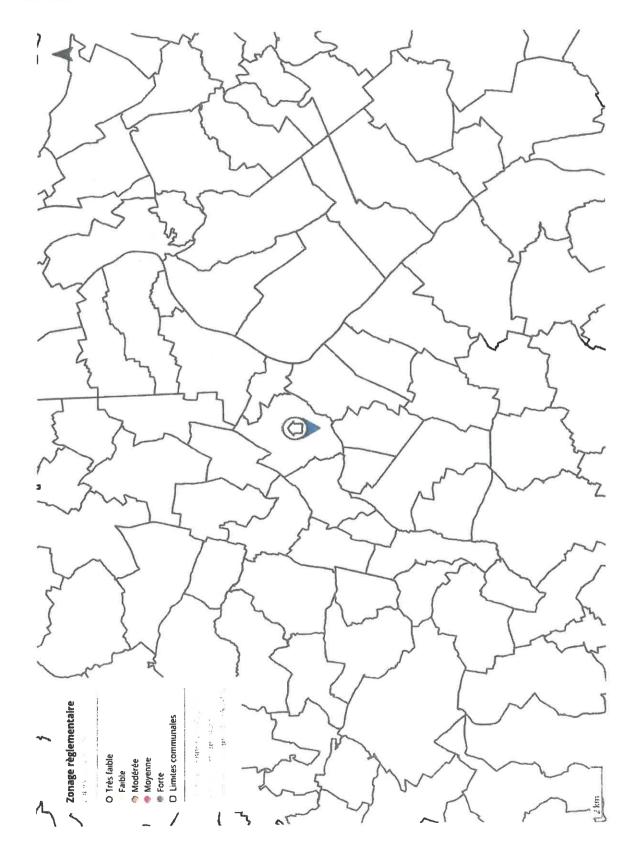
Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? -> applié province provincié de mondre de se la vinage de comme

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









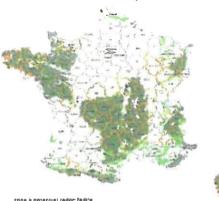




Information acquéreur - locataire (IAL - article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



- zone à potentiel rador faible

 ione à potentiel rador faible avez facteurs pouvant fac liter le transfert du

 cadon dans les bâtiments
- & zone a potentie radon significat !

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 cancérogène 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 solldes 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.

1/2





MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ECOLOGIQUE
ET DE LA CONESION
DES TERRITOIRES

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/m²), 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

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Mai 2023

article L.125-5 du code l'environnement







Liberte Egalete kontanuer

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillement

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillement (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillement autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : 90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés. Débroussailler les abords de son habitation, c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillement, source : ONF.

Le débroussaillement consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres³ autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillement, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.







OUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debrouxtallement

MON TERRAIN EST SITUÉ DANS LE ZONAGE INFORMATIF DES OLD ? Que dois-je faire ?



Vous n'avez pas à débroussailler votre terrain, sauf si vous êtes en zone urbaine. Vous devez débroussailler² exclusivement dans le zonage informatif des OLD :

- les abords des constructions sur une profondeur minimale de 50 mètres;
- les voies privées sur une profondeur maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

<u>Attention</u>: dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussaillement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'intégralité de votre parcelle.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.): profondeur de débroussaillement, consignes de mise en œuvre, etc.;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillement liées à vos constructions sont à réaliser sur une profondeur minimale de 50 mètres à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillement sur une parcelle voisine.

Dans ce cas:

- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un courrier avec accusé de réception, précisant la nature des travaux à réaliser (modèle de courrier);
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.



² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.





EXEMPLE:

Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillement des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire 8
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillement doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillement sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !

Le débroussaillement comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles;
- En automne et en hiver, on réalise les travaux les plus importants

 Au printemps, on entretient et on nettoie
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.







QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est risquer l'incendie de son habitation, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des sanctions pénales : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé;
- des sanctions administratives: mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office: la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire;
- une franchise sur le remboursement des assurances.



1985011 non deuroussamee, partienement deurotee par te people e en 1997 e en

Pour aller plus ioin sur les obligations légales de débroussaillement :

Site internet de votre préfecture

ledebroussaille.gouv.fr

Dossier expert sur les feux de forêt ! Géorisques

Obligations légales de débroussaillement | Géorisques

Articles L134-5 à L134-18 du code forestier



Direction générale de la prévention des risques - Janvier 2025







ATTESTATION

Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



AXA France IARD, atteste que :

SBV EXPERTISES

Monsieur et Madame Bruno & Sophie VERDIER 10 Chemin de Trémainville

77760 LARCHANT

Bénéficie du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France gerantissent les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du lait de l'exercite des activités garanties par ce contrat Ce contrat a pour objet de :

Sadisfaire 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 sun articles 8 273 1 à 8 232-4 et 1. 273 4 à 1. 273 6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses tentes subséquents; Garantie l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrul 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 alent été certifiées par un organisme accrédité, torsque la réglementation l'exige, et ca pour l'ensemble des diagnostics réalissis :

Repérage listes A et B, construition de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amante, repérage les te C, repérage avant travaux innneubles bâtis, examen veuel après travaux de retraît de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et pius généralement dars tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie chiel (Amiante AVEC mention)
Repérage amiante avant turavaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
Constat de raque d'exposition au plamb (CREP), parties privatives et parties communes

Repérage de plomb avant travaux Mesures de concentration en plomb dans les poussières Etat de l'installation intérieure d'électricné parties privatives et parties communes

Etat de l'installation intérieure de gat
Degnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance ènergétique (DPE) projeté
Réalisation des attestations de prise en compte de la règlementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Conseil et Étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconhaitons
Audit énergétique de bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habdation comprenant un seul logement et de logements situés dans un bâtiment collectif en monopropnéte (1 audru/logement)

Mesurage surface privative (Carrez)

Mesurage surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception

Releve de cotes pour la réalisation de plans d'evacuation 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

Prét conventionne - Prét à taux zéro - Normes d'habitabilité

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

installation de détecteurs de fumée Diagnostic télétravail

Diagnostic de performance numérique

Attestation de possition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel frat des nuisances sonores aériennes (ENSA) Etat des niques et pollutions (ERP)

Constat sécurité piscine

Consact securité pissuire Millièmes de copropriété, tantièmes de charges Contrôle de l'installation d'assainissement non collectri Contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées

Garantle RC Professionnolle : 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 valudné cosse pour les risques stués à l'Etranger des lors que l'assurance de ces derniers don être souscrite conformément à la Legislation Locale aupres d'Assureurs agréés dans la nation considérée

La presente atteslation est valibile pour la période du 3" mai 2025 au 1" Janvier 2026, sous réserve du palement de la primé 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 contral.

Etablic à PARIS LA DEFENSE, le 6 mai 2025, pour la Société AXA

Willies Tomers Wallion France funds when there is all in 1 12 of was to 10 to

AXA France IARD SA Forum Fillerieur Innex der Schaffe (1924)
Sobide Anahyme aus kapterie für 214 790 030 Euros
Single appliel: 313, Terrasse der Carchin 1928) hanberre Geder / 23 667 460 R.C.S. Nanterre
Entregrine regis der is Gode den antwanten. 1740 händerenmonautune dir 191 14 722 057 450
Opérations d'essurancés evondrées du TVA ant 201-C CGI - sauf pour les garanties portées par AVA Assistance

1/1

REGLEMENT DE COPROPRIETE et MODIFICATIFS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS M° 3343 DATE : 12/03/2001 EPOT No 2001003589 2F . VOLUME 2001 P No 1758 17 -DOSSIER : 200105790 190 0.00 x 0.00t = 500.00 F DROITS = 500.00 F AIRES -ALAIRES : 100.00 F 00 Ne rien écrire dans la partie loncée réservee à l'Administration et inscrire les renvois à la suite du texte **PUBLICATION**

ACTE DE Maître Loic MARCHAISON, Notaire à PONT-SUR-YONNE

Du 9 JANVIER 2001

REGIENENT DE COPROPRIETE

SCI DU MAIL



L'AN DEUX MIL UN, Le Neuf Janvier, A SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700)

PARDEVANT Maître Loïc MARCHAISON, notaire à PONT-SUR-YONNE (89140), 9 rue de la Gare, - soussigné,

A reçu le présent acte authentique à la requête de :

La société dénommée "SCI DU MAIL", société civile immobilière au capital de MILLE FRANCS (1000,00 FRF), ayant son siège social à MORSANG SUR ORGE (Essonne) 5, place Henri IV, constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, aux termes de ses statuts établis suivant acte reçu par Me Eric PERINELLI, notaire associé à SAVIGNY SUR ORGE, le 12 août 1994, identifiée sous le numéro SIREN 400 207 262 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de CORBEIL ESSONNES.

Ladite société représentée par :

Monsieur Franck Michel Charles COMBAREL, demeurant à MORSANG SUR ORGE (Essonne) 22, rue des Hêtres.

Et Monsieur Eric Michel Raoul COMBAREL, demeurant à SAVIGNY SUR ORGE (Essonne) 26, rue du Mail et 4/6 Passage Séverine.

Agissant en qualité de co gérants et de seuls associés de la "SCI DU MAIL", nommés aux fonctions de gérants aux termes de l'article 13 des statuts de ladite société.

1 OF OF

Lesquels, ès qualités, préalablement au <u>DEPOT DE PIECES</u> faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - Aux termes d'un acte reçu par Me Vincent MATYJA, Notaire associé à SAVIGNY SUR ORGE (91600), le 27 avril 1995,

La SCI DU MAIL, sus dénommée, a acquis de :

Monsieur Léon Jean SABATIER, retraité, et Madame Geneviève Violette REILLAUDOU, son épouse, retraitée, demeurant ensemble à VILLENAVOTTE (89140) Rue du Soleil Levant,

Nés, savoir : le mari à NEUVEGLISE (Cantal) le 20 août 1926 et l'épouse à PARIS (75004) le 25 septembre 1936,

Mariés sans contrat en la mairie du 20^{ème} arrondissement de PARIS, le 3 décembre 1955. Soumis au régime de la communauté de biens meubles et acquêts lequel régime n'a subi aucune modification,

De nationalité française,

Résidant en France,

L'immeuble dont la désignation est ci-après littéralement rapportée :

"DESIGNATION

"Commune de SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne)

"Un immeuble situé à SAVIGNY SUR ORGE Essonne) 8, rue du Mail, consistant en :

"Un corps de bâtiment principal élevé partie sur cave, partie sur terre plein:

- "- d'un rez-de-chaussée comprenant boutique et arrière boutique,
- "- d'un premier étage divisé en 2 studios et un local d'annexe à la boutique,
- "- d'un deuxième étage divisé en 2 studios,

"Grenier au dessus.

"Et d'un autre corps de bâtiment élevé sur terre plein :

- "- d'un rez-de-chaussée comprenant boutique, hangar, salle à manger, cuisine.
 - "- d'un premier étage de deux chambres, débarras et une pièce,

"Grenier au dessus,

"Cour, jardin, hangar.

"Le tout cadastré section AC, numéro 78, pour une contenance de 08a 92ca".

OF a

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de deux millions cinq cent mille francs (2.500.000 F),

Sur lequel prix, la somme d'un million cinq cent mille francs (1.500.000 F) a été payée comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance d'autant, savoir

- 150.000 F des deniers de la SCI DU MAIL,
- et 1.350.000 F de deniers provenant d'un prêt de même montant consenti aux termes du même acte par le CREDIT LYONNAIS, société anonyme à capital variable, dont le siège social est à LYON (Rhône) 18, rue de la République, et le siège central à PARIS (75002) 19, boulevard des Italiens, immatriculée au RCS de LYON sous le n° B 954 509 741.

En contre partie du paiement du solde du prix de ladite vente, soit un million de francs (1.000.000 F) la SCI DU MAIL s'est engagée à livrer au vendeur, à titre de dation, différents lots de copropriété à établir.

Par suite de la promesse d'emploi, de la déclaration d'origine des deniers et de la quittance d'autant figurant audit acte, le CREDIT LYONNAIS a bénéficié, à concurrence de la somme de 1.350.000 F du privilège institué par l'article 2103-2 du Code Civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

A la sûreté et garantie de la dation en paiement ci-dessus relatée, ainsi que de l'exécution des conditions de la vente dont s'agit, le bien vendu est demeuré affecté par privilège spécial réservé au vendeur, indépendamment de l'action réso lutoire.

Il a été stipulé que compte tenu des indications figurant audit acte, les rangs des inscriptions à prendre en vertu dudit acte seraient les suivants :

- privilège de prêteur de deniers en 1^{er} rang au profit du CREDIT LYONNAIS, sur la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des lots attribués au vendeur, objet de la dation en paiement.
- privilège de vendeur en ler rang au profit de Mr et Mme SABATIER, uniquement sur les lots objets de la dation en paiement.

Le vendeur a déclaré renoncer à l'action résolutoire sur l'immeuble vendu.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage et notamment que l'immeuble vendu était libre de tout privilège immobilier spécial comme de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 9 juin 1995, volume 1995 P, numéro 3121, suivie d'une attestation rectificative reçue par le même Notaire le 22 août 1995, publiée au même bureau des hypothèques le 31 août 1995, volume 1995P numéro 4986.

Inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire a été prise le même jour au même bureau, volume 1995 V, numéro 1981, au profit de Mr et Mme SABATIER, pour sûreté de la somme principale de 1.000.000 F et de celle de 200.000 F pour frais et accessoires évalués.

1 CF OE

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise également au même bureau, le même jour, volume 1995 V, numéro 1982, au profit du CREDIT LYONNAIS, pour sûreté de la somme principale de 1.350.000 F et de celle de 270.000 F pour frais et accessoires évalués.

L'état délivré sur cette publication par M. Le Conservateur audit bureau n'a pas été représenté au notaire soussigné.

II - Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à SAVIGNY SUR ORGE (91600), du 15 janvier 2000, il a été dressé par la SCP JC.REUILLE - J.Y BASSET", géomètres experts à SAVIGNY SUR ORGE - 32 rue Henri Dunant,

La règlement de copropriété de la propriété sise à SAVIGNY SUR ORGE (91600) 8, rue du Mail et Passage Séverine sans numéro, cadastrée section AC n° 78 pour 08a 92ca, sus désigné.

III - Aux termes d'un acte reçu ce jour par Me MARCHAISON, notaire soussigné, la SCI DU MAIL, sus dénommée, Mr Franck COMBAREL, ès qualités, a concédé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur l'immeuble sus désigné et lui appartenant, cadastré section AC, numéro 78, pour une contenance de huit ares quatre vingt douze centiares (08a 92ca), fonds servant, au profit de :

La société dénommée "SCI CANE 2000", société civile immobilière au capital de cent cinquante mille francs (150.000 FRF), dont le siège social est à PARIS (75011) 18, rue Daval, identifiée sous le numéro SIREN 430408419, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS,

Représentée par Mr Eric COMBAREL, également susnommé, propriétaire d'un immeuble cadastré section AC, numéro 344, lieudit "5, rue Joliot Curie" pour une superficie de quatre ares vingt cinq centiares (04a 25ca), fonds dominant.

La teneur de cette servitude est ci-après littéralement rapportée par extrait :

...."DESIGNATION DES BIENS CONCERNES

I - <u>FONDS DOMINANT</u>, propriété de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000"

Commune de SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne)

Un terrain sur lequel existe actuellement un pavillon à usage d'habitation, cadastré section AC, numéro 344, lieudit "5 rue Joliot Curie", pour une contenance de quatre ares vingt cinq centiares (04a 25ca).

OF CE

II - FONDS SERVANT, propriété de la "SCI DU MAIL"

Commune de SAVIGNY SUR ORGE (Essonne)

Un immeuble sis 8, rue du Mail et Passage Séverine sans numéro, cadastré section AC, numéro 78, lieudit "8 rue du Mail" pour une contenance de huit ares quatre vingt douze centiares (08a 92ca)."

.... "CONSTITUTION DE SERVITUDE

La "SCI DU MAIL", Mr Franck COMBAREL ès qualités, concède à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000", Mr Eric COMBAREL ès qualités, qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage qui grèvera son fonds (fonds servant) et bénéficiera au fonds de la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000" (fonds dominant), dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après."

.... "CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

- 1) Le droit de passage concédé par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera sur les aires de circulation de la parcelle cadastrée section AC numéro 78 ci-dessus désignée qui se trouvent matérialisées ainsi qu'il est indiqué sur le schéma ci-contre annexé aux présentes.
 - 2) Ce droit de passage se décompose en :

Droit de passage pour accéder du Passage Séverine au fond dominant :

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000", Mr Eric COMBAREL ès qualités, les membres de sa famille, ses locataires, les domestiques et employés, les invités et visiteurs desdites personnes, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, ses ayants-droits et ayants cause, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

) CF CE

Droit de passage pour accéder de la rue du Mail au fond dominant :

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000", Mr Eric COMBAREL ès qualités, les membres de sa famille, ses locataires, les domestiques et employés, les invités et visiteurs desdites personnes, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, ses ayants-droits et ayants cause, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds uniquement, avec ou sans animaux, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

3) S'il en existe, les portails d'accès du Passage Séverine et de la rue du Mail au fonds dominant devront toujours être refermés après leur ouverture pour permettre l'exercice du droit de passage présentement concédé. A défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non respect par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture desdits portails."

Une expédition de cet acte sera publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, avant ou au plus tard en même temps que l'expédition des présentes.

CECI EXPOSE, Mr Franck COMBAREL et Mr Eric COMBAREL, ès qualités, ont par les présentes, déposé au notaire soussigné, et l'ont requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière prévues par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 : un exemplaire du règlement de copropriété contenant état descriptif de division sus énoncé,

- un plan de masse,
- un plan des intérieurs,

Voulant et entendant que par les présentes, cet acte produise tous les effets d'un acte authentique, comme s'il avait été établi originairement en la forme notariée.

Pour se conformer au décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, les requérants, ès qualités, ont établi ainsi qu'il suit la désignation complète et l'origine de propriété de l'immeuble dont il s'agit.

1 .CF c€

<u>DESIGNATION DE L'IMMEUBLE FAISANT L'OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE</u>

Le règlement de copropriété ci-dessus s'applique à un immeuble sis à SAVIGNY SUR ORGE (91600) 8, rue du Mail et Passage Séverine sans numéro, érigé sur et avec un terrain cadastré section AC n° 78 pour 08a 92ca.

L'immeuble objet de ce règlement de copropriété - état descriptif de division est composé :

- d'un bâtiment A1 en façade sur le rue du Mail, élevé sur sous sol partiel, d'un rez-de-chaussée et de deux étages carrés, existant,
- d'un bâtiment A2 à la suite du précédent, côté sud, élevé d'un rez-dechaussée, existant,
- d'un bâtiment A3 fermant une cour centrale entourée par ces trois bâtiments, côté ouest, élevé sur rez-de-chaussée d'un étage carré, existant
- d'un bâtiment B en façade sur le Passage Séverine, élevé sur sous sol d'un rez-de-chaussée, de deux étages carrés et d'un dernier étage mansardé, à créer.
- d'un parking de onze places entre le groupe de bâtiments A1, A2, A3 et le bâtiment B.

Le bâtiment A1 comprend:

- un sous sol à usage de cave,
- au rez-de-chaussée : deux locaux commerciaux, deux escaliers d'accès aux étages supérieurs et au sous-sol, un passage,
- au premier étage : un local activité / commerce/ habitation, deux studios, escalier d'accès.
 - au deuxième étage : deux studios, un escalier d'accès.

Le bâtiment A2 comprend:

- au rez-de-chaussée : une réserve indépendante, un emplacement de stationnement pour véhicule automobile.

Le bâtiment A3 comprend:

- au rez-de-chaussée : deux emplacements de stationnement pour véhicule automobile, escalier d'accès à l'étage supérieur, une réserve, un passage,
- au 1^{er} étage : un appartement de deux pièces principales avec escalier d'accès privatif.

Le bâtiment B comprendra à son achèvement :

- au sous-sol : neuf caves, quatre emplacements de stationnement pour véhicule automobile, aire de dégagement, rampe d'accès, couloir, deux sas, local poubelles,

) CF CE

- au rez-de-chaussée : un appartement de deux pièces principales, un appartement de trois pièces principales, hall d'entrée, escalier d'accès aux étages supérieurs, passage cocher,
- au premier étage : un appartement de deux pièces principales, deux appartements de trois pièces principales avec balcon, escalier d'accès,
- au deuxième étage et combles : deux appartements de deux pièces principales en duplex, deux appartements de trois pièces principales avec loggia en duplex, escalier d'accès commun au 2^{ème} étage, escaliers privatifs au delà.

Sont demeurés annexés au règlement de copropriété présentement déposé :

- un plan de masse,
- un plan d'ensemble du groupe de bâtiments A1, A2, A3,
- deux plans du sous sol (bâtiments A1 et B)
- deux plans des rez-de-chaussée (bâtiments A et B)
- deux plans des premiers étages (bâtiments A et B)
- deux plans des deuxièmes étages (bâtiments A1 et B)
- un plan des combles (bâtiment B)

Le tout dressé par la SCP REUILLE-BASSET, sus dénommée.

L'immeuble sus désigné a été divisé en quarante (40) lots numérotés de 1 à 40 et dont la désignation, pour chacun d'eux, comprend l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote part indivise des parties communes. Cette quote part est exprimée en dix - millièmes.

Observation est ici faite que les numéros des locaux éventuellement contenus dans la désignation, après l'indication du numéro de lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans annexés au règlement de copropriété dont s'agit, indépendamment de tout autre numérotage pouvant être apposé sur place.

Ces lots s'établissent comme suit :

LOT NUMERO UN (1)

Un ensemble de locaux situé dans le bâtiment A1, comprenant :

- un sous-sol à usage de cave, escalier d'accès,
- au rez-de-chaussée : deux locaux commerciaux.
- au ler étage : un local activité / commerce / habitation, deux studios, escalier d'accès,
 - au 2^{ème} étage : deux studios, escalier d'accès,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 1,

Et les trois mille quatre cent soixante neuf / dix millièmes des parties communes générales (3469 / 10000).

CF CE

LOT NUMERO DEUX (2)

Une cave portant le n° 1, située au sous-sol du bâtiment B, Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 2 Et les quinze / dix millièmes des parties communes générales (15/10000)

LOT NUMERO TROIS (3)

Une cave portant le n° 2, située au sous sol du bâtiment B Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 3, Et les onze / dix millièmes des parties communes générales (11/10000)

LOT NUMERO QUATRE (4)

Une cave portant le n° 3, située au sous-sol du bâtiment B Tel qu'il figure plan ci annexé sous le n° 4 Et les onze / dix millièmes des parties communes générales (11/10000)

LOT NUMERO CINO (5)

Une cave portant le n° 4, située au sous sol du bâtiment B, Tel qu'il figure au plan ci-annexé sous le n° 5, Et les treize / dix millièmes des parties communes générales (13/10000)

LOT NUMERO SIX (6)

Une cave portant le n° 5 située au sous-sol du bâtiment B, Tel qu'il figure au plan ci-annexé sous le n° 6 Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales (9/10000)

LOT NUMERO SEPT (7)

Une cave portant le n° 6, située au sous sol du bâtiment B, Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 7 Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales (9/10000)

LOT NUMERO HUIT (8)

Une cave portant le n° 7 située au sous-sol du bâtiment B
Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 8
Et les treize / dix millièmes des parties communes générales (13/10000)

LOT NUMERO NEUF (9)

Une cave portant le n° 8, située au sous-sol du bâtiment B Tel qu'il figure au plan ci-annexé sous le n° 9 Et les neuf/dix millièmes des parties communes générales (9/10000)

LOT NUMERO DIX (10)

Une cave portant le n° 9 située au sous sol du bâtiment B Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 10 Et les douze / dix millièmes des parties communes générales (12/10000)

CF CE

LOT NUMERO ONZE (11)

Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le n° 8 situé au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 11

Et les quarante / dix millièmes des parties communes générales (40/10000)

LOT NUMERO DOUZE (12)

Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le n° 9 situé au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 12,

Et les quarante / dix millièmes des parties communes (40/10000)

LOT NUMERO TREIZE (13)

Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le n° 10 situé au sous sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé sous le n° 13,

Et les quarante / dix millièmes des parties communes générales (40/10000)

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le n° 11 situé au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 14,

Et les quarante / dix millièmes des parties communes générales (40/10000)

LOT NUMERO QUINZE (15)

Un appartement de deux pièces principales situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, comprenant :

Entrée, cuisine, séjour, chambre, salle d'eau, cabinet de toilettes - WC,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 15,

Et les quatre cent soixante treize / dix millièmes des parties communes générales (473/10000).

LOT NUMERO SEIZE (16)

Un appartement de trois pièces principales situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, comprenant :

Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, WC, dégagement, Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 16,

Et les six cent soixante six / dix millièmes des parties communes générales (666/10000).

) OF OE

LOT NUMERO DIX-SEPT (17)

Un appartement de deux pièces principales situé au premier étage du bâtiment B, comprenant :

Entrée, cuisine, séjour, chambre, salle d'eau, cabinet de toilettes - WC,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé sous le n° 17,

Et les quatre cent soixante huit / dix millièmes des parties communes générales (468/10000).

LOT NUMERO DIX-HUIT (18)

Un appartement de trois pièces principales situé au premier étage du bâtiment B, comprenant :

Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, WC, dégagement, balcon,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 18,

Et les six cent quarante neuf / dix millièmes des parties communes générales (649/10000).

LOT NUMERO DIX-NEUF (19)

Un appartement de trois pièces principales situé au premier étage du bâtiment B, comprenant :

Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, cabinet de toilettes - WC, dégagement, balcon,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 19,

Et les six cent quatre vingt cinq / dix millièmes des parties communes générales (685/10000).

LOT NUMERO VINGT (20)

Un appartement de deux pièces principales en duplex situé aux deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant :

- au 2^{ème} étage : entrée, cuisine, séjour, cabinet de toilettes, WC, escalier d'accès privatif au niveau supérieur,
 - dans les combles : chambre et salle de bains,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 20,

Et les quatre cent quatre vingt dix sept / dix millièmes des parties communes générales (497/10000).

LOT NUMERO VINGT-ET-UN (21)

Un appartement de trois pièces principales en duplex situé aux deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant :

- au 2^{ème} étage : entrée, cuisine, séjour double, cabinet de toilettes, WC, escalier d'accès privatif au niveau supérieur, loggia,
 - dans les combles : deux chambres, salle de bains, palier,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 21,

Et les sept cent neuf / dix millièmes des parties communes générales (709 / 10000).

JOF CE

and the second and the second

LOT NUMERO VINGT-DEUX (22)

Un appartement de trois pièces principales en duplex situé aux deuxième étage et combes du bâtiment B, comprenant :

- au 2ème étage : entrée, cuisine, séjour double, cabinet de toilette, WC, escalier d'accès privatif au niveau supérieur, loggia,
 - dans les combles, deux chambres, salle de bains, palier,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 22,

Et les sept cent neuf / dix millièmes des parties communes générales (709 / 10000).

LOT NUMERO VINGT-TROIS (23)

Un appartement de deux pièces principales en duplex situé aux deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant :

- au 2^{ème} étage : entrée, cuisine, séjour, cabinet de toilette WC, escalier d'accès privatif au niveau supérieur,
 - dans les combles : chambre, salle de bains,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 23,

Et les quatre cent quatre vingt dix sept / dix millièmes des parties communes générales (497/10000).

LOT NUMERO VINGT-QUATRE (24)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le n° 4,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 24,

Et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales (21 / 10000).

LOT NUMERO VINGT CINQ (25)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le n° 5,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 25,

Et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales (21 / 10000)

LOT NUMERO VINGT SIX (26)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile portant le n° 6,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 26,

Et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales (21 / 10000)

J CF GE

LOT NUMERO VINGT-SEPT (27)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile portant le n° 7,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 27,

Et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales (21 / 10000)

LOT NUMERO VINGT-HUIT (28)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile portant le n° 12,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 28

Et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales (21 / 10000)

LOT NUMERO VINGT-NEUF (29)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile portant le n° 13,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 29

Et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales (21 / 10000)

LOT NUMERO TRENTE (30)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile portant le n° 14,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 30

Et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales (21 / 10000)

LOT NUMERO TRENTE-ET-UN (31)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile portant le n° 15,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 31,

Et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales (21 / 10000)

LOT NUMERO TRENTE-DEUX (32)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile portant le n° 16,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 32,

Et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales (21 / 10000)

OF CE

LOT NUMERO TRENTE-TROIS (33)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile portant le n° 17,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 33

Et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales (21 / 10000)

LOT NUMERO TRENTE-QUATRE (34)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile portant le n° 18,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 34,

Et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales (21 / 10000)

LOT NUMERO TRENTE-CINQ (35)

Un réserve située au rez-de-chaussée du bâtiment A2

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 35

Et les soixante trois / dix millièmes des parties communes générales (63 / 10000)

LOT NUMERO TRENTE-SIX (36)

Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile situé au rez de chaussée du bâtiment A2, portant le n° 3,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 36,

Et les quarante deux / dix millièmes des parties communes générales (42 / 10000)

LOT NUMERO TRENTE-SEPT (37)

Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile situé au rez de chaussée du bâtiment A3, portant le n° 2,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 37.

Et les trente cinq / dix millièmes des parties communes générales (35 / 10000)

LOT NUMERO TRENTE-HUIT (38)

Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile situé au rezde-chaussée du bâtiment A3, portant le n° 1,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 38,

Et les trente cinq / dix millièmes des parties communes générales (35 / 10000)

) OF CE

LOT NUMERO TRENTE-NEUF (39)

Une réserve située au rez-de-chaussée du bâtiment A3,

Tel qu'il figure au plan ci annexé sous le n° 39

Et les quarante neuf / dix millièmes des parties communes générales (49 / 10000)

LOT NUMERO QUARANTE (40)

Un appartement de deux pièces principales avec escalier d'accès indépendant, situé au premier étage du bâtiment A3,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé sous le n° 40,

Et les quatre cent soixante et un / dix millièmes des parties communes générales (461 / 10000).

TOTAL GENERAL: DIX MILLE / DIX MILLIEMES DES PARTIES COMMUNES GENERALES (10.000 / 10.000).

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble sus désigné appartient en propre à la SCI DU MAIL.

La propriété de cette dernière résulte des faits et actes ci-dessus relatés en l'exposé qui précède.

ORIGINE ANTERIEURE

DU CHEF DE M.Mme SABATIER-REILLAUDOU

Ledit immeuble dépendait de la communauté existant entre Mr et Mme SABATIER, susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient conjointement faite de :

1) Mme Violette Cécile MASSE, sans profession, demeurant à DAKAR (Sénégal) 74, rue Carnot, veuve de Mr André Frédéric Eugène SIMON,

Née à VAILLY SUR AISNE (Aisne) le 11 avril 1912.

2) Mme Elisabeth Suzanne Yvonne SIMON, sans profession, demeurant à DAKAR (Sénégal) 11, rue Fleurus, épouse en instance de divorce de Mr Gaston André LEMMELET.

Née à PARIS (75013) le 19 décembre 1938,

Soumise au régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union, célébrée en la mairie de SAVIGNY SUR ORGE, le 6 juin 1959.

3) Mme Marie-Thérèse Angèle SIMON, épouse de Mr Alain BOUSSARD, avec lequel elle demeure à SAVIGNY SUR ORGE - 12, rue de Morsang,

Née à CLICHY LA GARENNE (Hauts de Seine) le 2 septembre 1937,

Soumise au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Me NUGUES, notaire à MELLO (Oise) le 5 avril 1964, préalable à son union célébrée en la mairie de BALAGNY SUR THERAIN (Oise) le 25 avril 1964.

J CF OF

Suivant acte reçu par Me Pierre VENOT, notaire à SAVIGNY SUR ORGE, le 16 mars 1973.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de 212.500 F payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance, savoir :

- à concurrence de 184.000 F de deniers provenant d'un prêt consenti aux termes de l'acte par le CREDIT LYONNAIS, remboursable en 156 mensualités, la dernière devant avoir lieu le 7 avril 1988.
 - et le surplus, soit 28.500 F de deniers personnels.

Une expédition de cet acte a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 11 mai 1973, volume 1019, numéro 4, avec inscription de privilège de prêteur de deniers du même jour au profit du CREDIT LYONNAIS, ladite inscription depuis périmée par suite du remboursement intégral du prêt et donc de son non-renouvellement.

L'état délivré sur cette publication du chef des vendeurs était négatif.

DU CHEF DES CONSORTS SIMON

Ledit immeuble appartenait conjointement aux consorts SIMON, sus nommés, de la manière suivante :

I - <u>ORIGINAIREMENT</u>, cet immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Mr et Mme SIMON-CHARLES, pour l'avoir conjointement acquis de :

Mr Albert Octave BRIDE, Sous-Directeur au Ministère des Travaux Publics, et Mme Louise Marie Victorine MALO, son épouse, demeurant ensemble à SAVIGNY SUR ORGE - 5, rue des Rossays,

Suivant acte reçu par Me DUBOST, notaire à savigny sur orge, le 30 mai 1920,

Moyennant un prix principal payé partie comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance d'autant et le surplus stipulé payable à terme et réglé depuis.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au bureau des hypo thèques de CORBEIL, le 28 juin 1920, volume 3337, numéro 30, avec inscrip tion du même jour, volume 1225, numéro 69.

L'état délivré sur cette transcription était négatif général du chef des vendeurs.

II - DECES DE Mr Frédéric SIMON

Mr Frédéric Charles SIMON, né à BRUZ (35) le 22 février 1871, en son vivant sans profession, est décédé en son domicile à SAVIGNY SUR ORGE, 24 rue des Rossays, le 29 octobre 1939, époux de Mme Julie Joséphine CHARLES, laissant:

1) Mme Julie Joséphine CHARLES, son épouse survivante, commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie du 16^{ème} arrondissement de PARIS, le 20 janvier 1898,

ET donataire universelle en usufruit, aux termes d'un acte reçu par Me Marcel VENOT, notaire à SAVIGNY SUR ORGE, le 13 août 1925.

) OF CE

Et pour seuls héritiers, ensemble pour le tout ou chacun pour moitié :

- 2) Mr Marcel Louis SIMON,
- 3) et Mr André Frédéric Eugène SIMON.

ci-après nommés, ses deux enfants issus de son union avec son épouse survi vante, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me VENOT, notaire susnommé, le 29 mars 1940.

III - LICITATION AU PROFIT DE Mr André SIMON

Aux termes d'un acte reçu par Me VENOT, notaire susnommé, le 7 juin 1941, transcrit au bureau des hypothèques de CORBEIL, le 27 juin 1941, volume 6734, numéro 18,

Mr Marcel Louis SIMON, né à PARIS (6^{ème}) le 13 novembre 1900, retraité demeurant à SAVIGNY SUR ORGE - 8 bis, rue Joliot Curie,

Et Mme Julie Joséphine CHARLES, veuve de Mr Frédéric Charles SIMON, susnommée,

Ont cédé, à titre de licitation faisant cesser l'indivision, à Mr André Frédéric SIMON, ci-après nommé, les parts et portions indivis leur appartenant avec le cessionnaire, propriétaire du surplus, dans l'immeuble dont il s'agit.

Cette licitation a eu lieu moyennant un prix de 60.000 F s'appliquant aux parts et portions licitées, stipulé payable par trimestrialités de 1500 F chacune.

IV - DECES DE Mr André SIMON

Mr André Frédéric Eugène SIMON, né à SAVIGNY SUR ORGE, le 12 mai 1913, en son vivant mécanicien, est décédé en son domicile à SAVIGNY SUR ORGE, le 22 avril 1948, époux de Mme Violette Cécile MASSE, laissant :

1) Mme Violette Cécile MASSE, susnommée, son épouse survivante, commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de CHAILLEY (89) le 1^{er} août 1938,

Et usufruitière légale du quart, en vertu de l'article 767 du Code Civil.

Et pour seules héritières ensemble pour le tout ou chacune pour moitié : Mmes BOUSSARD et LEMMELET nées SIMON, susnommées, ses deux filles issues de son union avec son épouse survivante.

Ainsi constaté en une acte de notoriété dressé par Me VENOT, notaire sus nommé, le 3 août 1948.

DECLARATIONS

En outre, Mr Franck COMBAREL et Mr Eric COMBAREL, déclarent que la S.C.I DU MAIL qu'ils représentent :

- est une société française et a son siège social à France,
- n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

1 CF CE

- n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autre,

Et qu'ils ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale d'exercer leurs fonctions.

Un exemplaire du règlement de copropriété / état descriptif de division sous seings privés, faisant l'objet du présent dépôt de pièces, ainsi que les plans y joints, est demeuré ci-annexé après avoir été certifié véritable par les parties et revêtu de la mention d'usage par le notaire soussigné.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, y compris le coût des formalités de publicité foncière, seront supportés par la S.C.I DU MAIL, ainsi que Mr Eric COMBAREL et Mr Franck COMBAREL, l'y oblige expressément.

DONT ACTE sur DIX HUIT pages,

Fait et passé à SAINT GENEVIEVE DES BOIS (91700).

A la date indiquée en tête des présentes.

Et après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire, le présent acte, contenant :

Renvois: 0

Mots rayés nuls : O Chiffres rayés nuls : O

Lignes entières rayées nulles : 0

Barres tirées dans les blancs : o

for

All I

Page Nº 19

COMMUNE DE SAVIGNY-SUR-ORGE

Propriété sise: 8, Rue du Mail Passage Séverine, sans n°

Cadastre: Section AC no 78

Contenance cadastrale: 892 m²

REGLEMENT

DE



Document établi sur la base du projet de permis de construire et des plans d'exécution remis par la Société C.E.F, Maître d'Ouvrage

Janvier 2000

Dressé par :
S. C.P. J. C. REUILLE-J. Y. BASSET
Géomètres-Experts D.P.L.G.
32, Rue Henri Dunant
91600 SAVIGNY-SUR-ORGE
Tel: 01 69 05 28 84 Fax: 01 69 05 33 11

O

REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Page Nº 20

PREMIERE PARTIE

CHAPITRE PREMIER

-====

OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 1

Le présent règlement de copropriété, dont un exemplaire sera déposé au rang des minutes de Maître MALDERET, notaire à PONT-SUR-YONNE (89140), 5 Place Lamy, dressé conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, et du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, s'applique à un immeuble édifié sur un terrain sis à SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne) -, 8, Rue du Mail et Passage séverine, sans numéro - Cadastré Section AC n° 78, pour une contenance cadastrale de 892 m2.

Il a pour objet:

- 1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ci-dessus
- 2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de certains ou de l'ensemble des copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire
- 3°) De fixer les droits et obligations des copropriétaires sur les parties qui leur seront communes et les parties qui leur seront privatives
- 4°) D'organiser l'administration de l'immeuble ci-dessus
- 5°) De préciser les conditions d'amélioration d'agrandissement de reconstruction de l'immeuble, et les règles applicables en cas de contestation.

Les dispositions de ce règlement, ainsi que les modifications qui pourraient ultérieurement lui être apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et tous les occupants de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles constitueront leur loi commune à laquelle ils seront tenus de se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que deux personnes distinctes auront la propriété des lots composant l'immeuble.

,

Œ

CHAPITRE II

I - DESIGNATION

ARTICLE 2

L'immeuble objet des présentes est composé:

- d'un bâtiments A1, en façade sur la Rue du Mail, élevé sur sous-sol partiel, d'un rez de chaussée et de deux étages carrés,
- d'un Bâtiment A2 à la suite du précédent, côté sud, élevé d'un rez de chaussée,
- d'un bâtiment A3, fermant une cour centrale entourée par ces trois bâtiments, côté ouest, élevé sur rez de chaussée d'un étage carré,
- d'un bâtiment B en façade sur le Passage Séverine, élevé sur sous-sol d'un rez-dechaussée, de deux étages carrés et d'un dernier étage mansardé,
- d'un parking de onze places entre le groupe de bâtiments A1 A2 A3 et le bâtiment B.

Le bâtiment A1 comprend:

- un sous-sol à usage de cave,
- au rez-de-Chaussée: Deux locaux commerciaux, deux escaliers d'accès aux étages supérieurs et au sous-sol, un passage,
- au premier étage: Un local activité/commerce/habitation, deux studios, escalier d'accès,
- au 2e étage: Deux studios, escalier d'accès.

Le bâtiment A2 comprend :

- au rez de chaussée: Une réserve indépendante, un emplacement de stationnement pour véhicule automobile,

Le bâtiment A3 comprend

- au rez de chaussée: Deux emplacements de stationnement pour véhicule automobile, escalier d'accès à l'étage supérieur, une réserve, un passage,
- au ler étage: Un appartement de deux pièces principales avec escalier d'accès privatif,



Le bâtiment B comprend :

- au sous-sol: Neuf caves, quatre emplacements de stationnement pour véhicule automobile, aire de dégagement, rampe d'accès, couloir, deux sas, local poubelles.
- Au rez-de-chaussée: Un appartement de 2 pièces principales, un appartement de trois pièces principales, hall d'entrée, escalier d'accès aux étages supérieurs, passage cocher.
- au 1er étage: Un appartement de 2 pièces principales, deux appartements de trois pièces principales avec balcon, escalier d'accès.
- aux 2e étage et combles: Deux appartements de 2 pièces principales en duplex, deux appartements de trois pièces principales avec loggia en duplex, escalier d'accès commun au 2e étage, escaliers privatifs au delà.

Sont demeurés ci-annexés, après mention :

- Un plan de masse,
- Un plan d'ensemble du groupe de bâtiments A1 A2 A3,
- Deux plans du sous-sol (bâtiments A1 et B),
- Deux plans des rez-de-chaussée (bâtiments A et B),
- Deux plans des 1er étages (bâtiments A et B),
- Deux plans du 2e étages, (bâtiments A1 et B),
- Un plan du Comble (bâtiment B).

Le tout dressé par la S.C.P. REUILLE-BASSET -Géomètres-Experts D.P.L.G. à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600) -32, Rue Henri Dunant

II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 3

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en quarante (40) lots numérotés de 1 à 40 et dont la désignation, pour chacun d'eux, comprend l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix - millièmes.

Observation est ici faite que les numéros des locaux éventuellement contenus dans la désignation, après l'indication du numéro de lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, indépendamment de tout autre numérotage pouvant être apposé sur place.

C£

Lot nº 1

Un ensemble de locaux situé dans le bâtiment A1, comprenant: - un sous-sol à usage de cave, escalier d'accès, - au rez-de-chaussée: Deux locaux commerciaux, - au 1er étage: Un local activité/commerce/habitation, deux studios, escalier d'accès. - au 2e étage: Deux studios, escalier d'accès. tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le nº 1 - et les trois mille quatre cent soixante neuf / dix millièmes des parties communes générales. Lot nº 2 Une cave portant le numéro 1, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 2 - et les quinze / dix millièmes des parties communes générales, Lot nº 3 Une cave portant le numéro 2, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 3 - et les onze / dix millièmes des parties communes générales, Lot no 4 Une cave portant le numéro 3, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 4 - et les onze / dix millièmes des parties communes générales, Lot nº 5 Une cave portant le numéro 4, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 5 - et les treize / dix millièmes des parties communes générales, Lot.nº 6 Une cave portant le numéro 5, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le nº 6 - et les neuf / dix millièmes des parties communes générales, ci......9

CF CE



Lot nº 7

Une cave portant le numéro 6, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 7 - et les neuf / dix millièmes des parties communes générales, ci	9
Lot nº 8	
Une cave portant le numéro 7, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 8 - et les treize / dix millièmes des parties communes générales, - ci	13
Lot nº 9	
Une cave portant le numéro 8, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 9 - et les neuf / dix millièmes des parties communes générales ci	. 9
Lot nº 10	
Une cave portant le numéro 9, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 10 - et les douze / dix millièmes des parties communes générales, ci	. 12
Lot n° 11	
Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le numéro situé au sous-sol du bätiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 11 - et les quarante / dix millièmes des parties communes générales.	
Lot n° 12	
Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le numéro situé au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 12 - et les quarante / dix millièmes des parties communes générales,	9,

OF CE

Page Nº 25

Lot nº 13

In emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le numéro 10, itué au sous-sol du bătiment B, el qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 13 et les quarante / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot nº 14
Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le numéro 11, situé au sous-sol du bătiment B, el qu'il figure au plan ci-annexé, sous le nº 14 et les quarante / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot nº 15
Un appartement de deux pièces principales situé au rez de chaussée du bâtiment B, comprenant: Entrée, cuisine, séjour, chambre, salle d'eau, cabinet de toilettes - W.C, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 15 - et les quatre cent soixante treize / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot nº 16
Un appartement de trois pièces principales situé au rez de chaussée du bâtiment B, comprenant: Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, W.C, dégagement, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 16 - et les six cent soixante six / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot nº 17
Un appartement de deux pièces principales situé au premier étage du bâtiment B, comprenant: Entrée, cuisine, séjour, chambre, salle d'eau, cabinet de toilettes - W.C, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 17 - et les quatre cent soixante huit / dix millièmes des parties communes générales.

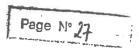
OF GE

Lot nº 18

Un appartement de trois pièces principales situé au premier étage du bâtiment B, comprenant:
Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, W.C, dégagement, balcon tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 18
- et les six cent quarante neuf / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot nº 19
Un appartement de trois pièces principales situé au premier étage du bâtiment B, comprenant:
Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, cabinet de toilettes - W.C., dégagement, balcon
tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 19 - et les six cent quatre vingt cinq / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 20
Un appartement de deux pièces principales en duplex situé aux deuxième étage et combles du bâtiment B. comprenant:
- au deuxième étage: Entrée, cuisine, séjour, cabinet de toilettes, W.C., escalier d'accès privatif au niveau supérieur.
- dans les combles, chambre, salle de bains tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 20
- et les quatre cent quatre vingt dix sept / dix millièmes des parties communes générales,
ci497
Lot nº 21
Un appartement de trois pièces principales en duplex situé aux deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant:
- au deuxième étage: Entrée, cuisine, séjour double, cabinet de toilettes, W.C., escalier d'accès privatif au niveau supérieur, loggia,
- dans les combles, deux chambres, salle de bains, palier,

 dans les combles, deux chambres, salle de bains, palier, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 21

Of CE



Lot no 22

Un appartement de trois pièces principales en duplex situé aux deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant: - au deuxième étage: Entrée, cuisine, séjour double, cabinet de toilettes, W.C., escalier d'accès privatif au niveau supérieur, loggia, - dans les combles, deux chambres, salle de bains, palier, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 22 - et les sept cent neuf / dix millièmes des parties communes générales, ci......709 Lot nº 23

Un appartement de deux pièces principales en duplex situé aux deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant:

- au deuxième étage: Entrée, cuisine, séjour, cabinet de toilettes W.C., escalier d'accès privatif au niveau supérieur,
- dans les combles, chambre, salle de bains tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 23
- et les quatre cent quatre vingt dix sept / dix millièmes des parties communes générales, ci......497

Lot nº 24

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 4.

tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 24

- et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales, ci......21

Lot nº 25

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le

tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 25

- et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales, ci......21

Lot nº 26

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le

tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 26

- et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales,

Lot nº 27

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 7
tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 27 - et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 28
Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 12 tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 28 - et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales, ci. 21
<u>Lot n° 29</u>
Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 13 tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 29 - et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 30
Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 14 tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 30 - et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 31
Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 15 tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 31 - et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 32
Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 16 tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 32 - et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales, ci

OF OF

Lot nº 33

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 17
tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 33 - et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 34
Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 18 tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 34 - et les vingt et un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 35
Une réserve, située au rez de chaussée du bâtiment A2, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 35 - et les soixante trois / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot nº 36
Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile, situé au rez de chaussée du bâtiment A2, portant le numéro 3, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 36 - et les quarante deux / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot nº 37
Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile, situé au rez de chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 2, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 37 - et les trente cinq / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 38
Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile, situé au rez de chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 1, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 38 - et les trente cinq / dix millièmes des parties communes générales,

CF of

Page Nº 3o

Lot nº 39

Une réserve, située au rez de chaussée du bâtiment A3, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 39 - et les quarante neuf / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 40
Un appartement de deux pièces principales avec escalier d'accès indépendant, situé au premier étage du bâtiment A3, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 40 - et les quatre cent soixante et un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Total Général:
Dix Mille / Dix Millièmes des parties communes générales

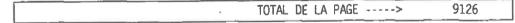
L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ciaprès, établi conformément à l'Article 71 du Décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le Décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour application du Décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

CF OF

TABLEAU RECAPITULATIF DES MILLIEMES GENERAUX

COPROPRIETE : SAVIGNY/O. 8,R.DU MAIL PGE SEVERINE

LOT	BATIMENT	ESC.	ETAGE	NATURE DES LOTS	TANTIEMES GENERAUX
				REPORT>	
1	A ₁		R-1 à R+2	Locaux mixtes	3469
2	В	**	R-1	Cave n°1	15
3	В		R-1	Cave n°2	11
4	В		R-1	Cave n°3	11
5	В		R-1	Cave n°4	13
6	В		R-1	Cave n°5	9
7	В		R-1	Cave n°6	9
8	В		R-1	Cave n°7	13
9	В		R-1	Cave n°8	9
10	В		R-1	Cave n°9	12
11	В		R-1	Parking n°8	40
12	В		R-1	Parking n°9	40
13	В		R-1	Parking n°10	40
14	В		R-1	Parking n°11	40
15	В		R	Appartement 2 Pièces	473
16	В		R	Appartement 3 Pièces	666
17	В		R+1	Appartement 2 Pièces	468
18	В		R+1	Appt.3 Pièces balcon	649
19	В		R+1	Appt.3 Pièces balcon	685
20	В		R+2/R+C	Appt.2 Pièces duplex	497
21	В		R+2/R+C	Apt.3P.duplex loggia	709
22	В		R+2/R+C	Apt.3P.duplex loggia	709
23	В		R+2/R+C	Appt.2 Pièces duplex	497
24	Р		R	Parking ext. n°4	21
25	Р		R	Parking ext. n°5	21



C/C ct

Page Nº 32

TABLEAU RECAPITULATIF DES MILLIEMES GENERAUX COPROPRIETE : SAVIGNY/O. 8,R.DU MAIL PGE SEVERINE

LOT	BATIMENT	ESC.	ETAGE	NATURE DES LOTS	TANTIEMES GENERAUX
	9126				
26	Р		R	Parking ext. n°6	21
27	Р		R	Parking ext. n°7	21
28	Р		R	Parking ext. n°12	21
29	Р		R	Parking ext. n°13	21
30	Р		R	Parking ext. n°14	21
31	p		R	Parking ext. n°15	21
32	ρ		R	Parking ext. n°16	21
33	Р		R	Parking ext. n°17	21
34	Р		R	Parking ext. n°18	21
35	Az	-	R	Réserve	63
36	Az	-	R	Parking int. n°3	42
37	Аз		R	Parking int. n°2	35
38	Аз		R	Parking int. n°1	35
39	Аз		R	Réserve	49
40	Аз		R/R+1	Appartement 2 Pièces	461
	1		TOTAL TANTI	EMES GENERAUX>	10000

TOTAL DE LA PAGE ----> 874

JF 0€

CHAPITRE III

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 4

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

La totalité du sol est une partie commune générale.

Les éléments suivants sont érigés en parties communes spéciales à chacun des bâtiments auxquels ils se rapportent:

- les fondations, les murs de façade et de refend avec leurs revêtements (sauf les revêtements superficiels dans les parties privatives), les pignons mitoyens ou non
- les murs de clôture, privatifs ou mitoyens
- les murs et cloisons séparatifs entre les parties communes et les parties privées
- le gros oeuvre des planchers, le hourdis (à l'exception des lambourdes, parquets, et tous revêtements formant sol ou formant plafond
- la charpente, la couverture, les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- les hail d'entrée et leurs locaux annexes, la cage d'escalier et ses paliers.
- les conduits de fumées, coffres, gaines et ventilations, les souches et têtes de cheminées, et tous leurs accessoires, les antennes collectives de télévision.
- les tuyaux de chute des eaux ménagères et usées, de tout-à-l'égout, les branchements et canalisations d'eau de gaz, d'électricité (sauf les branchements particuliers sur lesdites canalisations)
- les ornements extérieurs des façades, les appuis et gardes-corps des fenêtres, des loggias et des balcons,y compris les balcons et terrasses avec leur revêtement et leur étanchéité (à l'exception des fenêtres ou croisées, persiennes, volets, stores, jalousies)
- les installations d'éclairage, de commande des portes d'entrée de bâtiment, de lavage et d'arrosage.
- les locaux poubelles.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

c£

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier de nouvelles constructions,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

ARTICLE 6

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 7

Les locaux qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci-dessus sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré, constituent comme tels des parties privatives. Il en est de même de tous les éléments et accessoires à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux.

Elles comprennent donc:

- les carrelages, dallages, parquets et en général tous revêtements de sol à l'intérieur des locaux.
- les plafonds (à l'exception des gros oeuvre qui sont parties communes).
- les cloisons intérieures avec leurs portes, les portes palières, les fenêtres et portes fenêtres, les persiennes et volets, stores.
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives, leur isolation.
- les parties des canalisations propres à l'usage du local.
- les installations sanitaires des W.C., salles de bains, salles d'eau, cabinets de toilette.
- les installations de cuisine.

CE

Page Nº 35

- les placards et penderies.
- les devantures, vitrines, stores, rideaux des locaux commerciaux .

La présente énumération n'est qu'énonciative et non limitative.

Les éléments séparatifs entre les lots, quand ils ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyens entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE PREMIER

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER
DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 8

L'immeuble est destiné à usage principal d'habitation.

CHAPITRE II USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 9

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées :

of CE

Occupation:

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou utilisés que concurrement à l'habitation et à l'exercice d'une profession autre que commerciale

Il est expressément interdit d'entreposer ou d'utiliser des bouteilles de gaz (butane, propane, etc....) dans l'immeuble.

Les copropriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semblera à condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs, et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement pour ce qui les concerne. Les baux et engagements de location devront imposer cette obligation aux locataires. Les occupations qui ne constitueraient pas des locations seront soumises aux mêmes obligations.

Les locations en meublé ne pourront être autorisées que par appartement entier.

Chaque copropriétaire restera personnellement responsable de ces obligations. Il devra aviser le Syndic des baux consentis. Il devra remettre à ses locataires un exemplaire du présent règlement

ARTICLE 11

Bruits:

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquilité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs visiteurs, de leurs clients ou des gens à leur service. Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou bruyant.

Les chiens et les chats sont tolérés, mais ne devront en aucun cas errer dans les parties communes. Leurs éventuelles dégradations resteront à la charge de leurs propriétaires.

Tout bruit ou tapage de quelque nature que ce soit, troublant la tranquilité des occupants est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements. L'usage des appareils de radiophonie est autorisée sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas une gêne pour les voisins.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machines et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, les rayonnements ou autrement.

CF at

Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des locaux, les fenêtres et persiennes, même la peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiées bien que constituant une partie privative, sans autorisation du syndicat.

La pose des stores ou fermetures extérieures est autorisée, sous réserve de l'accord donné spécialement en fonction du mode de construction et de la conformité avec les couleurs et modèles adoptés par le syndicat.

Les tapis-brosse sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par le syndicat.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires dans le cadre des dispositions générales prises à cet égard par le syndicat.

ARTICLE 13

Utilisation des fenêtres, balcons et auvents de devantures:

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons, à l'exception des vases à fleurs qui devront être fixés et posés sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas laisser détériorer les murs et incommoder les voisins et passants.

On devra se conformer au règlement de police pour battre ou secouer les tapis ou chiffons de nettoyage.

Aucun objet ni détritus quelconque ne devra être jeté dans la rue ou dans les parties communes.

Aucune jardinière, balconnière ou autre de nature à boucher les évacuations des eaux pluviales ne devra être installée sur les devantures.

ARTICLE 14

Antennes collectives de télévision et de radiophonie :

Lorsqu'une antenne collective de télévision et de radiophonie sera installée sur le toit du bâtiment, le raccordement devra être effectué, dans les conditions prévues par les lois et règlements en vigueur, aux frais de chaque copropriétaire.

I CE

Vitrines, plaques et enseignes :

L'apposition de plaques professionnelles dans le hall d'entrée est subordonnée à l'agrément du syndic tant pour leur modèle qui devra être uniforme, que pour leur emplacement. Il en est de même pour les plaques posées sur les portes palières.

Les copropriétaires ou occupants auront la possibilité de poser une enseigne, à la condition de se conformer aux lois et règlements en vigueur, et de ne pas apporter de gêne aux autres occupants ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble. Cette apposition sera subordonnée à l'agrément du Syndic.

L'apposition d'écriteaux provisoires informant de la mise en vente ou la location d'un lot est tolérée.

ARTICLE 16

Réparations et entretien (accès des ouvriers) :

Les copropriétaires devront souffirir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

ARTICLE 17

Libre accès:

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son local à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

X CE

I

ARTICLE 18

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie :

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra faire réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

ARTICLE 19

Chauffage:

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Les conduits de fumée ou d'évacuation devront être ramonés selon les règlements en usage.

ARTICLE 20

Modifications:

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son lot sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble : il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte ou du service technique du syndicat. Dans ce cas, les honoraires tant du service technique que de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

F CE

Rage Nº 4o

ARTICLE 21

Responsabilités:

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il est responsable ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.

CHAPITRE III USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 22

Sous réserve des dispositions ci-après, chacun des copropriétaires ou occupants usera librement des parties communes, notamment des accès, passages, cour et dégagements, suivant leur destination et sans faire obstacle au droit des autres propriétaires.

ARTICLE 23

Entrées, vestibules, paliers :

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les parties communes d'une façon générale, et notamment les entrées, vestibules, paliers, escaliers, cours et tous espaces communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble, ni les utiliser même temporairement pour un usage privatif, notamment pour effectuer des réparations.

Vestibules et entrées ne pourront en aucun cas servir de garage à des objets personnels, notamment bicyclettes, vélomoteurs et voitures d'enfants de même que les locaux destinés spécialement à remiser ces objets ne pourront être encombrés d'aucun autre objet, ni même de véhicules hors d'usage.

En cas d'encombrement d'une partie commune, en contravention avec les dispositions du présent article, le syndic sera fondé à faire enlever l'objet en contravention quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet ; aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

of ce

Tapis:

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans en été pour le battage sans que les copropriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

Livraisons:

Les livraisons dans l'immeuble sont faites sous la responsabilité du copropriétaire.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

ARTICLE 25

Surcharge des planchers :

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

ARTICLE 26

Il ne pourra être installé dans l'entrée de l'immeuble de boite aux lettres d'un modèle différent de celui adopté par le syndicat, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 27

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever la copropriété.

Chaque copropriétaire sera responsable des dégâts faits aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination de ces parties communes que ce soit par son fait, ou par le fait de son locataire, de son personnel ou de ses visiteurs.

€ CE

TITRE II

ETAT DES REPARTITIONS DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER
CHARGES GENERALES

ARTICLE 28

1°) Définition

Les charges générales groupent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales 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 assujetties toutes les parties communes de l'immeuble.
- b) Les honoraires de syndic et les frais necessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte et des techniciens chargés de l'entretien des parties communes générales.

- c) Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.
- d) L'entretien et la réfection des parties communes extérieures, y compris les espaces verts et la cour centrale du bâtiment A,
- e) L'entretien et la réfection des sols, murs et plafonds du passage cocher du bâtiment B et des passages communs en rez-de-chaussée du bâtiment A permettant l'accès à la rue du Mail.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

Observation étant ici faite que l'entretien et la réfection de la rampe d'accès au sous-sol sont à la charge exclusive des lots de parking en sous-sol.

of CE

2°) Répartition:

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quote-parts de copropriété dans les parties communes, attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leur locataire ou des personnes à leur service, supporteront seuls le coût des dépenses en résultant, selon la règle fixée à l'Article 27 ci-dessus.

CHAPITRE II

CHARGES RELATIVES AUX BATIMENTS

ARTICLE 30

1°) Définition

Les charges Bâtiment groupent toutes celles qui sont considérées comme spéciales à chaque bâtiment.

Il en est ainsi, notamment en ce qui concerne :

- a) 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 (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots), à la toiture, aux têtes de cheminée, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux câbles coaxiaux des antennes collectives, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux des écoulements des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque local en dépendant).
- b) Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisance et leurs chutes, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.
- c) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de peinture des extérieurs, des portes-fenêtres, des persiennes, des fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient parties privatives, mais seulement dans le cas de ravalement général.
- d) Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcon, balconnets, balustrades ou loggias, et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé.

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction du bâtiment.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

OF CE

2°) Répartition:

Les charges Bâtiment seront réparties entre les copropriétaires des lots les composant selon les tableaux ci-après.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leur locataire ou des personnes à leur service, supporteront seuls le coût des dépenses en résultant, selon la règle fixée à l'Article 27 ci-dessus.

CHARGES BATIMENT AL

LOTS	QUOTE-PART
1	1000
TOTAL	1000/1000e

CHARGES BATIMENT A2

LOTS	QUOTE-PART
35	599
36	401
TOTAL	1000/1000e

CHARGES BATIMENT A3

LOTS	QUOTE-PART
37	61
38	61
39	85
40	793
TOTAL	1000/1000e

JF c€

Page Nº 45

1

CHARGES BATIMENT B

LOTS	QUOTE-PART
02	3
03	2
04	2
05	2
	2
06	2
07	2
08	2 2 2 7 7
09	2
10	2
11	7
12	
13	7
14	7
15	84
16	119
17	83
18	116
19	121
20	89
21	126
22	126
23	89
TOTAL	1000/1000e

CHAPITRE III

AUTRES CHARGES

I - CHARGES D'EAU FROIDE

ARTICLE 32

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque logement ou d'un autre local et la redevance pour la location et l'entretien et les réparations éventuelles de compteurs, ainsi que les taxes qui s'y rattachent.

CE

Page Nº 46

ARTICLE 33

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose de compteur individuel dans chaque local est décidée par l'Assemblée Générale, s'il n'en existe pas lors de la cession du local : dans cette hypothèse, les frais d'installation nécessaires seraient d'ailleurs considérés comme charges générales au sens du chapitre I du présent titre.

Jusqu'à installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que leurs charges générales.

ARTICLE 34

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son lot ainsi que la redevance, le cas échéant, pour la location, l'entretien, les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence suceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des millièmes généraux.

II - CHARGES DE HALL ET D'ESCALIER (BATIMENT B)

ARTICLE 35

1) Définition

Les charges relatives aux hall, escalier d'accès aux étages supérieurs et paliers du bâtiment B comprennent :

les frais d'éclairage, de nettoyage, d'entretien, de réparations, de ravalement intérieur de ces parties communes,

- les réparations résultant de l'usure des marches ou de leur revêtement,

CC

2) Répartition

Ces charges seront réparties selon le tableau ci-après:

CHARGES DE HALL ET D'ESCALIER BATIMENT B

LOTS	QUOTE-PART
15	84
16	119
17	88
18	121
19	128
20	96
21	134
22	134
23	96
TOTAL	1000/1000e

0°E

III - CHARGES COMMUNES AUX PARKINGS EN SOUS-SOL

ARTICLE 37

1) Définition

Ces charges comprennent:

- l'entretien, la réfection des aires de stationnements et de circulation des véhicules ainsi que des différents marquages au sol,
- l'entretien, la réparation, la réfection de la rampe d'accès au sous-sol
- la pose, l'entretien, la réparation, le remplacement la réfection de la barrière automatique éventuelle ou de tout autre système limitant l'accès des véhicules à ce sous-sol.

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction des parties communes ou éléments d'équipement propres au stationnement des véhicules dans le sous-sol du bâtiment.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

ARTICLE 38

2) Répartition

Ces charges seront réparties selon le tableau ci-après:

CHARGES DE PARKING EN SOUS-SOL

QUOTE-PART	LOTS
250	11
250	12
250	13
250	14
1000/1000e	TOTAL

CE CF

IV -CHARGES DE PARKING EXTERIEUR

ARTICLE 39

1) Définition

Ces charges comprennent:

- l'entretien, la réfection des aires de stationnements ainsi que leurs différents marquages au sol,

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction des parties communes ou éléments d'équipement propres au stationnement des véhicules sur ce parking extérieur.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative

ARTICLE 40

2) Répartition

Ces charges seront réparties selon le tableau ci-après:

CHARGES DE PARKING EXTERIEUR

QUOTE-PART	TOTE
QOOTD-17EC	LOTS
i	24
1	25
1	26
1	27
1	28
1	29
1	30
1	31
1	32
1	33
1	34
11/11e	TOTAL

CE K

Y-CHARGES GENERALES DE STATIONNEMENT

ARTICLE 41

1) Définition

Les charges générales de stationnement groupent toutes les charges communes aux parkings des bâtiments A et B et au parking extérieur et notamment toute barrière automatique ou autre système pouvant limiter l'accès au passage cocher du bâtiment B, côté Passage Séverine ainsi que l'entretien et la réfection de l'aire de circulation extérieure.

ARTICLE 42

2) Répartition

Ces charges seront réparties selon les tableaux ci-après :

CHARGES GENERALES DE STATIONNEMENT

LOTS	QUOTE-PART
11	1
12	1
13	1
14	1
24	1
25	1
26	1
27	1
28	1
29	1
30	1
31	1
32	1
33	1
34	1
36	1
37	1
38	1
TOTAL	18/18e

VI - CLOISONS MITOYENNES

ARTICLE 43

Dans le cas où des réparations sur les cloisons mitoyennes séparant des locaux privatifs résulteraient de désordres du gros oeuvre non imputables à un ou plusieurs copropriétaires, ces réparations et leurs dépenses, bien que se rapportant à des parties privatives au sens de l'article 7, constitueront des charges communes générales, et seront réparties suivant les dispositions de l'article 31.

OF at

Sade No 21

VII - REPRISE DES VESTIGES

ARTICLE 44

En cas de réparation ou de reconstruction d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront eu à supporter les frais des travaux.

CHAPITRE IV

RECOUVREMENT DES CHARGES

PROVISIONS - GARANTIES

ARTICLE 45

Les copropriétaires, réunis en assemblée générale pourront prendre la décision de verser au syndic:

- lors de l'acquisition de leur lot: une avance de trésorerie permanente au prorata de leur tantièmes généraux - dont le montant sera égal à quatre mois de provision pour charges.
- en début d'exercice: une provision au prorata de leur tantièmes généraux égale au quart du budget prévisionnel voté par l'Assemblée Générale pour l'exercice considéré.

Ils seront tenus de règler:

- les sommes correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et acquittées en cours d'exercice, aux dates fixées par le syndicat. Ces sommes s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses.
- des provisions spéciales nécessaires à l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, telles que celles relevant des dispositions des chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

En cas de travaux urgents intéressant la sauvegarde de l'immeuble, le syndic pourra demander le versement d'une provision sur le coût de ces travaux sans attendre la délibération de l'Assemblée Générale, mais après avis du Conseil syndical. Cette provision ne peut excéder le tiers du montant du devis descriptif.

cE

Les copropriétaires devront s'acquitter des sommes dues, dans un délai d'un mois à partir de la demande faite par le syndic.

ARTICLE 47

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du nouveau code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande formée par le syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer, est portée devant la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 48

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une sûreté prévue à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 49

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel en conséquence pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas ou un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires ceux-ci seront tenus solidairement de charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra en conséquence exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

CF OE

TITRE III

MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE PREMIER

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

ARTICLE 50

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à compter de leur publication au fichier immobilier.

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes cidessus visés qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

CHAPITRE II

LES MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 51

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ces démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

OF OF

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur celles dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou onéreux.

ARTICLE 53

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté, indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
- Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat;
- Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée;
- b) Eventuellement, le solde des versement effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

ARTICLE 54

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou institution dans les mêmes conditions d'un droit d'usage ou d'habitation, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard du syndicat, avis doit en être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes dues par le copropriétaire cédant ou constituant. Cette opposition à peine de nullité énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. of CE

Page Nº55

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le syndic s'est opposé dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités par ordre du tribunal de grande instance statuant en référé conformément aux dispositions de l'article 567 du code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 55

Tout transfert d'un lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai par les parties soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressée ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 77 du présent règlement.

ARTICLE 56

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot, doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu au siège du syndicat.

ARTICLE 57

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le ou les nus-propriétaires et le ou les usufruitiers seront solidairement redevables envers le syndicat, du paiement des charges imputables au dit lot.

Ils seront tenus de se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées générales par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, sur requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux copropriétaires indivis.

CE

CHAPITRE III

MODIFICATION - DIVISION DE LOT

ARTICLE 58

Sous réserve des dispositions de l'article 20 du présent règlement, chaque copropriétaire peut, sous sa responsabilité et dans les respect des lois et règlements, modifier la disposition intérieure du ou des lots lui appartenant.

Il peut également, et sous les mêmes réserves, diviser ses locaux en plusieurs lots à la condition que le total des quotes-parts des parties communes et des charges de toute nature afférentes auxdits lots soit égal aux quotes-parts du lot d'origine.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions de lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale en application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 59

Toute modification : division, réunion de lots, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division et de l'état de répartition des charges.

Une expédition de cet acte modificatif, rappelant les mentions de publicité foncière, devra être remise au syndic, ainsi qu'au notaire détenteur de l'original des présentes.

Les frais qui en découlent resteront à la charge exclusive du copropriétaire réalisant cette modification.

F Œ

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE PREMIER SYNDICAT

ARTICLE 60

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Le syndicat peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre ler du titre V.

ARTICLE 61

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

ARTICLE 62

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et les textes qui les modifieront ou complèteront.

Il aura pour dénomination : "Syndicat des copropriétaires du 8, rue du Mail".

ARTICLE 63

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée ; si elle venait à cesser le syndicat prendrait fin.

Son siège sera fixé lors de la tenue de la première Assemblée Générale.

CE

CHAPITRE II ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 64

I - Epoque des réunions

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Jusqu'à cette date, le syndic sera la société SILOGE - 159, Route de Fleury à VIRY-CHATILLON (91170)

Lors de cette première assemblée, il sera procédé à la nomination du syndic et à la fixation de ses honoraires. Pour le temps restant à courir sur ce premier exercice, un budget prévisionnel sera arrêté.

L'assemblée fixera aussi le siège du syndicat.

ARTICLE 65

Par la suite, il sera tenu au moins une fois année une assemblée générale des copropriétaires, sur convocation du syndic.

Ce dernier pourra également, s'il le juge opportun convoquer l'Assemblée Générale, en réunion extraordinaire.

L'Assemblée pourra encore être convoquée par le syndic, à la demande du Conseil Syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions des articles 66 et 67 ciaprès.

ARTICLE 66

II - Convocation

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéas 2 et 3), 47 et 50 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, l'Assemblée Générale est convoquée par le syndic.

ARTICLE 67

La convocation de l'Assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Dans le cas prévu au précédent alinéa, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres du conseil syndical n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret nº 67-223 du 17 Mars 1967. Dans cette dernière hypothèse, le président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée.

Une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical, doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

ARTICLE 68

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées, à leur domicile réel ou élu, quinze jour au moins avant la date de la réunion, sauf en cas d'urgence ou ce délai pourra être ramené à huit jours.

Elles pourront aussi être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état, toujours dans les délais ci-dessus.

ARTICLE 69

Tous les copropriétaires doivent être convoqués. Toutefois, lorsqu'une Assemblée sera convoquée pour délibérer exclusivement sur des questions ayant trait à des parties ou équipements communs, qui sont la propriété indivis de certains copropriétaires, les convocations ne seront adressées qu'à ceux-ci.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien propriétaire antérieurement à la mutation survenue n'a pas à être recommencée, elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

Œ

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun comme prévu à l'article 77.

ARTICLE 70

La personne qui convoque l'Assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 72 n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle Assemblée par application de l'article 81, dernier alinéa, du présent règlement si l'ordre du jour de cette Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

ARTICLE 71

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

ARTICLE 72

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- l° Le compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulés, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes ;
- 2° Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe 1° ci-dessus lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice, et le projet d'échéancier des appels de fonds faits en application de ce budget prévisionnel;
- 3° Le projet de modification du présent règlement de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'Assemblée Générale est appelée à modifier ces actes, notamment s'îl est fait application des article 11 (alinéas 1er et 2) 25 f, 26 b, 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965;

Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation des travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du 10 Juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967;





Page Nº 61

5° - Le projet de résolution lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2), 25 a et 30 b (alinéas 1 er et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet 1965 ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

ARTICLE 73

Dans les six jours de la convocation tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée les questions dont il demande inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit en même temps notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée Générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'Assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'Assemblée Générale doit notifier aux membres de cette Assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit en même temps notifier aux mêmes personnes les documents annexes cidessus prévus.

CHAPITRE III

TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 74

L'Assemblée Générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 75

L'Assemblée Générale élit son président et, le cas échéant, son bureau. Est élu comme président celui des copropriétaires ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 67 du présent règlement, l'Assemblée Générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

o€

Le président veille au déroulement régulier de la réunion. Le bureau est composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par deux des membres de l'Assemblée présents et acceptant .

Le syndic ou son préposé assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale prise à la majorité prévue à l'article 82 du présent règlement.

ARTICLE 76

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient :

les nom et domicile de chaque copropriétaire membre de l'Assemblée et, le cas échéant, son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'Assemblée compte tenu des dispositions des articles 78 et 79 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent ou par son mandataire; elle est certifiée exacte par le président de l'Assemblée et conservée par le syndic avec les pouvoirs et l'original du procès-verbal de séance pour être communiquée à tout copropriétaire qui le demanderait.

ARTICLE 77

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Auncun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires. Les représentants légaux des mineurs interdits ou autres incapables participent aux Assemblées en leur lieu et place dans la limite de leur habilitation légale.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic et à leurs frais.

ARTICLE 78

Il ne peut être mis en délibération que des questions inscrites à l'ordre du jour, et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 72 et 73 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

of ce

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée par le secrétaire. Il est signé et certifié conforme par le président, le secrétaire et les membres du bureau s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération, il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus ; sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le syndic.

CHAPITRE IV

VOIX - MAJORITE

ARTICLE 80

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

ARTICLE 81

Lorsque le présent règlement met à la charge de certains copropriétaires seulement, les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement telles celles définies aux articles 30 à 42, ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses ; les dispositions de l'article 80 ci-dessus sont applicables.



Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés s'il n'en est autrement ordonné par la loi et le présent règlement.

ARTICLE 83

L'Assemblée Générale réunie sur première convocation adopte à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- La désignation et la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;
- 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 ;
- Les conditions auxquelles sont réalisées 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;
- La modification de la répartition des charges visées au titre II du présent règlement rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévue au premier alinéa du présent article, une nouvelle Assemblée Générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 84

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs données par l'Assemblée pour prendre en son lieu et place une des décisions visées à l'article 82 ci-dessus.

Une telle délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic, au conseil syndical, s'il en existe un, ou à toute autre personne.

CE

CF

Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée. Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum et qui ne saurait être supérieur aux limites qui sont applicables pour la passation des marchés de gré à gré tels qu'ils sont fixés par la réglementation sur les habitations à loyer modéré. La désignation de pouvoirs ne peut en aucun cas priver l'Assemblée Générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et sur la gestion du syndic. Il sera rendu compte à l'Assemblée Générale de l'exécution de la délégation.

ARTICLE 85

Ne sont adoptées qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix, les décisions concernant :

- a) les actes d'acquisitions immobilières et les actes de disposition sur les parties communes ou leurs droits accesoires autres que ceux visés à l'article 81 ci-dessus.
- b) la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il conserve la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'Article 83 du présent règlement.

ARTICLE 86

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 présent règlement.

L'Assemblée Générale ne peut décider l'aliénation de parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Elle ne peut également modifier la répartition des charges sans l'accord unanime des copropriétaires, sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 87

Le syndic adresse une copie du procès-verbal à chacun des copropriétaires. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Œ

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965. Le délai prévu par ce texte pour contester les décisions de l'Assemblée Générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Les décisions régulièrement prises engageront les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux copropriétaires opposants ou défaillants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale, certifié par le syndic, qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

CHAPITRE V

SYNDIC

I - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

ARTICLE 88

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, réunis sur première convocation. A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle Assemblée Générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'Assemblée Générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'Assemblée Générale en vue de la nomination du syndic.

Le syndic peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale, les fonctions de syndic seront assurées comme indiqué à l'article 64 du présent règlement.

Œ

L'Assemblée Générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance lorsque le syndic est désigné par lui.

Cette durée ne peut excéder trois ans. Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

L'Assemblée Générale peut, à tout moment, révoquer le syndic.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par les articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 90

Les conditions de rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixée par l'Assemblée Générale.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 88 ci-dessus ouvrent également droit à rémunération.

II- ATTRIBUTIONS

ARTICLE 91

Le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale ; d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci, de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice tant en demandeur qu'en défendeur, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Les articles ci-après définissent plus précisément ces attributions.

CE

Page Nº 🔊

ARTICLE 92

Le syndic, à sa propre initiative, veille à l'entretien normal de l'immeuble.

A cet effet, il fait exécuter tous travaux d'entretien courant, ou de mineures réparations, passe tous contrats assurant le bon fonctionnement des parties communes ou équipements communs, en engageant les dépenses nécessaires. Pour les grosses réparations, ou les réfections générales d'équipement, il doit obtenir préalablement l'accord de l'Assemblée Générale, sauf en cas d'urgence où, à charge pour lui d'en aviser immédiatement les copropriétaires et de convoquer une Assemblée Générale, où il sera dispensé de cet accord préalable.

Il pourra faire application du dernier alinéa de l'article 45 du présent règlement.

ARTICLE 93

Le syndic engage, pour le syndicat, le personnel nécessaire, fixe sa rémunération et ses conditions de travail, et le congédie dans le respect des textes ou conventions collectives en vigueur, une fois fixés par l'Assemblée Générale, le nombre et la catégorie d'emplois.

ARTICLE 94

Le syndic veille à la tranquilité de l'immeuble et souscrit toutes les assurances nécessaires comme indiqué à l'article 111 ci-après.

ARTICLE 95

Le syndic établi et tient à jour la liste de tous les copropriétaires, avec l'indication des lots leur appartenant et de tous les titulaires des droits visés aux articles 55 et 56 du présent règlement, avec mention de leur état civil et de leur domicile réel ou élu.

ARTICLE 96

Le syndic tiend la comptabilité du syndicat faisant apparaître la position comptable de chaque copropriétaire.

Il présente à l'Assemblée Générale appelée à en délibérer, un état des comptes du syndicat et sa situation de trésorerie.



Il prépare le budget prévisionnel de chaque exercice, qui est voté par l'Assemblée Générale.

Il a pouvoir d'ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat, avec la signature pour y effectuer toutes opérations.

ARTICLE 97

Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic non soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées, sans délai, sur un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

L'Assemblée Générale pourra toutefois autoriser le syndic à conserver une somme dont elle fixera le montant.

ARTICLE 98

Le syndic détient les archives du syndicat et notamment une expédition, une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble ou au syndicat. Il détient en particulier les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires et les pièces

Il délivre les copies ou les extraits qu'il certifie conformes de ces procès-verbaux.

ARTICLE 99

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés, jusqu'au troisième degré inclus ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale. Il en est de même des convention entre le syndicat et les entreprises dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de directeur ou d'administrateur, de salarié ou de préposé.

ARTICLE 100

Le syndic a pouvoir d'agir contre tout copropriétaire afin d'obtenir l'exécution de ses obligations vis-à-vis

CE

des dispositions du présent règlement, et des décisions de l'Assemblée Générale.

Pour ce faire, il prend toutes mesures, et exerce au besoin toutes poursuites en usant des procédures et garanties visées à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et aux articles 55 et 58 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

ARTICLE 101

i

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains copropriétaires. Il peut agir pour la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires.

Mais à l'exception des actions visées à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967, il ne peut engager une action en justice, au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction qui concerne le fonctionnement d'un syndicat, dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de cette instance.

ARTICLE 102

Le syndic représente le syndicat dans les actes d'acquisition, d'aliénation, de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication du présent règlement, de l'état descriptif de division et des modifications qui pourraient ultérieurement être apportées à ces documents.

ARTICLE 103

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'Assemblée Générale peut seule autoriser, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, une délégation de pouvoir à une fin déterminée, dans les limites précisées à l'article 84 du présent règlement.

CHAPITRE VI

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 104

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois membres.

CE

Ces derniers sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

ARTICLE 105

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de trois ans par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 83 du présent règlement.

Ils sont rééligibles.

Ils peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

ARTICLE 106

L'Assemblée peut, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du tiers des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 107

Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

CE

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres à la majorité de ceux-ci. Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recomman-

dée : elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés. Ses délibérations sont constatées par des procès-verbaux consignés sur un registre à cet effet et signés par les conseillers assistant à la réunion.

ARTICLE 109

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'institution du conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic visà-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil à l'Assemblée Générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

ARTICLE 110

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, 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 statuant dans les conditions fixées par l'article 83 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes les pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndicat et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le président du conseil syndical rend compte à l'Assemblée Générale des missions que celle-ci a pu lui confier et l'informe des avis donnés au syndic dans le cadre des dispositions de l'article 109 ci-dessus.

CE

CHAPITRE VII

ASSURANCES

ARTICLE 111

Le syndicat sera assuré pour ce qui concerne l'immeuble contre :

- 1° l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glace,
- 2° le recours des voisins et le recours des locataires.

Il assurera la responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers et contractera le cas échéant une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers par l'ascenseur.

L'Assemblée Générale pourra décider, à une majorité simple d'assurer d'autres risques.

Lorsque les assurances ont trait à des services ou équipements communs dont le paiement des charges correspondantes n'incombent qu'à certains copropriétaires, ces derniers sont seuls appelés à en débattre.

En exécution des décisions prises, les polices seront signées par le syndic.

ARTICLE 112

En application des règles relatives à la responsabilité, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

ARTICLE 113

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu, et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Les polices devront être souscrites auprès de Compagnies à la solvabilité reconnue.

La même obligation s'imposera aux locataires ou occupants.

CE F

En cas de sinistre, les indemnités allouées en raison des dommages subis par l'immeuble en vertu des polices visées à l'article 111 seront encaissées par le syndic, à charge par lui d'en effectuer le dépôt au compte du syndicat.

ARTICLE 115

Ces indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

A cet effet, le copropriétaire voulant emprunter hypothécairement sur son lot, devra obtenir de son créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité due par l'assureur soit versée directement entre les mains du syndic pour être employée par celui-ci à la reconstruction si elle est décidée. Il ne sera dérogé à cette obligation que si les statuts de l'organisme de crédit auprès duquel l'emprunt a été contracté, s'y opposent.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE PREMIER

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 116

L'Assemblée Générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

ARTICLE 117

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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.

ARTICLE 119

De même la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE 120

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

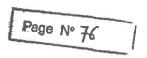
En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

CF CF



b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE 121

Les améliorations, additions de locaux privatifs seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965.

RECONSTRUCTION

ARTICLE 122

En cas de destruction partielle ou totale d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires participant à l'entretien de l'équipement sinistré devront contribuer, suivant les mêmes quotes-parts, aux dépenses des travaux de réfection ou de reconstruction sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 27 du présent règlement.

ARTICLE 123

En cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble, l'Assemblée Générale des copropriétaires peut décider à la majorité des voix des copropriétaires, soit : la remise en état de la partie endommagée ou la reconstruction de l'immeuble, soit de ne pas reconstruire les locaux sinistrés.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande.

OF CE

Page Nº 77

Les dépenses de remise en état ou de reconstruction excédant le montant des indemnités d'assurance seront réparties entre les copropriétaires en fonction de leurs quotes-parts dans les parties communes ou les éléments d'équipement à remettre en état ou à reconstruire.

En cas de cession par un copropriétaire de la totalité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, l'acquéreur, purement et simplement subrogé dans les obligations de son cédant, devra se conformer aux dispositions du présent règlement et notamment à celles du présent article qui devront être rappelées dans l'acte de cession.

ARTICLE 125

Si, à l'occasion de la remise en état ou de la reconstruction, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions à l'état antérieur, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix.

Ces améliorations ou additions devront être conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement.

La même Assemblée Générale fixera alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et des indemnités à verser aux copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de ces travaux, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chaque copropriétaire.

Elle fixera également la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien, de remplacement des parties communes ou éléments d'équipement communs, améliorés ou créés.

ARTICLE 126

Si l'Assemblée Générale renonce à la remise en état partielle, le syndicat devra racheter aux copropriétaires des lots non reconstitués leurs droits dans l'immeuble.

A défaut d'accord amiable, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le ou les copropriétaires sinistrés.

CF CF

Page Nº 78

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. A défaut d'entente sur ce tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant, et le surplus dans un délai d'un an avec intérêts au taux légal.

Les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si elle avait été décidée.

En cas de destruction totale, si l'Assemblée Générale renonce à la reconstruction, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Le produit de la vente sera réparti par le syndic entre tous les copropriétaires suivant leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

CHAPITRE III

PRESCRIPTION

ARTICLE 127

Les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement, entre certains copropriétaires ou entre le syndicat et un copropriétaire se prescrivent par un délai de 10 ans, sans préjudice de l'application de textes spéciaux fixant un délai plus court.

ARTICLE 128

PUBLICATION

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de Corbeil, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Pour l'application du présent règlement de copropriété, les parties font élection de domicile au siège du syndicat.

CF CF

Page Nº 79

TABLE DES MATIERES

lere PARTIE		Art.
CHAPITRE 1	Objet du règlement	1
CHAPITRE 2	Désignation	2
	Etat descriptif de division	3
CHAPITRE 3	Définition des parties communes	4-6
	Définition des parties privatives	7
2eme PARTIE	REGLEMENT DE COPROPRIE	TE
TITRE 1 Destin	nation de l'immeuble, usage de l'immeuble	
CHAPITRE 1	Destination de l'immeuble	8
CHAPITRE 2	Usage des parties privatives	9-21
CHAPITRE 3	Usage des parties communes	22-27
TITRE 2 Etat d	e répartition des charges	
CHAPITRE 1	Charges générales	28-29
CHAPITRE 2	Charges relatives au(x) bâtiment(s)	30-31
CHAPITRE 3	Autres charges	32-44
CHAPITRE 4	Recouvrement des charges,	
	provisions, garanties	45-49
TITRE 3 Mutat	tion de propriété et de jouissance, constitution	n de droits réels
CHAPITRE 1	Opposabilité du règlement de	
	copropriété aux tiers	50
CHAPITRE 2	Mutation de propriété	51-57
CHAPITRE 3	Modification, division de lot	58-59
TITRE 4 Admir	nistration des parties communes	
CHAPITRE 1	Syndicat	60-63
CHAPITRE 2	Assemblées générales	64-73
CHAPITRE 3	Tenue des assemblées générales	74-79
CHAPITRE 4	Voix, majorité 80-87	•
CHAPITRE 5	Syndic	88-103
CHAPITRE 6	Conseil syndical	104-110
CHAPITRE 7	Assurances	111-115
TITRE 5 Décis	ions extraordinaires	cl 1
CILL DITTE S	NA AND LAND OF THE PROPERTY OF	116-120 NCF
CHAPITRE 1	Modification du règlement de copropriété	116-120
CHAPITRE 2	Amélioration, addition, surélévation	
ATT - 1111111111111111111111111111111111	Reconstruction	122-126
CHAPITRE 3	Prescription	127
	Publication	128

OF SERVICE OF THE SER

Page Nº 80

Le soussigné Maître MARCHAISON, notaire à PCNT S/YONNE (Yonne), certifie que la présente copie établie sur Quarde vines pages exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication, et approuve hi le voi, ni rol mil.

Et il certifie que l'identité complète des parties dénonnées au présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée et volamment four la "SCI Du MAIL" au lu de 1 on exhait K bio -



Département de l'Essonne

COMMUNE DE SAVIGNY-SUR-ORGE

Propriété sise: 8, Rue du Mail Passage Séverine, sans n°

Cadastre: Section AC nº 78

Contenance cadastrale: 892 m²

REGLEMENT

DE

COPROPRIETE

Document établi sur la base du projet de permis de construire et des plans d'exécution remis par la Société C.E.F, Maître d'Ouvrage

Mars 2002

Dressé par :
S.C.P. J.C.REUILLE-J.Y.BASSET
Géomètres-Experts D.P.L.G.
32,Rue Henri Dunant
91600 SAVIGNY-SUR-ORGE
Tel: 01 69 05 28 84 Fax: 01 69 05 33 11
E-mail: reuille-basset@worldonline.fr

REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

PREMIERE PARTIE

CHAPITRE PREMIER

OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 1

Le présent règlement de copropriété, dont un exemplaire sera déposé au rang des minutes de Maître MALDERET, notaire à PONT-SUR-YONNE (89140), 5 Place Lamy, dressé conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, et du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, s'applique à un immeuble édifié sur un terrain sis à SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne) -, 8, Rue du Mail et Passage séverine, sans numéro - Cadastré Section AC n° 78, pour une contenance cadastrale de 892 m2.

Il a pour objet:

- 1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ci-dessus
- 2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de certains ou de l'ensemble des copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire
- 3°) De fixer les droits et obligations des copropriétaires sur les parties qui leur seront communes et les parties qui leur seront privatives
- 4°) D'organiser l'administration de l'immeuble ci-dessus
- 5°) De préciser les conditions d'amélioration d'agrandissement de reconstruction de l'immeuble, et les règles applicables en cas de contestation.

Les dispositions de ce règlement, ainsi que les modifications qui pourraient ultérieurement lui être apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et tous les occupants de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles constitueront leur loi commune à laquelle ils seront tenus de se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que deux personnes distinctes auront la propriété des lots composant l'immeuble.

CHAPITRE II

I - DESIGNATION

ARTICLE 2

L'immeuble objet des présentes est composé:

- d'un bâtiments A1, en façade sur la Rue du Mail, élevé sur sous-sol partiel, d'un rez de chaussée et de deux étages carrés,
- d'un Bâtiment A2 à la suite du précédent, côté sud, élevé d'un rez de chaussée,
- d'un bâtiment A3, fermant une cour centrale entourée par ces trois bâtiments, côté ouest, élevé sur rez de chaussée d'un étage carré,
- d'un bâtiment B en façade sur le Passage Séverine, élevé sur sous-sol d'un rezde-chaussée, de deux étages carrés et d'un dernier étage mansardé,
- d'un parking de onze places entre le groupe de bâtiments A1 A2 A3 et le bâtiment B.

Observation étant ici faite que le présent immeuble est grevé d'une servitude de passage piétons et véhicules au profit de la parcelle voisine cadastrée AC n°73 - sise Passage Séverine, sans n° -

Le bâtiment A1 comprend:

- un sous-sol à usage de cave,
- au rez-de-Chaussée: Deux locaux commerciaux, deux escaliers d'accès aux étages supérieurs et au sous-sol, un passage,
- au premier étage: Un local activité/commerce/habitation, deux studios, escalier d'accès.
- au 2e étage: Deux studios, escalier d'accès.

Le bâtiment A2 comprend:

- au rez de chaussée: Une réserve indépendante, un emplacement de stationnement pour véhicule automobile,

Le bâtiment A3 comprend:

- au rez de chaussée: Deux emplacements de stationnement pour véhicule automobile, escalier d'accès à l'étage supérieur, une réserve, un passage,
- au 1er étage: Un appartement de deux pièces principales avec escalier d'accès privatif,

Le bâtiment B comprend:

- au sous-sol: Neuf caves, quatre emplacements de stationnement pour véhicule automobile, aire de dégagement, rampe d'accès, couloir, deux sas, local poubelles.
- Au rez-de-chaussée: Un appartement de 2 pièces principales, un appartement de trois pièces principales, hall d'entrée, escalier d'accès aux étages supérieurs, passage cocher.
- au 1er étage: Un appartement de 2 pièces principales, deux appartements de trois pièces principales avec balcon, escalier d'accès.
- aux 2e étage et combles: Deux appartements de 2 pièces principales en duplex, deux appartements de trois pièces principales avec loggia en duplex, escalier d'accès commun au 2e étage, escaliers privatifs au delà.

Sont demeurés ci-annexés, après mention :

- Un plan de masse,
- Un plan d'ensemble du groupe de bâtiments A1 A2 A3,
- Deux plans du sous-sol (bâtiments A1 et B),
- Deux plans des rez-de-chaussée (bâtiments A et B),
- Deux plans des 1er étages (bâtiments A et B),
- Deux plans du 2e étages, (bâtiments A1 et B),
- Un plan du Comble (bâtiment B).

Le tout dressé par la S.C.P. REUILLE-BASSET -Géomètres-Experts D.P.L.G. à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600) -32, Rue Henri Dunant

II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 3

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en quarante (40) lots numérotés de 1 à 40 et dont la désignation, pour chacun d'eux, comprend l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix - millièmes.

Observation est ici faite que les numéros des locaux éventuellement contenus dans la désignation, après l'indication du numéro de lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, indépendamment de tout autre numérotage pouvant être apposé sur place.

Ces lots s'établissent comme suit :

Un ensemble de locaux situé dans le bâtiment A1, comprenant: - un sous-sol à usage de cave, escalier d'accès, - au rez-de-chaussée: Deux locaux commerciaux, - au 1er étage: Un local activité/commerce/habitation, deux studios, escalier d'accès. - au 2e étage: Deux studios, escalier d'accès. tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 1
- et les trois mille quatre cent cinquante six/ dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 2
Une cave portant le numéro 1, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 2 - et les quinze / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 3
Une cave portant le numéro 2, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 3 - et les onze / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot nº 4
Une cave portant le numéro 3, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 4 - et les onze / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 5
Une cave portant le numéro 4, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 5 - et les treize / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 6
Une cave portant le numéro 5, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 6 - et les neuf / dix millièmes des parties communes générales, ci

Une cave portant le numéro 6, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 7 - et les neuf / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 8
Une cave portant le numéro 7, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 8 - et les treize / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot nº 9
Une cave portant le numéro 8, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 9 - et les neuf / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot nº 10
Une cave portant le numéro 9, située au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 10 - et les douze / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot nº 11
Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le numéro 8 situé au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 11 - et les quarante un/ dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 12
Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le numéro 9 situé au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 12 - et les quarante un / dix millièmes des parties communes générales, ci

<u>Lot nº 13</u>

Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le numéro 10, situé au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 13 - et les quarante un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot nº 14
Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le numéro 11, situé au sous-sol du bâtiment B, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 14 - et les quarante un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 15
Un appartement de deux pièces principales situé au rez de chaussée du bâtiment B, comprenant: Entrée, cuisine, séjour, chambre, salle d'eau, cabinet de toilettes - W.C, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 15 - et les quatre cent cinquante six / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 16
Un appartement de trois pièces principales situé au rez de chaussée du bâtiment B, comprenant: Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, W.C, dégagement, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 16 - et les six cent soixante dix / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 17
Un appartement de deux pièces principales situé au premier étage du bâtiment B, comprenant: Entrée, cuisine, séjour, chambre, salle d'eau, cabinet de toilettes - W.C, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 17 - et les quatre cent cinquante six / dix millièmes des parties communes générales, ci

Un appartement de trois pièces principales situé au premier étage du bâtiment B, comprenant: Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, W.C, dégagement, balcon tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 18 - et les six cent quarante cinq / dix millièmes des parties communes générales, ci
Un appartement de trois pièces principales situé au premier étage du bâtiment B, comprenant: Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, cabinet de toilettes - W.C., dégagement, balcon tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 19 - et les six cent soixante dix huit / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 20
Un appartement de deux pièces principales en duplex situé aux deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant: - au deuxième étage: Entrée, cuisine, séjour, cabinet de toilettes, W.C., escalier d'accès privatif au niveau supérieur, - dans les combles, chambre, salle de bains tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 20 - et les cinq cent un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 21
Un appartement de trois pièces principales en duplex situé aux deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant: - au deuxième étage: Entrée, cuisine, séjour double, cabinet de toilettes, W.C., escalier d'accès privatif au niveau supérieur, loggia, - dans les combles, deux chambres, salle de bains, palier, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 21 - et les sept cent sept / dix millièmes des parties communes générales, ci

Un appartement de trois pièces principales en duplex situé aux deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant: - au deuxième étage: Entrée, cuisine, séjour double, cabinet de toilettes, W.C., escalier d'accès privatif au niveau supérieur, loggia, - dans les combles, deux chambres, salle de bains, palier, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 22 - et les sept cent sept / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 23
Un appartement de deux pièces principales en duplex situé aux deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant: - au deuxième étage: Entrée, cuisine, séjour, cabinet de toilettes - W.C., escalier d'accès privatif au niveau supérieur, - dans les combles, chambre, salle de bains tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 23 - et les cinq cent deux / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 24
Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 4, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 24 - et les vingt un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 25
Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 5 tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 25 - et les vingt un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 26
Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 6 tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 26 - et les vingt un / dix millièmes des parties communes générales, ci

Lot n° 33

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 17 tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 33
- et les vingt un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 34
Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 18 tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 34 - et les vingt un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 35
Une réserve, située au rez de chaussée du bâtiment A2, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 35 - et les soixante dix huit / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 36
Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile, situé au rez de chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 3, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 36 - et les cinquante un / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 37
Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile, situé au rez de chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 2, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 37 - et les quarante deux / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 38
Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile, situé au rez de chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 1, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 38 - et les quarante deux / dix millièmes des parties communes générales, ci

Une réserve, située au rez de chaussée du bâtiment A3, avec accès par le lot 1 (local commercial de droite au rez-de-chaussée). tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 39
- et les soixante trois / dix millièmes des parties communes générales, ci
Lot n° 40
Un appartement de deux pièces principales avec escalier d'accès indépendant, situé au premier étage du bâtiment A3, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 40 - et les quatre cent quarante neuf / dix millièmes des parties communes générales ci
Total Général:
Dix Mille / Dix Millièmes des parties communes

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ciaprès, établi conformément à l'Article 71 du Décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le Décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour application du Décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF DES MILLIEMES GENERAUX

COPROPRIETE : SAVIGNY SUR ORGE - 8, Rue du Mail / Passage Séverine

LOT	BATIMENT	ESC.	ETAGE	NATURE DES LOTS	TANTIEMES GENERAUX
1	A1		R-1 à R+2	Locaux mixtes	3456
2	В		R-1	Cave n°1	15
3	В		R-1	Cave n°2	11
4	В		R-1	Cave n°3	11
5	В		R-1	Cave n°4	13
6	В		R-1	Cave n°5	9
 7	В		R-1	Cave n°6	9
8	В		R-1	Cave n°7	13
9	В		R-1	Cave n°8	9
10	В		R-1	Cave n°9	12
11	В		R-1	Parking n°8	41
12	В		R-1	Parking n°9	41
13	В		R-1	Parking n°10	41
14	В		R-1	Parking n°11	41
15	В		R	Appartement 2 pièces	456
16	В		R	Appartement 3 pièces	670
17	В		R+1	Appartement 2 pièces	456
18	В		R+1	Appt. 3 pièces balcon	645
19	В		R+1	Appt. 3 pièces balcon	678
20	В		R+2/Combles	Appt. 2 pièces duplex	501
21	В		R+2/Combles	Appt 3 pièces duplex loggia	707
22	В		R+2/Combles	Appt. 3 pièces duplex loggia	707
23	В		R+2/Combles	Appt. 2 pièces duplex	502
24	Р		R	Parking ext. n°4	21
25	Р		R	Parking ext. n°5	21
26	Р		R	Parking ext. n°6	21
27	Р		R	Parking ext. n°7	21
28	Р		R	Parking ext. n°12	21
29	P		R	Parking ext. n°13	21
30	P		R	Parking ext. n°14	21
31	Р		R	Parking ext. n°15	21
32	Р		R	Parking ext. n°16	21
33	Р		R	Parking ext. n°17	21
34	Р		R	Parking ext. n°18	21
35	A2		R	Réserve	78
36	A2		R	Parking int. n°3	51
37	A3		R	Parking int. n°2	42
38	A3		R	Parking int. n°1	42
39	A3		R	Réserve	63
40	A3		R/R+1	Appt. 2 pièces	449

TOTAL TANTIEMES GENERAUX

10000

CHAPITRE III

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 4

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

La totalité du sol est une partie commune générale.

Les éléments suivants sont érigés en parties communes spéciales à chacun des bâtiments auxquels ils se rapportent :

- les fondations, les murs de façade et de refend avec leurs revêtements (sauf les revêtements superficiels dans les parties privatives), les pignons mitoyens ou non
- les murs de clôture, privatifs ou mitoyens
- les murs et cloisons séparatifs entre les parties communes et les parties privées
- le gros oeuvre des planchers, le hourdis (à l'exception des lambourdes, parquets, et tous revêtements formant sol ou formant plafond
- la charpente, la couverture, les gouttières et les descentes d'eau pluviales
- les hall d'entrée et leurs locaux annexes, la cage d'escalier et ses paliers.
- les conduits de fumées, coffres, gaines et ventilations, les souches et têtes de cheminées, et tous leurs accessoires, les antennes collectives de télévision.
- les tuyaux de chute des eaux ménagères et usées, de tout-à-l'égout, les branchements et canalisations d'eau de gaz, d'électricité (sauf les branchements particuliers sur lesdites canalisations)
- les ornements extérieurs des façades, les appuis et gardes-corps des fenêtres, des loggias et des balcons, y compris les balcons et terrasses avec leur revêtement et leur étanchéité (à l'exception des fenêtres ou croisées, persiennes, volets, stores, jalousies)
- les installations d'éclairage, de commande des portes d'entrée de bâtiment, de lavage et d'arrosage.
- les locaux poubelles.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier de nouvelles constructions,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

ARTICLE 6

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 7

Les locaux qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci-dessus sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré, constituent comme tels des parties privatives. Il en est de même de tous les éléments et accessoires à usage privatif inclus à l'intérieur desdits locaux.

Elles comprennent donc:

- les carrelages, dallages, parquets et en général tous revêtements de sol.
- les plafonds (à l'exception des gros oeuvre qui sont parties communes).
- les cloisons intérieures avec leurs portes, les portes palières, les fenêtres et portes fenêtres, les persiennes et volets, stores.
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives, leur isolation.
- les parties des canalisations propres à l'usage du local.
- les installations sanitaires des W.C., salles de bains, salles d'eau, cabinets de toilette.
- les installations de cuisine.

- les placards et penderies.
- les devantures, vitrines, stores, rideaux des locaux commerciaux.

La présente énumération n'est qu'énonciative et non limitative.

Les éléments séparatifs entre les lots, quand ils ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyens entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE PREMIER DESTINATION DE L'IMMEUBLE USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 8

L'immeuble est destiné à usage principal d'habitation.

CHAPITRE II USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 9

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées :

Occupation:

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou utilisés que concurrement à l'habitation et à l'exercice d'une profession autre que commerciale

Il est expressément interdit d'entreposer ou d'utiliser des bouteilles de gaz (butane, propane, etc....) dans l'immeuble.

Les copropriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semblera à condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs, et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement pour ce qui les concerne. Les baux et engagements de location devront imposer cette obligation aux locataires. Les occupations qui ne constitueraient pas des locations seront soumises aux mêmes obligations.

Les locations en meublé ne pourront être autorisées que par appartement entier.

Chaque copropriétaire restera personnellement responsable de ces obligations.

Il devra aviser le Syndic des baux consentis.

Il devra remettre à ses locataires un exemplaire du présent règlement

ARTICLE 11

Bruits:

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquilité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs visiteurs, de leurs clients ou des gens à leur service. Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou bruyant.

Les chiens et les chats sont tolérés, mais ne devront en aucun cas errer dans les parties communes. Leurs éventuelles dégradations resteront à la charge de leurs propriétaires.

Tout bruit ou tapage de quelque nature que ce soit, troublant la tranquilité des occupants est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements. L'usage des appareils de radiophonie est autorisée sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas une gêne pour les voisins.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machines et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, les rayonnements ou autrement.

Harmonie de l'immeuble:

Les portes d'entrée des locaux, les fenêtres et persiennes, même la peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiées bien que constituant une partie privative, sans autorisation du syndicat.

La pose des stores ou fermetures extérieures est autorisée, sous réserve de l'accord donné spécialement en fonction du mode de construction et de la conformité avec les couleurs et modèles adoptés par le syndicat.

Les tapis-brosse sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par le syndicat.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires dans le cadre des dispositions générales prises à cet égard par le syndicat.

ARTICLE 13

Utilisation des fenêtres, balcons et auvents de devantures:

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons, à l'exception des vases à fleurs qui devront être fixés et posés sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas laisser détériorer les murs et incommoder les voisins et passants.

On devra se conformer au règlement de police pour battre ou secouer les tapis ou chiffons de nettoyage.

Aucun objet ni détritus quelconque ne devra être jeté dans la rue ou dans les parties communes.

Aucune jardinière, balconnière ou autre de nature à boucher les évacuations des eaux pluviales ne devra être installée sur les devantures.

ARTICLE 14

Antennes collectives de télévision et de radiophonie :

Lorsqu'une antenne collective de télévision et de radiophonie sera installée sur le toit du bâtiment, le raccordement devra être effectué, dans les conditions prévues par les lois et règlements en vigueur, aux frais de chaque copropriétaire.

Vitrines, plaques et enseignes :

L'apposition de plaques professionnelles dans le hall d'entrée est subordonnée à l'agrément du syndic tant pour leur modèle qui devra être uniforme, que pour leur emplacement. Il en est de même pour les plaques posées sur les portes palières.

Les copropriétaires ou occupants auront la possibilité de poser une enseigne, à la condition de se conformer aux lois et règlements en vigueur, et de ne pas apporter de gêne aux autres occupants ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble. Cette apposition sera subordonnée à l'agrément du Syndic.

L'apposition d'écriteaux provisoires informant de la mise en vente ou la location d'un lot est tolérée.

ARTICLE 16

Réparations et entretien (accès des ouvriers) :

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

ARTICLE 17

Libre accès:

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son local à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie :

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra faire réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

ARTICLE 19

Chauffage:

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Les conduits de fumée ou d'évacuation devront être ramonés selon les règlements en usage.

ARTICLE 20

Modifications:

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son lot sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble : il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte ou du service technique du syndicat. Dans ce cas, les honoraires tant du service technique que de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Responsabilités:

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il est responsable ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.

CHAPITRE III USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 22

Sous réserve des dispositions ci-après, chacun des copropriétaires ou occupants usera librement des parties communes, notamment des accès, passages, cour et dégagements, suivant leur destination et sans faire obstacle au droit des autres propriétaires.

ARTICLE 23

Entrées, vestibules, paliers :

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les parties communes d'une façon générale, et notamment les entrées, vestibules, paliers, escaliers, cours et tous espaces communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble, ni les utiliser même temporairement pour un usage privatif, notamment pour effectuer des réparations.

Vestibules et entrées ne pourront en aucun cas servir de garage à des objets personnels, notamment bicyclettes, vélomoteurs et voitures d'enfants de même que les locaux destinés spécialement à remiser ces objets ne pourront être encombrés d'aucun autre objet, ni même de véhicules hors d'usage.

En cas d'encombrement d'une partie commune, en contravention avec les dispositions du présent article, le syndic sera fondé à faire enlever l'objet en contravention quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet; aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

Tapis:

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans en été pour le battage sans que les copropriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

Livraisons:

Les livraisons dans l'immeuble sont faites sous la responsabilité du copropriétaire.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

ARTICLE 25

Surcharge des planchers:

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

ARTICLE 26

Il ne pourra être installé dans l'entrée de l'immeuble de boite aux lettres d'un modèle différent de celui adopté par le syndicat, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 27

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever la copropriété.

Chaque copropriétaire sera responsable des dégâts faits aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination de ces parties communes que ce soit par son fait, ou par le fait de son locataire, de son personnel ou de ses visiteurs.

TITRE II

ETAT DES REPARTITIONS DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER CHARGES GENERALES

ARTICLE 28

1°) Définition

Les charges générales groupent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales 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 assujetties toutes les parties communes de l'immeuble.
- b) Les honoraires de syndic et les frais necessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte et des techniciens chargés de l'entretien des parties communes générales.

- c) Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.
- d) L'entretien et la réfection des parties communes extérieures, y compris les espaces verts et la cour centrale du bâtiment A,
- e) L'entretien et la réfection des sols, murs et plafonds du passage cocher du bâtiment B et des passages communs en rez-de-chaussée du bâtiment A permettant l'accès à la rue du Mail.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

Observation étant ici faite que l'entretien et la réfection de la rampe d'accès au sous-sol sont à la charge exclusive des lots de parking en sous-sol.

2°) Répartition:

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quote-parts de copropriété dans les parties communes, attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leur locataire ou des personnes à leur service, supporteront seuls le coût des dépenses en résultant, selon la règle fixée à l'Article 27 ci-dessus.

CHAPITRE II

CHARGES RELATIVES AUX BATIMENTS

ARTICLE 30

1°) Définition

Les charges Bâtiment groupent toutes celles qui sont considérées comme spéciales à chaque bâtiment.

Il en est ainsi, notamment en ce qui concerne :

- a) 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 (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots), à la toiture, aux têtes de cheminée, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux câbles coaxiaux des antennes collectives, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux des écoulements des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque local en dépendant).
- b) Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisance et leurs chutes, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.
- c) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de peinture des extérieurs, des portes-fenêtres, des persiennes, des fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient parties privatives, mais seulement dans le cas de ravalement général.
- d) Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcon, balconnets, balustrades ou loggias, et ce, même pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé.

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction du bâtiment.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

2°) Répartition:

Les charges Bâtiment seront réparties entre les copropriétaires des lots les composant selon les tableaux ci-après.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leur locataire ou des personnes à leur service, supporteront seuls le coût des dépenses en résultant, selon la règle fixée à l'Article 27 ci-dessus.

CHARGES BATIMENT A1

LOTS	QUOTE-PART
.1	1000
TOTAL	1000/1000e
IOIAL	1000/10000

CHARGES BATIMENT A2

LOTS	QUOTE-PART
35	605
36	395
TOTAL	1000/1000e

CHARGES BATIMENT A3

LOTS	QUOTE-PART
37	70
38	70
39	106
40	754
TOTAL	1000/1000e

CHARGES BATIMENT B

LOTS	QUOTE-PART
02	3
03	2
04	2
05	2
06	2
07	2
08	2
09	2
10	2
11	2 2 2 2 2 2 7 7
12	7
13	7
14	7
15	82
16	120
17	82
18	114
19	121
20	90
21	127
22	127
23	90
TOTAL	1000/1000e

CHAPITRE III

AUTRES CHARGES

I - CHARGES D'EAU FROIDE

ARTICLE 32

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque logement ou d'un autre local et la redevance pour la location et l'entretien et les réparations éventuelles de compteurs, ainsi que les taxes qui s'y rattachent.

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose de compteur individuel dans chaque local est décidée par l'Assemblée Générale, s'il n'en existe pas lors de la cession du local : dans cette hypothèse, les frais d'installation nécessaires seraient d'ailleurs considérés comme charges générales au sens du chapitre I du présent titre.

Jusqu'à installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que leurs charges générales.

ARTICLE 34

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son lot ainsi que la redevance, le cas échéant, pour la location, l'entretien, les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence suceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des millièmes généraux.

II - CHARGES DE HALL ET D'ESCALIER (BATIMENT B)

ARTICLE 35

1) Définition

Les charges relatives aux hall, escalier d'accès aux étages supérieurs et paliers du bâtiment B comprennent :

les frais d'éclairage, de nettoyage, d'entretien, de réparations, de ravalement intérieur de ces parties communes,

- les réparations résultant de l'usure des marches ou de leur revêtement,

2) Répartition

Ces charges seront réparties selon le tableau ci-après:

CHARGES DE HALL ET D'ESCALIER BATIMENT B

LOTS	QUOTE-PART	
15	84	
16	119	
17	88	
18	121	
19	128	
20	96	
21	134	
22	134	
23	96	
TOTAL	1000/1000e	

III - CHARGES COMMUNES AUX PARKINGS EN SOUS-SOL

ARTICLE 37

1) Définition

Ces charges comprennent:

- l'entretien, la réfection des aires de stationnements et de circulation des véhicules ainsi que des différents marquages au sol,
- l'entretien, la réparation, la réfection de la rampe d'accès au sous-sol
- la pose, l'entretien, la réparation, le remplacement la réfection de la barrière automatique éventuelle ou de tout autre système limitant l'accès des véhicules à ce sous-sol.

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction des parties communes ou éléments d'équipement propres au stationnement des véhicules dans le sous-sol du bâtiment.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

ARTICLE 38

2) Répartition

Ces charges seront réparties selon le tableau ci-après:

CHARGES DE PARKING EN SOUS-SOL

LOTS	QUOTE-PART		
11	250		
12	250		
13	250		
14	250		
TOTAL	1000/1000e		

IV -CHARGES DE PARKING EXTERIEUR

ARTICLE 39

1) Définition

Ces charges comprennent:

- l'entretien, la réfection des aires de stationnements et de circulation des véhicules ainsi que des différents marquages au sol,

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction des parties communes ou éléments d'équipement propres au stationnement des véhicules sur ce parking extérieur.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative

ARTICLE 40

2) Répartition

Ces charges seront réparties selon le tableau ci-après:

CHARGES DE PARKING EXTERIEUR

QUOTE-PART	LOTS
1	24
1	25
1	26
1	27
1	28
1	29
1	30
1	31
1	32
1	33
1	34
11/11e	TOTAL

V -CHARGES GENERALES DE STATIONNEMENT

ARTICLE 41

1) Définition

Les charges générales de stationnement groupent toutes les charges communes aux parkings des bâtiments A et B et au parking extérieur et notamment toute barrière automatique ou autre système pouvant limiter l'accès au passage cocher du bâtiment B, côté Passage Séverine ainsi que l'entretien et la réfection de l'aire de circulation extérieure.

ARTICLE 42

2) Répartition

Ces charges seront réparties selon les tableaux ci-après :

CHARGES GENERALES DE STATIONNEMENT

LOTS	QUOTE-PART
11	1
12	1
13	1
14	1
24	1
25	1
26	1
27	1
28	1
29	1
30	1
31	1
32	1
33	1
34	1
36	1
37	1
38	1
TOTAL	18/18e

VI - CLOISONS MITOYENNES

ARTICLE 43

Dans le cas où des réparations sur les cloisons mitoyennes séparant des locaux privatifs résulteraient de désordres du gros oeuvre non imputables à un ou plusieurs copropriétaires, ces réparations et leurs dépenses, bien que se rapportant à des parties privatives au sens de l'article 7, constitueront des charges communes générales, et seront réparties suivant les dispositions de l'article 31.

VII - REPRISE DES VESTIGES

ARTICLE 44

En cas de réparation ou de reconstruction d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront eu à supporter les frais des travaux.

CHAPITRE IV

RECOUVREMENT DES CHARGES

PROVISIONS - GARANTIES

ARTICLE 45

Les copropriétaires, réunis en assemblée générale pourront prendre la décision de verser au syndic :

- lors de l'acquisition de leur lot; une avance de trésorerie permanente au prorata de leur tantièmes généraux - dont le montant sera égal à quatre mois de provision pour charges.
- en début d'exercice: une provision au prorata de leur tantièmes généraux égale au quart du budget prévisionnel voté par l'Assemblée Générale pour l'exercice considéré.

Ils seront tenus de régler :

- les sommes correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et acquittées en cours d'exercice, aux dates fixées par le syndicat. Ces sommes s'imputeront sur le règlement définitif desdites dépenses.
- des provisions spéciales nécessaires à l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, telles que celles relevant des dispositions des chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

En cas de travaux urgents intéressant la sauvegarde de l'immeuble, le syndic pourra demander le versement d'une provision sur le coût de ces travaux sans attendre la délibération de l'Assemblée Générale, mais après avis du Conseil syndical. Cette provision ne peut excéder le tiers du montant du devis descriptif.

Les copropriétaires devront s'acquitter des sommes dues, dans un délai d'un mois à partir de la demande faite par le syndic.

ARTICLE 47

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du nouveau code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande formée par le syndicat à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, suivant la procédure d'injonction de payer, est portée devant la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 48

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une sûreté prévue à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 49

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel en conséquence pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas ou un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires ceux-ci seront tenus solidairement de charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra en conséquence exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

TITRE III

MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

W-04-05-05

CHAPITRE PREMIER

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

ARTICLE 50

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à compter de leur publication au fichier immobilier.

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes cidessus visés qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

CHAPITRE II

LES MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 51

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ces démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur celles dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou onéreux.

ARTICLE 53

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté, indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
- Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat;
- Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée;
- b) Eventuellement, le solde des versement effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

ARTICLE 54

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot ou institution dans les mêmes conditions d'un droit d'usage ou d'habitation, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard du syndicat, avis doit en être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes dues par le copropriétaire cédant ou constituant. Cette opposition à peine de nullité énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Lorsque le syndic s'est opposé dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités par ordre du tribunal de grande instance statuant en référé conformément aux dispositions de l'article 567 du code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 55

Tout transfert d'un lot, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai par les parties soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressée ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 77 du présent règlement.

ARTICLE 56

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot, doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu au siège du syndicat.

ARTICLE 57

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le ou les nus-propriétaires et le ou les usufruitiers seront solidairement redevables envers le syndicat, du paiement des charges imputables au dit lot.

Ils seront tenus de se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées générales par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, sur requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux copropriétaires indivis.

CHAPITRE III

MODIFICATION - DIVISION DE LOT

ARTICLE 58

Sous réserve des dispositions de l'article 20 du présent règlement, chaque copropriétaire peut, sous sa responsabilité et dans les respect des lois et règlements, modifier la disposition intérieure du ou des lots lui appartenant.

Il peut également, et sous les mêmes réserves, diviser ses locaux en plusieurs lots à la condition que le total des quotes-parts des parties communes et des charges de toute nature afférentes auxdits lots soit égal aux quotes-parts du lot d'origine.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions de lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale en application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 59

Toute modification : division, réunion de lots, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division et de l'état de répartition des charges.

Une expédition de cet acte modificatif, rappelant les mentions de publicité foncière, devra être remise au syndic, ainsi qu'au notaire détenteur de l'original des présentes.

Les frais qui en découlent resteront à la charge exclusive du copropriétaire réalisant cette modification.

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE PREMIER SYNDICAT

ARTICLE 60

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Le syndicat peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au chapitre Ier du titre V.

ARTICLE 61

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

ARTICLE 62

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et les textes qui les modifieront ou complèteront.

Il aura pour dénomination : "Syndicat des copropriétaires du 8, rue du Mail".

ARTICLE 63

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée ; si elle venait à cesser le syndicat prendrait fin.

Son siège sera fixé lors de la tenue de la première Assemblée Générale.

CHAPITRE II ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 64

I - Epoque des réunions

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Jusqu'à cette date, le syndic sera la société SILOGE - 159, Route de Fleury à VIRY-CHATILLON (91170)

Lors de cette première assemblée, il sera procédé à la nomination du syndic et à la fixation de ses honoraires. Pour le temps restant à courir sur ce premier exercice, un budget prévisionnel sera arrêté.

L'assemblée fixera aussi le siège du syndicat.

ARTICLE 65

Par la suite, il sera tenu au moins une fois année une assemblée générale des copropriétaires, sur convocation du syndic.

Ce dernier pourra également, s'il le juge opportun convoquer l'Assemblée Générale, en réunion extraordinaire.

L'Assemblée pourra encore être convoquée par le syndic, à la demande du Conseil Syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions des articles 66 et 67 ciaprès.

ARTICLE 66

II - Convocation

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (alinéas 2 et 3), 47 et 50 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, l'Assemblée Générale est convoquée par le syndic.

ARTICLE 67

La convocation de l'Assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Dans le cas prévu au précédent alinéa, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres du conseil syndical n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967. Dans cette dernière hypothèse, le président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée.

Une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical, doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

ARTICLE 68

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées, à leur domicile réel ou élu, quinze jour au moins avant la date de la réunion, sauf en cas d'urgence ou ce délai pourra être ramené à huit jours.

Elles pourront aussi être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état, toujours dans les délais ci-dessus.

ARTICLE 69

Tous les copropriétaires doivent être convoqués. Toutefois, lorsqu'une Assemblée sera convoquée pour délibérer exclusivement sur des questions ayant trait à des parties ou équipements communs, qui sont la propriété indivis de certains copropriétaires, les convocations ne seront adressées qu'à ceux-ci.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien propriétaire antérieurement à la mutation survenue n'a pas à être recommencée, elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun comme prévu à l'article 77.

ARTICLE 70

La personne qui convoque l'Assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 72 n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle Assemblée par application de l'article 81, dernier alinéa, du présent règlement si l'ordre du jour de cette Assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

ARTICLE 71

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

ARTICLE 72

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- 1° Le compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulés, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes ;
- 2° Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe 1° ci-dessus lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice, et le projet d'échéancier des appels de fonds faits en application de ce budget prévisionnel;
- 3° Le projet de modification du présent règlement de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'Assemblée Générale est appelée à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des article 11 (alinéas 1er et 2) 25 f, 26 b, 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation des travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du 10 Juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 ;

5° - Le projet de résolution lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2), 25 a et 30 b (alinéas 1 er et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet 1965 ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

ARTICLE 73

Dans les six jours de la convocation tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée les questions dont il demande inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit en même temps notifier à la personne qui a convoqué l'Assemblée Générale le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'Assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'Assemblée Générale doit notifier aux membres de cette Assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit en même temps notifier aux mêmes personnes les documents annexes cidessus prévus.

CHAPITRE III

TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 74

L'Assemblée Générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 75

L'Assemblée Générale élit son président et, le cas échéant, son bureau. Est élu comme président celui des copropriétaires ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité, il est procédé à un second vote.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article 67 du présent règlement, l'Assemblée Générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Le président veille au déroulement régulier de la réunion. Le bureau est composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par deux des membres de l'Assemblée présents et acceptant .

Le syndic ou son préposé assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale prise à la majorité prévue à l'article 82 du présent règlement.

ARTICLE 76

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient :

les nom et domicile de chaque copropriétaire membre de l'Assemblée et, le cas échéant, son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'Assemblée compte tenu des dispositions des articles 78 et 79 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent ou par son mandataire; elle est certifiée exacte par le président de l'Assemblée et conservée par le syndic avec les pouvoirs et l'original du procès-verbal de séance pour être communiquée à tout copropriétaire qui le demanderait.

ARTICLE 77

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Auncun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires. Les représentants légaux des mineurs interdits ou autres incapables participent aux Assemblées en leur lieu et place dans la limite de leur habilitation légale.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic et à leurs frais.

ARTICLE 78

Il ne peut être mis en délibération que des questions inscrites à l'ordre du jour, et dans la mesure où les notifications prévues aux articles 72 et 73 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée par le secrétaire. Il est signé et certifié conforme par le président, le secrétaire et les membres du bureau s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération, il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus ; sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le syndic.

CHAPITRE IV

VOIX - MAJORITE

ARTICLE 80

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

ARTICLE 81

Lorsque le présent règlement met à la charge de certains copropriétaires seulement, les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement telles celles définies aux articles 30 à 42, ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses ; les dispositions de l'article 80 ci-dessus sont applicables.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés s'il n'en est autrement ordonné par la loi et le présent règlement.

ARTICLE 83

L'Assemblée Générale réunie sur première convocation adopte à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- La désignation et la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;
- 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 ;
- Les conditions auxquelles sont réalisées 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;
- La modification de la répartition des charges visées au titre II du présent règlement rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévue au premier alinéa du présent article, une nouvelle Assemblée Générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 84

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs données par l'Assemblée pour prendre en son lieu et place une des décisions visées à l'article 82 ci-dessus.

Une telle délégation de pouvoirs peut être donnée au syndic, au conseil syndical, s'il en existe un, ou à toute autre personne.

Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée. Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum et qui ne saurait être supérieur aux limites qui sont applicables pour la passation des marchés de gré à gré tels qu'ils sont fixés par la réglementation sur les habitations à loyer modéré. La désignation de pouvoirs ne peut en aucun cas priver l'Assemblée Générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et sur la gestion du syndic. Il sera rendu compte à l'Assemblée Générale de l'exécution de la délégation.

ARTICLE 85

Ne sont adoptées qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix, les décisions concernant :

- a) les actes d'acquisitions immobilières et les actes de disposition sur les parties communes ou leurs droits accesoires autres que ceux visés à l'article 81 ci-dessus.
- b) la modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il conserve la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'Article 83 du présent règlement.

ARTICLE 86

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 présent règlement.

L'Assemblée Générale ne peut décider l'aliénation de parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Elle ne peut également modifier la répartition des charges sans l'accord unanime des copropriétaires, sous réserve des dispositions des articles 11 et 12 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 87

Le syndic adresse une copie du procès-verbal à chacun des copropriétaires. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965. Le délai prévu par ce texte pour contester les décisions de l'Assemblée Générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Les décisions régulièrement prises engageront les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux copropriétaires opposants ou défaillants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale, certifié par le syndic, qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

CHAPITRE V

SYNDIC

I - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

ARTICLE 88

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, réunis sur première convocation. A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle Assemblée Générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'Assemblée Générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'Assemblée Générale en vue de la nomination du syndic.

Le syndic peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale, les fonctions de syndic seront assurées comme indiqué à l'article 64 du présent règlement.

L'Assemblée Générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance lorsque le syndic est désigné par lui.

Cette durée ne peut excéder trois ans. Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

L'Assemblée Générale peut, à tout moment, révoquer le syndic.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par les articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 90

Les conditions de rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixée par l'Assemblée Générale.

Les dispositions du dernier alinéa de l'article 88 ci-dessus ouvrent également droit à rémunération.

II- ATTRIBUTIONS

ARTICLE 91

Le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale ; d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci, de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice tant en demandeur qu'en défendeur, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Les articles ci-après définissent plus précisément ces attributions.

Le syndic, à sa propre initiative, veille à l'entretien normal de l'immeuble.

A cet effet, il fait exécuter tous travaux d'entretien courant, ou de mineures réparations, passe tous contrats assurant le bon fonctionnement des parties communes ou équipements communs, en engageant les dépenses nécessaires. Pour les grosses réparations, ou les réfections générales d'équipement, il doit obtenir préalablement l'accord de l'Assemblée Générale, sauf en cas d'urgence où, à charge pour lui d'en aviser immédiatement les copropriétaires et de convoquer une Assemblée Générale, où il sera dispensé de cet accord préalable.

Il pourra faire application du dernier alinéa de l'article 45 du présent règlement.

ARTICLE 93

Le syndic engage, pour le syndicat, le personnel nécessaire, fixe sa rémunération et ses conditions de travail, et le congédie dans le respect des textes ou conventions collectives en vigueur, une fois fixés par l'Assemblée Générale, le nombre et la catégorie d'emplois.

ARTICLE 94

Le syndic veille à la tranquilité de l'immeuble et souscrit toutes les assurances nécessaires comme indiqué à l'article 111 ci-après.

ARTICLE 95

Le syndic établi et tient à jour la liste de tous les copropriétaires, avec l'indication des lots leur appartenant et de tous les titulaires des droits visés aux articles 55 et 56 du présent règlement, avec mention de leur état civil et de leur domicile réel ou élu.

ARTICLE 96

Le syndic tiend la comptabilité du syndicat faisant apparaître la position comptable de chaque copropriétaire.

Il présente à l'Assemblée Générale appelée à en délibérer, un état des comptes du syndicat et sa situation de trésorerie.

Il prépare le budget prévisionnel de chaque exercice, qui est voté par l'Assemblée Générale.

Il a pouvoir d'ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat, avec la signature pour y effectuer toutes opérations.

ARTICLE 97

Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic non soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées, sans délai, sur un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

L'Assemblée Générale pourra toutefois autoriser le syndic à conserver une somme dont elle fixera le montant.

ARTICLE 98

Le syndic détient les archives du syndicat et notamment une expédition, une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble ou au syndicat. Il détient en particulier les registres contenant les procès-verbaux des Assemblées Générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre les copies ou les extraits qu'il certifie conformes de ces procès-verbaux.

ARTICLE 99

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés, jusqu'au troisième degré inclus ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale. Il en est de même des convention entre le syndicat et les entreprises dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de directeur ou d'administrateur, de salarié ou de préposé.

ARTICLE 100

Le syndic a pouvoir d'agir contre tout copropriétaire afin d'obtenir l'exécution de ses obligations vis-à-vis

des dispositions du présent règlement, et des décisions de l'Assemblée Générale.

Pour ce faire, il prend toutes mesures, et exerce au besoin toutes poursuites en usant des procédures et garanties visées à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et aux articles 55 et 58 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

ARTICLE 101

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains copropriétaires. Il peut agir pour la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires.

Mais à l'exception des actions visées à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967, il ne peut engager une action en justice, au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction qui concerne le fonctionnement d'un syndicat, dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de cette instance.

ARTICLE 102

Le syndic représente le syndicat dans les actes d'acquisition, d'aliénation, de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication du présent règlement, de l'état descriptif de division et des modifications qui pourraient ultérieurement être apportées à ces documents.

ARTICLE 103

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'Assemblée Générale peut seule autoriser, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, une délégation de pouvoir à une fin déterminée, dans les limites précisées à l'article 84 du présent règlement.

CHAPITRE VI

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 104

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois membres.

Ces derniers sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

ARTICLE 105

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de trois ans par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 83 du présent règlement.

Ils sont rééligibles.

Ils peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

ARTICLE 106

L'Assemblée peut, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du tiers des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 107

Les fonctions de président et de membres du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres à la majorité de ceux-ci. Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recomman-

dée : elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés. Ses délibérations sont constatées par des procès-verbaux consignés sur un registre à cet effet et signés par les conseillers assistant à la réunion.

ARTICLE 109

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'institution du conseil ne comporte aucune restriction des pouvoirs du syndic visà-vis des tiers. Les avis donnés par le conseil à l'Assemblée Générale ou au syndic ne lient pas ces derniers.

ARTICLE 110

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, 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 statuant dans les conditions fixées par l'article 83 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par ce dernier peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes les pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndicat et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le président du conseil syndical rend compte à l'Assemblée Générale des missions que celle-ci a pu lui confier et l'informe des avis donnés au syndic dans le cadre des dispositions de l'article 109 ci-dessus.

CHAPITRE VII

ASSURANCES

ARTICLE 111

Le syndicat sera assuré pour ce qui concerne l'immeuble contre :

- 1° l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz. les dégâts des eaux et les bris de glace,
- 2º le recours des voisins et le recours des locataires.

Il assurera la responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers et contractera le cas échéant une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers par l'ascenseur.

L'Assemblée Générale pourra décider, à une majorité simple d'assurer d'autres risques.

Lorsque les assurances ont trait à des services ou équipements communs dont le paiement des charges correspondantes n'incombent qu'à certains copropriétaires, ces derniers sont seuls appelés à en débattre.

En exécution des décisions prises, les polices seront signées par le syndic.

ARTICLE 112

En application des règles relatives à la responsabilité, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

ARTICLE 113

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu, et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Les polices devront être souscrites auprès de Compagnies à la solvabilité reconnue.

La même obligation s'imposera aux locataires ou occupants.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en raison des dommages subis par l'immeuble en vertu des polices visées à l'article 111 seront encaissées par le syndic, à charge par lui d'en effectuer le dépôt au compte du syndicat.

ARTICLE 115

Ces indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits. affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

A cet effet, le copropriétaire voulant emprunter hypothécairement sur son lot, devra obtenir de son créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité due par l'assureur soit versée directement entre les mains du syndic pour être employée par celui-ci à la reconstruction si elle est décidée. Il ne sera dérogé à cette obligation que si les statuts de l'organisme de crédit auprès duquel l'emprunt a été contracté, s'y opposent.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE PREMIER

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 116

L'Assemblée Générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

ARTICLE 117

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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.

ARTICLE 119

De même la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE 120

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence:

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une Assemblée Générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE II

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE 121

Les améliorations, additions de locaux privatifs seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965.

RECONSTRUCTION

ARTICLE 122

En cas de destruction partielle ou totale d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires participant à l'entretien de l'équipement sinistré devront contribuer, suivant les mêmes quotes-parts, aux dépenses des travaux de réfection ou de reconstruction sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 27 du présent règlement.

ARTICLE 123

En cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble, l'Assemblée Générale des copropriétaires peut décider à la majorité des voix des copropriétaires, soit : la remise en état de la partie endommagée ou la reconstruction de l'immeuble, soit de ne pas reconstruire les locaux sinistrés.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande.

Les dépenses de remise en état ou de reconstruction excédant le montant des indemnités d'assurance seront réparties entre les copropriétaires en fonction de leurs quotes-parts dans les parties communes ou les éléments d'équipement à remettre en état ou à reconstruire.

En cas de cession par un copropriétaire de la totalité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, l'acquéreur, purement et simplement subrogé dans les obligations de son cédant, devra se conformer aux dispositions du présent règlement et notamment à celles du présent article qui devront être rappelées dans l'acte de cession.

ARTICLE 125

Si, à l'occasion de la remise en état ou de la reconstruction, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions à l'état antérieur, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix.

Ces améliorations ou additions devront être conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement.

La même Assemblée Générale fixera alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et des indemnités à verser aux copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de ces travaux, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chaque copropriétaire.

Elle fixera également la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien, de remplacement des parties communes ou éléments d'équipement communs, améliorés ou créés.

ARTICLE 126

Si l'Assemblée Générale renonce à la remise en état partielle, le syndicat devra racheter aux copropriétaires des lots non reconstitués leurs droits dans l'immeuble.

A défaut d'accord amiable, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le ou les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. A défaut d'entente sur ce tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant, et le surplus dans un délai d'un an avec intérêts au taux légal.

Les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si elle avait été décidée.

En cas de destruction totale, si l'Assemblée Générale renonce à la reconstruction, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Le produit de la vente sera réparti par le syndic entre tous les copropriétaires suivant leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

CHAPITRE III

PRESCRIPTION

ARTICLE 127

Les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement, entre certains copropriétaires ou entre le syndicat et un copropriétaire se prescrivent par un délai de 10 ans, sans préjudice de l'application de textes spéciaux fixant un délai plus court.

ARTICLE 128

PUBLICATION

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de Corbeil, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Pour l'application du présent règlement de copropriété, les parties font élection de domicile au siège du syndicat.

TABLE DES MATIERES

1ere PARTIE		Art.
CHAPITRE 1 CHAPITRE 2	Objet du règlement Désignation	1 2
	Etat descriptif de division	3
CHAPITRE 3	Définition des parties communes	4-6
	Définition des parties privatives	7
2eme PARTI	E REGLEMENT DE COPROPRIET	r e
TITRE 1	Destination de l'immeuble, usage de l'immeuble	
CHAPITRE 1	Destination de l'immeuble	8
CHAPITRE 2	Usage des parties privatives	9-21
CHAPITRE 3	Usage des parties communes	22-27
TITRE 2	Etat de répartition des charges	
CHAPITRE 1	Charges générales	28-29
CHAPITRE 2	Charges relatives au(x) bâtiment(s)	30-31
CHAPITRE 3	Autres charges	32-44
CHAPITRE 4	Recouvrement des charges,	
	provisions, garanties	45-49
TITRE 3	Mutation de propriété et de jouissance, constitution	de droits réels
CHAPITRE 1	Opposabilité du règlement de	
	copropriété aux tiers	50
CHAPITRE 2	Mutation de propriété	51-57
CHAPITRE 3	Modification, division de lot	58-59
TITRE 4	Administration des parties communes	
CHAPITRE 1	Syndicat	60-63
CHAPITRE 2	Assemblées générales	64-73
CHAPITRE 3	Tenue des assemblées générales	74-79
CHAPITRE 4	Voix, majorité 80-87	
CHAPITRE 5	Syndic	88-103
CHAPITRE 6	Conseil syndical	104-110
CHAPITRE 7	Assurances	111-115
TITRE 5	Décisions extraordinaires	
CHAPITRE 1	Modification du règlement de copropriété	116-120
CHAPITRE 2	Amélioration, addition, surélévation	121
	Reconstruction	122-126
CHAPITRE 3	Prescription	127
	Publication	128

DROIT DE TIMBRE PAYÉ SUR ÉTAT

Autorisation n° 1 du 13 septembre 1977

Nº 0023148 201

DOSSIER: LE CLOS RAPHAEL

NATURE: RCP-EDD MODIFICATIF

NUMERO: 020087

DATE: 10 DEC. 2002

REFERENCE: IG/OF

Compte No:

L'AN DEUX MIL DEUX Le DIX DECEMBRE A MONTLHERY (Essonne), 2 Rue de la Chapelle,

Maître Pierre-Antoine RIVOLLIER, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Pierre-Antoine RIVOLLIER, Bruno GODARD et Olivier COFFIN, Notaires Associés" titulaire d'un office Notarial dont le siège est à MONTLHERY, (Essonne), 2, Rue de la Chapelle, soussigné,

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête de :

<u>1ent)</u> La Société dénommée CEF - ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT, Société Anonyme,

Au capital de 38.112,25 Euros,

Dont le siège social est à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS 91700 (Essonne), 26 rue du Petit Fief, Zone Industrielle de la Croix Blanche,

Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 302 178 793 au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY.

Personne morale ayant la qualité de résidente au sens de la réglementation fiscale.

10

<u>2ent</u>) Et la Société dénommée SCI DU MAIL, Société Civile Immobilière, Au capital de 152,45 Euros,

Dont le siège social est à MORSANG SUR ORGE 91390 (Essonne), 5 Place Henri IV,

Identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 400 207 262 au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY.

Personne morale ayant la qualité de résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE REPRESENTATION

La société CEF est représentée par :

Monsieur Olivier FOURTIER, Clerc de Notaire, domicilié à MONTLHERY (Essonne), 2 rue de la Chapelle,

Agissant en vertu des pouvoirs conférés à l'effet des présentes par Monsieur Antonio CUNHA PEREIRA NEIVA, Directeur Général, aux termes d'un acte sous signature privée en date à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (Essonne) du 28 novembre 2002, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention.

Monsieur Antonio CUNHA PEREIRA NEIVA ayant lui-même agi en sa dite qualité de Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

La SCI DU MAIL est représentée par :

Madame Isabelle GODARD, Clerc de Notaire, domiciliée à MONTLHERY (Essonne), 2 rue de la Chapelle,

Agissant en vertu des pouvoirs conférés à l'effet des présentes par Monsieur Eric COMBAREL, co-gérant, aux termes d'un acte sous signature privée en date à MORSANG SUR ORGE (Essonne) du 28 novembre 2002, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention.

Monsieur Eric COMBAREL ayant lui-même agi en sa qualité de co-gérant, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a accepté aux termes de l'article 13 des statuts de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu desdits statuts.

LESQUELS, ès-qualités, préalablement à l'état descriptif de division – règlement de copropriété modificatif objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I -ACQUISITION PAR LA SCI DU MAIL

Aux termes d'un acte reçu par Me Vincent MATYJA, notaire associé à SAVIGNY SUR ORGE (Essonne), le 27 avril 1995,

d 10

La SCI DU MAIL a acquis de:

Mr Léon Jean SABATIER, retraité, et Mme Geneviève Violette REILLAUDOU, son épouse, retraitée, demeurant ensemble à VILLENAVOTTE (89140) Rue du Soleil Levant,

Nés, savoir : le mari à NEUVEGLISSE (Cantal), le 20 août 1926, et l'épouse

à PARIS (75014), le 25 septembre 1936,

Soumis au régime de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie du 20^{ème} arrondissement de PARIS, le 03 décembre 1955, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis,

De nationalité française,

DESIGNATION

Commune de SAVIGNY SUR ORGE Département de 1'ESSONNE

Un immeuble situé à SAVIGNY SUR ORGE (Essonne,) 8, rue du Mail, consistant en :

Un corps de bâtiment principal élevé partie sur cave, partie sur terre-plein,

- d'un rez-de-chaussée comprenant: boutique, arrière boutique,

- d'un premier étage divisé en 2 studios et un local d'annexe à la boutique,
- d'un deuxième étage divisé en 2 studios,
- Grenier au-dessus,

Et d'un autre corps de bâtiment élevé sur terre-plein,

- d'un rez-de-chaussée comprenant . boutique, hangar, salle à manger, cuisine,
- d'un premier étage de deux chambres, débarras, une pièce,
- Grenier au-dessus,
- Cour, jardin, hangar.

Le tout cadastré section AC numéro 78 pour une contenance de 08a 92ca.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant un prix principal de deux millions cinq cent mille francs (2.500.000 FRF), sur lequel prix l'acquéreur à payé comptant la somme de un million cinq cent mille francs (1.500.000 FRF) au vendeur qui l'a reconnu et lui en a consenti bonne et valable quittance, savoir:

- à concurrence de 150.000 FRF de ses deniers personnels,

- à concurrence de 1.350.000 FRF de deniers provenant d'un prêt de même montant à lui fait par le CREDIT LYONNAIS, société anonyme à capital variable dont le siège social est à LYON (Rhône) 18, rue de la République, et le siège central à PARIS (75002) 19, boulevard des Italiens, immatriculée au RCS de LYON sous le n⁰ B 954 509 741.

Par suite de la promesse d'emploi, de la déclaration d'origine des deniers et de la quittance d'autant figurant audit acte, le CREDIT LYONNAIS a bénéficié à concurrence de la somme de 1.350.000 F du privilège institué par l'article 2103-2 du Code Civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Quant au solde du prix, soit la somme de 1.000.000 F, il a été stipulé convertible en une dation de paiement, savoir: l'acquéreur s'est engagé à livrer au

8

G

vendeur, à titre de dation, des lots plus amplement désignés dans l'état descriptif de division, dans le cadre de l'opération de construction envisagée sur une partie de terrain de la vente dont il s'agit, et une parcelle mitoyenne au travers d'une société à constituer.

Cette dation a été calculée entre les parties sur la base de 12.000 F TTC le m² de valeur des lots, pour les lots d'habitation, et de 25.000 F TTC pour chaque parking.

Il a été précisé en outre:

- qu'il serait procédé, au jour de la livraison contradictoirement entre les parties, à un mesurage des lots ainsi livrés, pour déterminer de façon définitive la valeur de ladite dation, l'acquéreur s'engageant dès lors à verser au vendeur, comptant à la livraison, la différence par rapport à la somme due de un million de francs.
- que cette dation en paiement devrait être réalisée suivant acte a recevoir par Me MATYJA, notaire susnommé, dans les 18 mois de la délivrance du permis de construire.

A la sûreté et garantie de la dation en paiement ci-dessus relatée, ainsi que de l'exécution des conditions de la vente présentement analysée, le bien vendu est demeuré affecté par privilège spécial réservé au vendeur, indépendamment de l'action résolutoire.

Il a été précisé que le vendeur acceptait dès lors de cantonner son privilège de vendeur aux lots objets de la dation en paiement, libérant ainsi les autres lots de l'état descriptif de division à établir, destinés à être vendus, et le cantonnement de cette inscription a été accepté en tant que de besoin par le CREDIT LYONNAIS ainsi déclaré.

Compte tenu de tout ce qui précède, les rangs des inscriptions à prendre en vertu dudit acte ont été les suivants:

- privilège de prêteur de deniers en premier rang au profit du Crédit Lyonnais sur la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des lots attribués au vendeur et faisant l'objet de la dation en paiement,

- et privilège de vendeur en premier rang au profit de M.Mme SABATIER, vendeurs, uniquement sur les lots faisant l'objet de ladite dation.

Une expédition de cet acte a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de CORBEIL ESSONNES, les 9 juin et 31 août 1995, volume 1995 P, numéro 3121, et inscriptions de privilège de prêteur de deniers et de vendeur ont été prises au même bureau, les mêmes jour, au profit du CREDIT LYONNAIS et de Mr et Mme SABATIER, volume 1995 V, numéros 1981 et 1982.

L'état délivré sur cette publication par M. le Conservateur audit bureau n a pas été représenté au notaire soussigné.

Ledit acte a fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 22 août 1995, publiée le 31 août 1995, volume 1995 P, n° 4986.

Une autre inscription de privilège de vendeur a été prise au profit de M. et Mme SABATIER, le 3 juillet 1998, volume 1998 V, numéro 2990.

PRECISION étant ici faite que le prix ci-dessus a finalement été quittancé par Monsieur et Madame SABATIER aux termes d'un acte reçu par Maître MARCHAISON, Notaire sus-nommé, le 10 avril 2001, et que les inscriptions prises à leur profit sont aujourd'hui périmées.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de M.Mme SABATIER-REILLAUDOU

Ledit immeuble dépendait de la communauté existant entre Mr et Mme SABATIER, susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient conjointement faite de:

1) Mme Violette Cécile MASSE, sans profession, demeurant à DAKAR (Sénégal) 74, rue Carnot, veuve de Mr André Frédéric Eugène SIMON,

Née à VAILLY SUR AJSNE (Aisne) le 1 1 avril 1912.

2) Mme Elisabeth Suzanne Yvonne SIMON, sans profession, demeurant à DAKAR (Sénégal) il, rue Fleurus, épouse en instance de divorce de Mr Gaston André LEMMELET,

Née à PARIS (75013) le 19 décembre 1938,

Soumise au régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union, célébrée en la mairie de SAVIGNY SUR ORGE, le 6juin 1959.

3) Mme Marie-Thérèse Angèle SIMON, épouse de Mr Alain BOUSSARD, avec lequel elle demeure à SAVIGNY SUR ORGE - 12, rue de Morsang,

Née à CLICHY LA GARENNE (Hauts de Seine) le 2 septembre 1937,

Soumise au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Me NUGUES, notaire à MELLO (Oise) le 5 avril 1964, préalable à son union célébrée en la mairie de BALAGNY SUR THERAIN (Oise) le 25 avril 1964.

Suivant acte reçu par Me Pierre VENOT, notaire à SAVIGNY SUR ORGE, le 16mars 1973.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de 212.500 F payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance, savoir:

- à concurrence de 184.000 F de deniers provenant d'un prêt consenti aux termes de l'acte par le CREDIT LYONNAIS, remboursable en 156 mensualités, la dernière devant avoir lieu le 7 avril 1988.

- et le surplus, soit 28.500 F de deniers personnels.

Une expédition de cet acte a été publiée au 2eme bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 11 mai 1973, volume 1019, numéro 4, avec inscription de privilège de prêteur de deniers du même jour au profit du CREDIT LYONNAIS, ladite inscription depuis périmée par suite du remboursement intégral du prêt et donc de son non-renouvellement.

L'état délivré sur cette publication du chef des vendeurs était négatif.

Du chef des Consorts SIMON

Ledit immeuble appartenait conjointement aux consorts SIMON, sus nommés, de la manière suivante:

I - Originairement

Cet immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Mr et Mme SIMON-CHARLES, pour l'avoir conjointement acquis de :

y i

Mr Albert Octave BRIDE, Sous-Directeur au Ministère des Travaux Publics, et Mme Louise Marie Victorine MALO, son épouse, demeurant ensemble à SAVIGNY SUR ORGE, 5 rue des Rossays,

Suivant acte reçu par Me DUBOST, notaire à SAVIGNY SUR ORGE, le 30

mai 1920,

Moyennant un prix principal payé partie comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance d'autant et le surplus stipulé payable à terme et réglé depuis.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au bureau des hypothèques de CORBEIL, le 28 juin 1920, volume 3337, numéro 30, avec inscription du même jour, volume 1225, numéro 69.

L'état délivré sur cette transcription était négatif général du chef des vendeurs.

II - Décès de Mr Frédéric SIMON

Mr Frédéric Charles SIMON, né à BRUZ (35) le 22 février 1871, en son vivant sans profession, est décédé en son domicile à SAVIGNY SUR ORGE, 24 rue des Rossays, le 29 octobre 1939, époux de Mme Julie Joséphine CHARLES, laissant :

1) Mme Julie Joséphine CHARLES, son épouse survivante, commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie du l6emc arrondissement de PARIS, le 20janvier 1898,

Et donataire universelle en usufruit, aux termes d'un acte reçu par Me Marcel VENOT, notaire à SAVIGNY SUR ORGE, le 13 août 1925.

Et pour seuls héritiers, ensemble pour le tout ou chacun pour moitié:

2) Mr Marcel Louis SIMON,

3) et Mr André Frédéric Eugène SIMON,

Ci-après nommés, ses deux enfants issus de son union avec son épouse survivante, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me VENOT, notaire susnommé, le 29 mars 1940.

<u>III – Licitation au profit de Mr André SIMON</u>

Aux termes d'un acte reçu par Me VENOT, notaire susnommé, le 7 juin 1941, transcrit au bureau des hypothèques de CORBEIL, le 27 juin 1941, volume 6734, numéro 18,

Mr Marcel Louis SIMON, né à PARIS (6eme) le 13 novembre 1900, retraité demeurant à SAVIGNY SUR ORGE, 8 bis rue Joliot Curie,

Et Mme Julie Joséphine CHARLES, veuve de Mr Frédéric Charles SIMON, sus-nommée,

Ont cédé, à titre de licitation faisant cesser l'indivision, à Mr André Frédéric SIMON, ci-après nommé, les parts et portions indivis leur appartenant avec le cessionnaire, propriétaire du surplus, dans l'immeuble dont il s'agit.

Cette licitation a eu lieu moyennant un prix de 60.000 F s'appliquant aux parts et portions licitées, stipulé payable par trimestrialités de 1500 F chacune.

A

IV - Décès de Mr André SIMON

Mr André Frédéric Eugène SIMON, né à SAVIGNY SUR ORGE, le 12 mai 1913, en son vivant mécanicien, est décédé en son domicile à SAVIGNY SUR ORGE, le 22 avril 1948, époux de Mme Violette Cécile MASSE, laissant:

Mme Violette Cécîle MASSE, susnommée, son épouse survivante, commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de CHAILLEY (89) le 1er août 1938,

Et usufruitière légale du quart, en vertu de l'article 767 du Code Civil.

Et pour seules héritières ensemble pour le tout ou chacune pour moitié Mmes BOUSSARD et LEMMELET nées SIMON, susnommées, ses deux filles issues de son union avec son épouse survivante.

Ainsi constaté en une acte de notoriété dressé par Me VENOT, notaire sus nommé, le 3 août 1948.

II - RAPPEL DE SERVITUDE

Aux termes d'un acte reçu par Maître MARCHAISON, Notaire PONT SUR YONNE (Yonne), le 9 janvier 2001,

La SCI DU MAIL a concédé à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage sur l'immeuble sus-désigné lui appartenant, cadastré section AC numéro 78 lieudit « 8 rue du Mail » pour une contenance de 08a 92ca, fonds servant.

Au profit de la société dénommée SCI CANE 2000, société civile immobilière au capital de 150.000,00 Francs, ayant son siège à PARIS (11^{ème} Arrondissement), 18 rue Daval, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée sous le numéro SIREN 430 408 419, propriétaire d'un immeuble cadastré section AC numéro 344 lieudit « 5 rue Joliot Curie » pour une superficie de 04a 25ca, fonds dominant.

La teneur de cette servitude est ci-après littéralement rapportée par extrait :

« DESIGNATION DES BIENS CONCERNES

<u>I – FONDS DOMINANT, propriété de la SOICIETE CIVILE IMMOBILIERE</u> <u>CANE 2000</u>

Commune de SAVIGNY SUR ORGE (Essonne)

Un terrain sur lequel existe actuellement un pavillon à usage d'habitation, cadastré section AC numéro 344 lieudit « 5 rue Joliot Curie » pour une contenance de 04a 25 ca.

II - FONDS SERVANT, propriété de la SCI DU MAIL

Commune de SAVIGNY SUR ORGE (Essonne)

Un immeuble sis 8 rue du Mail et Passage Séverine sans numéro, cadastré section AC numéro 78 lieudit « 8 rue du Mail » pour une contenance de 044 92ca.

A

CONSTITUTION DE SERVITUDE

La SCI DU MAIL, Mr Franck COMBAREL, ès-qualités, concède à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000, Mr Eric COMBAREL, ès-qualités, qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage qui grèvera son fonds (fonds servant), et bénéficiera au fonds de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000 (fonds dominant), dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

- 1) Le droit de passage concédé par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera sur les aires de circulation de la parcelle cadastrée section AC numéro 78 ci-dessus désignée qui se trouvent matérialisées ainsi qu'il est indiqué sur le schéma ci-contre annexé aux présentes.
 - 2) Ce droit de passage ce décompose en :

Droit de passage pour accéder du Passage Séverine au fonds dominant

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000, Mr Eric COMBAREL ès-qualités, les membres de sa famille, ses locataires, les domestiques et employés, les invités et visiteurs desdites personnes, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, ses ayants-droit et ayants cause, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Droit de passage pour accéder de la rue du Mail au fond dominant

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CANE 2000, Mr Eric COMBAREL ès-qualités, les membres de sa famille, ses locataires, les domestiques et employés, les invités et visiteurs desdites personnes, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, ses ayants-droit et ayants cause, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds uniquement, avec ou sans animaux, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

3) S'il en existe, les portails d'accès du Passage Séverine et de ka rue du Mail au fonds dominant devront toujours être refermés après leur ouverture pour permettre l'exercice du droit de passage présentement concédé. A défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant

sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non respect par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture desdits portails. »

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 12 mars 2001, volume 2001 P, numéro 1759.

<u>III – REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</u>

Aux termes d'un acte reçu par Maître MARCHAISON, Notaire à PONT SUR YONNE (Yonne), le 9 janvier 2001,

La SCI DU MAIL a déposé au rang des minutes dudit Notaire un exemplaire du règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte sous signature privée, concernant de l'immeuble cadastré section AC numéro 78 sus-désigné.

Aux termes de cet acte, l'immeuble cadastré section AC numéro 78, susdésigné, a été divisé en QUARANTE (40) lots, numérotés de UN (1) à QUARANTE (40).

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 12 mars 2001, volume 2001 P, numéro 1758.

IV - Vente par la SCI du MAIL à la société CEF

Aux termes d'un acte reçu par Maître Loïc MARCHAISON, Notaire à PONT SUR YONNE (Yonne), le 10 avril 2001.

La SCI DU MAIL a vendu à la société CEF:

1°) Le droit d'édifier avec la qualité de maître de l'ouvrage, dans le bâtiment B, les lots numéros 2 à 40 de l'ensemble immobilier sus-désigné.

2°) Et la propriété des constructions à édifier.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal d'UN MILLION DE FRANCS (1.000.000,00 Francs) Hors Taxe, payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de CORBEIL ESSONNES, le 25 mai 2001, volume 2001 P, numéro 3381.

V - PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ancien propriétaire déclare qu'un Permis de Construire a été délivré par Monsieur le Dépité Maire de SAVIGNY SUR ORGE le 9 novembre 1998, à la SCI MARYSE, et transféré à la société CEF aux termes d'un arrêté rendu par Monsieur le Député Maire de SAVIGNY SUR ORGE le 16 mars 2001.

VI - DECLARATION D'ACHEVEMENT DE TRAVAUX

La Déclaration d'Achèvement des Pavaux a été effectuée par les épins du VENDEUR auprès des services compétents, le 28 mai 2002.

CECI EXPOSE, et afin de mettre en concordance l'état descriptif de division – règlement de copropriété en date du 9 janvier 2001, sus-relaté, avec les plans d'exécution modificatifs du permis de construire, sus-visé, les parties se sont présentées devant le notaire soussigné afin que cet état descriptif de division – règlement de copropriété soit modifié de la façon suivante :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE MODIFICATIF

L'état descriptif de division – règlement de copropriété sus-énoncé est modifié de la façon suivante :

SITUATION ACTUELLE

40 lots numérotés de 1 à 40.

PREMIERE SITUATION INTERMEDIAIRE

Suppression des lots 2 à 40, réunis en un lot n⁰41. La quote-part du lot 41 est égale à la somme des tantièmes des lots 2 à 40. Le total des tantièmes généraux reste donc: 10.000/10.000èmes.

LOT	Bât	Esc.	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Observations
1	A 1		R-1 à R+2	Locaux mixtes	3469	Lot inchangé
2 à 40	A2 A3 B		R-1 à R+C		(6531)	Lots supprimés, remplacés par le lot 41
41	A2 A3 B		R-1 à R+C		6531	Lot issu de la réunion des lots 2 à 40
TOTAL					10.000/ 10.000èmes	

DEUXIEME SITUATION INTERMEDIAIRE

Suppression du lot 41, remplacé par le lot 42.

La quote-part attribuée au lot 42 passe de 6531 à 6544 pour tenir compte des superficies exactes mesurées après construction de l'immeuble.

La somme des tantièmes généraux devient donc:10.013/10.013èmes

LOT	Bât	Esc.	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Observations
1	A1		R-1 à R+2	Locaux mixtes	3469	Lot inchangé
41	A2 A3 B P		R-1 à R+C		(6531)	Lot supprimé, remplacé par le lot 42
42	A2 A3 B		R-1 à R+C		6544	Annule et remplace le lot 41
TOTAL				10.013/ 10.013èmes		

SITUATION NOUVELLE

Suppression du lot 42, remplacé par les lots 102 à 140. La somme des quotes-parts des lots 102 à 140 est égale à la quote-part attribuée au lot 42.

Le total des tantièmes généraux reste donc :10.013/10.013ème.

LOT	Bât	Esc.	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux	Observations
1	A1	R-1 à R+2		Locaux mixtes	3469	Lot inchangé
42	A2 A3 B	R-1 à R+C			(6544)	Lot supprimé, remplacé par les lots 102 à 140
102	В	R-1		Cave nº 1	15	Lot issu de la division du lot 42
103	В	R-1		Cave n° 2	5	Lot issu de la division du lot 42
104	В	R-1		Cave n° 3	5	Lot issu de la division du lot 42
105	В	R-1		Cave n° 4	19	Lot issu de la division du lot 42
106	В	R-1		Cave n° 5	17	Lot issu de la division du lot 42
107	В	R-1		Cave n° 6	11	Lot issu de la division du lot 42
108	В	R-1		Cave n° 7	11	Lot issu de la division du lot 42

109	В	R-1	Cave n° 8	11	Lot issu de la division du lot 42
110	В	R-1	Cave nº 9	8	Lot issu de la division du lot 42
111	В	R-1	Parking n° 8	41	Lot issu de la division du lot 42
112	В	R-1	Parking n° 9	41	Lot issu de la division du lot 42
113	В	R-1	Parking n° 10	41	Lot issu de la division du lot 42
114	В	R-1	Parking n° 11	41	Lot issu de la division du lot 42
115	В	R	Appartement 2 pièces	456	Lot issu de la division du lot 42
116	В	R	Appartement 3 pièces	670	Lot issu de la division du lot 42
117	В	R+1	Appartement 2 pièces	456	Lot issu de la division du lot 42
118	В	R+1	Appt. 3 pièces balcon	645	Lot issu de la division du lot 42
119	В	R+1	Appt. 3 pièces balcon	678	Lot issu de la division du lot 42
120	В	R+2/ Combles	Appt. 2 pièces duplex	501	Lot issu de la division du lot 42
121	В	R+2/ Combles	Appt. 3 pièces duplex loggia	707	Lot issu de la division du lot 42
122	В	R+2/ Combles	Appt. 3 pièces duplex loggia	707	Lot issu de la division du lot 42
123	В	R+2/ Combles	Appt. 2 pièces duplex	502	Lot issu de la division du lot 42
124	P	R	Parking ext. n° 4	21	Lot issu de la division du lot 42
125	P	R	Parking ext. n° 5	21	Lot issu de la division du lot 42

126	P	R	Parking ext. n° 6	21	Lot issu de la division du lot 42
127	P	R	Parking ext. n° 7	21	Lot issu de la division du lot 42
128	P	R	Parking ext, n° 12	21	Lot issu de la division du lot 42
129	P	R	Parking ext. n° 13	21	Lot issu de la division du lot 42
130	P	R	Parking ext. nº 14	21	Lot issu de la division du lot 42
131	P	R	Parking ext. n° 15	21	Lot issu de la division du lot 42
132	P	R	Parking ext. n° 16	21	Lot issu de la division du lot 42
133	P	R	Parking ext. n° 17	21	Lot issu de la division du lot 42
134	P	R	Parking ext. n° 18	21	Lot issu de la division du lot 42
135	A2	R	Réserve	78	Lot issu de la division du lot 42
136	A3	R	Box nº 1	51	Lot issu de la division du lot 42
137	A3	R	Box n° 2	42	Lot issu de la division du lot 42
138	A3	R	Box n° 3	42	Lot issu de la division du lot 42
139	A3	R	Réserve	63	Lot issu de la division du lot 42
140	A3	R/R+1	Appt. 2 pièces	449	Lot issu de la division du lot 42
TOTA	AL TA	NTIEMES	GENERAUX	10.013/ 10.013èmes	

X

CHAPITRE II

I - DESIGNATION

ARTICLE 2

L'immeuble objet des présentes est composé:

- d'un bâtiment A1, en façade sur la Rue du Mail, élevé sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée et de deux étages carrés,

- d'un Bâtiment A2 à la suite du précédent, côté sud, élevé d'un rez-de-

chaussée,

- d'un bâtiment A3, fermant une cour centrale entourée par ces trois bâtiments, côté ouest, élevé sur rez-de-chaussée d'un étage carré,

- d'un bâtiment B en façade sur le Passage Séverine, élevé sur sous-sol d'un

rez-de-chaussée, de deux étages carrés et d'un dernier étage mansardé,

- d'un parking de onze places entre le groupe de bâtiments A1 A2 A3 et le bâtiment B.

Observation étant ici faite que le présent immeuble est grevé d'une servitude de passage piétons et véhicules au profit de la parcelle voisine cadastrée AC n⁰73, sise Passage Séverine, sans numéro.

Le bâtiment Al comprend

- un sous-sol à usage de cave,

- au rez-de-chaussée: deux locaux commerciaux, deux escaliers d'accès aux étages supérieurs et au sous-sol, un passage,

- au premier étage: un local activité / commerce / habitation, deux studios,

escalier d'accès,

- au 2e étage: deux studios, escalier d'accès.

Le bâtiment A2 comprend

- au rez-de-chaussée: Une réserve indépendante, un box pour véhicule automobile.

Le bâtiment A3 comprend

- au rez-de-chaussée: Deux boxes pour véhicule automobile, escalier d'accès à l'étage supérieur, une réserve, un passage,

- au 1er étage: Un appartement de deux pièces principales avec escalier d'accès privatif,

Le bâtiment B comprend

- au sous-sol: Neuf caves, quatre emplacements de stationnement pour véhicule automobile, aire de dégagement, rampe d'accès, couloir, deux sas, local poubelles.

G

- Au rez-de-chaussée: Un appartement de 2 pièces principales, un appartement de trois pièces principales, hall d'entrée, escalier d'accès aux étages supérieurs, passage cocher.

- au 1er étage: Un appartement de 2 pièces principales, deux appartements de

trois pièces principales avec balcon, escalier d'accès.

- aux 2e étage et combles: Deux appartements de 2 pièces principales en duplex, deux appartements de trois pièces principales avec loggia en duplex, escalier d'accès commun au 2e étage, escaliers privatifs au delà.

Sont demeurés ci-annexés, après mention:

- Un plan de masse,

- Un plan d'ensemble du groupe de bâtiments A1 A2 A3,
- Deux plans du sous-sol (bâtiments A1 et B),
- Deux plans des rez-de-chaussée (bâtiments A et B),
- Deux plans des 1er étages (bâtiments A et B),
- Deux plans du 2e étages, (bâtiments A1 et B),
- Un plan du Comble (bâtiment B).

Le tout dressé par la S.C.P. REUILLE-BASSET – Géomètres - Experts D.P.L.G. à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600) -32, Rue Henri Dunant.

II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 3

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en quarante (40) lots numérotés 1 et de 102 à 140 et dont la désignation, pour chacun d'eux, comprend l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en dix mille treizièmes.

Observation est ici faite que les numéros des locaux éventuellement contenus dans la désignation, après l'indication du numéro de lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, indépendamment de tout autre numérotage pouvant être apposé sur place.

Ces lots s'établissent comme suit:

LOT NUMERO UN (1)

Un ensemble de locaux situé dans le bâtiment A1, comprenant:

- un sous-sol à usage de cave, escalier d'accès,

- au rez-de-chaussée: deux locaux commerciaux,

- au 1er étage: un local activité / commerce / habitation, deux studios, escalier d'accès.
 - au 2e étage: deux studios, escalier d'accès.

Ce lot donne accès au lot 139 par le local commercial de droite au rez-dechaussée.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 1.

s le nº 1.

Et les trois mille quatre cent soixante neuf / dix mille treizièmes des parties communes générales (3469/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT DEUX (102)

Une cave portant le numéro 1, située au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 102.

Et les quinze / dix mille treizièmes des parties communes générales (15/10.013èmes)

LOT NUMERO CENT TROIS (103)

Une cave portant le numéro 2, située au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 103.

Et les cinq / dix mille treizième des parties communes générales (5/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT QUATRE (104)

Une cave portant le numéro 3, située au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le nº 104.

Et les cinq / dix mille treizième des parties communes générales (5/10.013èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CENT CINQ (105)

Une cave portant le numéro 4, située au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le nº 105.

Et les dix neuf / dix mille treizième des parties communes générales (19/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT SIX (106)

Une cave portant le numéro 5, située au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le nº 106.

Et les dix sept / dix mille treizième des parties communes générales (17/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT SEPT (107)

Une cave portant le numéro 6, située au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 107.

Et les onze / dix mille treizième des parties communes générales (11/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT HUIT (108)

Une cave portant le numéro 7, située au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le nº 108.

1/C

Et les onze / dix mille treizième des parties communes générales (11/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT NEUF (109)

Une cave portant le numéro 8, située au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 109.

Et les onze / dix mille treizième des parties communes générales (11/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT DIX (110)

Une cave portant le numéro 9, située au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 110.

Et les huit / dix mille treizième des parties communes générales (8/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT ONZE (111)

Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le numéro 8, situé au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 111.

Et les quarante et un / dix mille treizième des parties communes générales (41/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT DOUZE (112)

Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le numéro 9, situé au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 112.

Et les quarante et un / dix mille treizième des parties communes générales (41/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT TREIZE (113)

Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le numéro 10, situé au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le nº 113.

Et les quarante et un / dix mille treizième des parties communes générales (41/10.013èmes)

LOT NUMERO CENT QUATORZE (114)

Un emplacement de stationnement pour véhicule automobile portant le numéro 11, situé au sous-sol du bâtiment B,

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le nº 114.

Et les quarante et un / dix mille treizième des parties communes générales (41/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT QUINZE (115)

Un appartement de deux pièces principales situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, comprenant:

Entrée, cuisine, séjour, chambre, salle d'eau, cabinet de toilettes - W.C.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 115.

Et les quatre cent cinquante six / dix mille treizième des parties communes générales (456/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT SEIZE (116)

Un appartement de trois pièces principales situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, comprenant:

Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, W.C, dégagement.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 116.

Et les six cent soixante dix / dix mille treizième des parties communes générales (670/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT DIX SEPT (117)

Un appartement de deux pièces principales situé au premier étage du bâtiment B, comprenant:

Entrée, cuisine, séjour, chambre, salle d'eau, cabinet de toilettes - W.C.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 117.

Et les quatre cent cinquante six / dix mille treizième des parties communes générales (456/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT DIX HUIT (118)

Un appartement de trois pièces principales situé au premier étage du bâtiment B, comprenant:

Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, W.C, dégagement, balcon.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 118.

Et les six cent quarante cinq / dix mille treizième des parties communes générales (645/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT DIX NEUF (119)

Un appartement de trois pièces principales situé au premier étage du bâtiment B, comprenant:

Entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains, cabinet de toilettes – WC, dégagement, balcon.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 119.

Et les six cent soixante dix huit / dix mille treizième des parties communes générales (678/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT VINGT (120)

Un appartement de deux pièces principales en duplex situé au deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant:

- au deuxième étage: entrée, cuisine, séjour, cabinet de toilettes, W.C., escalier d'accès privatif au niveau supérieur.

- dans les combles, chambre, salle de bain.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 120.

Et les cinq cent un/ dix mille treizième des parties communes générales (501/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT VINGT ET UN (121)

Un appartement de trois pièces principales en duplex situé au deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant:

- au deuxième étage: entrée, cuisine, séjour double, cabinet de toilettes, W.C., escalier d'accès privatif au niveau supérieur, loggia.

- dans les combles, deux chambres, salle de bains, palier.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 121.

Et les sept cent sept / dix mille treizième des parties communes générales (707/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT VINGT DEUX (122)

Un appartement de trois pièces principales en duplex situé au deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant:

- au deuxième étage: entrée, cuisine, séjour double, cabinet de toilettes, W.C., escalier d'accès privatif au niveau supérieur, loggia.

- dans les combles, deux chambres, salle de bains, palier.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 122.

Et les sept cent sept / dix mille treizième des parties communes générales (707/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT VINGT TROIS (123)

Un appartement de deux pièces principales en duplex situé au deuxième étage et combles du bâtiment B, comprenant:

- au deuxième étage: entrée, cuisine, séjour, cabinet de toilettes - W.C., escalier d'accès privatif au niveau supérieur.

- dans les combles, chambre, salle de bains.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 123.

Et les cinq cent deux / dix mille treizième des parties communes générales (502/10.013èmes).

M A

LOT NUMERO CENT VINGT QUATRE (124)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 4.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 124.

Et les vingt et un / dix mille treizième des parties communes générales (21/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT VINGT CINO (125)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 5.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 125.

Et les vingt et un / dix mille treizième des parties communes générales (21/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT VINGT SIX (126)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 6.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 126.

Et les vingt et un / dix mille treizième des parties communes générales (21/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT VINGT SEPT (127)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 7.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 127.

Et les vingt et un / dix mille treizième des parties communes générales (21/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT VINGT HUIT (128)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 12.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 128.

Et les vingt et un / dix mille treizième des parties communes générales (21/10.013èmes)

LOT NUMERO CENT VINGT NEUF (129)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 13.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 129.

Et les vingt et un / dix mille treizième des parties communes générales (21/10.013èmes).

G

LOT NUMERO CENT TRENTE (130)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 14.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 130.

Et les vingt et un / dix mille treizième des parties communes générales (21/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT TRENTE ET UN (131)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 15.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 131.

Et les vingt et un / dix mille treizième des parties communes générales (21/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT TRENTE DEUX (132)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 16.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le nº 132.

Et les vingt et un / dix mille treizième des parties communes générales (21/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT TRENTE TROIS (133)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 17.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le nº 133.

Et les vingt et un / dix mille treizième des parties communes générales (21/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT TRENTE QUATRE (134)

Un emplacement de stationnement extérieur pour véhicule automobile, portant le numéro 18.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le numéro 134.

Et les vingt un / dix mille treizième des parties communes générales (21/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT TRENTE CINQ (135)

Une réserve, située au rez-de-chaussée du bâtiment A2.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 135.

Et les soixante dix huit / dix mille treizième des parties communes générales (78/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT TRENTE SIX (136)

Un box pour véhicule automobile, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 1.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 136.

Et les cinquante et un / dix mille treizième des parties communes générales (51/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT TRENTE SEPT (137)

Un box pour véhicule automobile, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 2.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 137.

Et les quarante deux / dix mille treizième des parties communes générales (42/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT TRENTE HUIT (138)

Un box pour véhicule automobile, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A3, portant le numéro 3.

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 138.

Et les quarante deux / dix mille treizième des parties communes générales (42/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT TRENTE NEUF (139)

Une réserve, située au rez-de-chaussée du bâtiment A3, avec accès par le lot 1 (local commercial de droite au rez-de-chaussée).

Tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n° 139.

Et les soixante trois / dix mille treizième des parties communes générales (63/10.013èmes).

LOT NUMERO CENT QUARANTE (140)

Un appartement de deux pièces principales avec escalier d'accès indépendant, situé au premier étage du bâtiment A3, tel qu'il figure au plan ci-annexé, sous le n⁰ 140

Et les quatre cent quarante neuf / dix mille treizième des parties communes générales (449/10.013èmes).

Total Général

Dix Mille Treize/Dix Mille Treizièmes des parties communes générales (10.013/10.013èmes).

L'état descriptif de division qui procède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-dessus, établi conformément à l'Article 71 du Décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le Décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour

application du Décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

TITRE II

ETAT DES REPARTITIONS DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER CHARGES GENERALES

ARTICLE 28

1°) Définition

Les charges générales groupent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales 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 assujetties toutes les parties communes de l'immeuble.

b) Les honoraires de syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte et des techniciens chargés de l'entretien des parties communes générales.

c) Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

d) L'entretien et la réfection des parties communes extérieures, y compris les espaces verts et la cour centrale du bâtiment A,

e) L'entretien et la réfection des sols, murs et plafonds du passage cocher du bâtiment B et des passages communs en rez-de-chaussée du bâtiment A permettant l'accès à la rue du Mail.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

Observation étant ici faite que l'entretien et la réfection de la rampe d'accès au sous-sol sont à la charge exclusive des lots de parking en sous-sol.

ARTICLE 29

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 aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leur locataire ou des personnes à leur service, supporteront seuls le coût des dépenses en résultant, selon la règle fixée à l'Article 27 ci-dessus.

7 8 10

CHAPITRE II CHARGES RELATIVES AUX BATIMENTS

ARTICLE 30

1°) Définition

Les charges Bâtiment groupent toutes celles qui sont considérées comme spéciales à chaque bâtiment.

Il en est ainsi, notamment en ce qui concerne:

a) 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 (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots), à la toiture, aux têtes de cheminée, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux câbles coaxiaux des antennes collectives, aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux des écoulements des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque local en dépendant).

b) Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisance et leurs chutes, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

c) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de peinture des extérieurs, des portes-fenêtres, des persiennes, des fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient parties privatives, mais seulement dans le cas de ravalement général.

d) Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcon, balconnets, balustrades ou loggias, et ce, même pour les frais afférents aux

balcons réservés à l'usage exclusif d'un propriétaire détermine.

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction du bâtiment.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

ARTICLE 31

2°) Répartition

Les charges Bâtiment seront réparties entre les copropriétaires des lots les composant selon les tableaux ci-après.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leur locataire ou des personnes à leur service, supporteront seuls le coût des dépenses en résultant, selon la règle fixée à l'Article 27 ci-dessus.

CHARGES BATIMENT A1

LOTS 1

TOTAL

1.000 1.000 1.000/1.000°

CHARGES BATIMENT A2

LOTS	QUOTE-PART
135	605
136	395
	date and one one and age per per one one fail for
TOTAL	1.000/1.000°

CHARGES BATIMENT A3

LOTS	QUOTE-PART
137	70
138	70
139	106
140	754
TOTAL	1.000/1.000°

CHARGES BATIMENT B

LOTS	QUOTE-PART
102	3
103	1
104	1
105	3
106	3
107	2
108	2
109	2
110	2
111	7
112	7
113	7
114	7
115	82
116	120
117	82
118	114
119	121
120	90
121	127
122	127
123	90
	1 000/1 0000

TOTAL 1.000/1.000°

7

A

CHAPITRE III AUTRES CHARGES

I - CHARGES D'EAU FROIDE

ARTICLE 32

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque logement ou d'un autre local et la redevance pour la location et l'entretien et les réparations éventuelles de compteurs, ainsi que les taxes qui s'y rattachent.

ARTICLE 33

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose de compteur individuel dans chaque local est décidée par l'Assemblée Générale, s'il n'en existe pas lors de la cession du local dans cette hypothèse, les frais d'installation nécessaires seraient d'ailleurs considérés comme charges générales au sens du chapitre I du présent titre.

Jusqu'à installation dans la totalité des lots des compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires dans la même proportion que leurs charges générales.

ARTICLE 34

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son lot ainsi que la redevance, le cas échéant, pour la location, l'entretien, les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des millièmes généraux.

II - CHARGES DE HALL ET D'ESCALIER (BÂTIMENT B)

ARTICLE 35

1) Définition

Les charges relatives aux hall, escalier d'accès aux étages supérieurs et paliers du bâtiment B comprennent:

- les frais d'éclairage, de nettoyage, d'entretien, de réparations, de ravalement intérieur de ces parties communes,

- les réparations résultant de l'usure des marches ou de leur revêtement,

ARTICLE 36

2) Répartition

Ces charges seront réparties selon le tableau ci-après:

CHARGES DE HALL ET D'ESCALIER BATIMENT B

QUOTE-PART	LOTS
84	115
119	116
88	117
121	118
128	119
96	120
134	121
134	122
96	123
1.000/1.000°	TOTAT
1.000/1.000	TOTAL

III - CHARGES COMMUNES AUX PARKINGS EN SOUS-SOL

ARTICLE 37

1) Définition

Ces charges comprennent:

- l'entretien, la réfection des aires de stationnements et de circulation des véhicules ainsi que des différents marquages au sol,
 - l'entretien, la réparation, la réfection de la rampe d'accès au sous-sol
- la pose, l'entretien, la réparation, le remplacement la réfection de la barrière automatique éventuelle ou de tout autre système limitant l'accès des véhicules à ce sous-sol.

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction des parties communes ou éléments d'équipement propres au stationnement des véhicules dans le sous-sol du bâtiment.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative.

ARTICLE 38

2) Répartition

Ces charges seront réparties selon le tableau ci-après:

4

A

CHARGES DE PARKING EN SOUS-SOL

QUOTE-PART	LOTS
250	111
250	112
250	113
250	114
1.000/1.000°	TOTAL

IV -CHARGES DE PARKING EXTERIEUR

ARTICLE 39

1) Définition

Ces charges comprennent:

- l'entretien, la réfection des aires de stationnements ainsi que leurs différents marquages au sol,

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction des parties communes ou éléments d'équipement propres au stationnement des véhicules sur ce parking extérieur.

Cette énumération étant purement énonciative et non limitative

ARTICLE 40

2) Répartition

Ces charges seront réparties selon le tableau ci-après :

CHARGES DE PARKING EXTERIEUR

LOTS		QUOTE-PART
124		1
125		1
126		1
127		1
128		1
129		1
130		1
131		1
132		1
133		1
134		1
TOTAL		11/110
	1	

V -CHARGES GENERALES DE STATIONNEMENT ARTICLE 41

ARTICLE 41

1) Définition

Les charges générales de stationnement groupent toutes les charges communes aux parkings des bâtiments A et B et au parking extérieur et notamment toute barrière automatique ou autre système pouvant limiter l'accès au passage cocher du bâtiment B, côté Passage Séverine ainsi que l'entretien et la réfection de l'aire de circulation extérieure.

ARTICLE 42

2) Répartition

Ces charges seront réparties selon les tableaux ci-après :

CHARGES GENERALES DE STATIONNEMENT

LOTS	QUOTE-PART
111	1
112	1
113	1
114	1
124	1
125	1
126	1
127	1
128	1
129	1
130	1
131	1
132	1
133	1
134	1
136	1
137	1
138	1
TOTAL	18/18°

VI - CLOISONS MITOYENNES

ARTICLE 43

Dans le cas où des réparations sur les cloisons mitoyennes séparant des locaux privatifs résulteraient de désordres du gros œuvre non imputables à un ou plusieurs copropriétaires, ces réparations et leurs dépenses, bien que se rapportant à des parties

G

privatives au sens de l'article 7, constitueront des charges communes générales, et seront réparties suivant les dispositions de l'article 31.

NOMINATION DU SYNDIC

Jusqu'à la prochaine assemblée générale des copropriétaires, le syndic de copropriété sera assuré la société PROXIMMOB, ayant son siège à LEUVILLE SUR ORGE (Essonne), 12 rue Jules Ferry (Monsieur ROUTABOUL).

Aucune autre modification n'est apportée au règlement de copropriété – état descriptif de division en date du 9 janvier 2001, sus-énoncé.

DECLARATIONS

En outre, les comparants, ès-qualités, déclarent que les sociétés qu'ils représentent :

- sont des sociétés françaises ayant leur siège social en France.

- n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

- ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire,

liquidation judiciaire ou autre.

- qu'ils ne se trouvent pas frappés d'incapacité légale d'exercer leurs fonctions.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de CORBEIL ESSONNES.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, y compris le coût des formalités de publicité foncière, évalués à forfait à 4.500,00 €, seront supportés par la société CEF, ainsi que son représentant l'y oblige expressément.

DONT ACTE EN TRENTE ET UNE PAGES.

Contenant:

- renvois(-) auaun,
- mots nuls() aram .
- lignes nulles (-) aname.
- chiffres nuls (-) aucum.
- blancs bâtonnés. (-) aucum,

15 g

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,

En l'Etude du Notaire soussigné,

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte.





LE SOUSSIGNE:

Monsieur Antonio CUNHA PEREIRA NEIVA, Directeur Général de la société dénommée CEF – ENTREPRISE GENERALE DU BATIMENT, société anonyme au capital de 38.112,25 €, ayant son siège à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (Essonne), 26 rue du Petit Fief, Zone podustrielle de la Croix Blanche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés à EVRY (Essonne) et identifiée sous le numéro SIREN 302 178 793,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société,

Donne pouvoir et constitue pour mandataire:

Tous clercs de l'Etude RIVOLLIER, Notaires associés, à MONTLHERY 91300, 2 rue de la Chapelle.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de :

- Vendre en l'état futur d'achèvement conformément à la législation actuellement en vigueur ou complètement achevés les lots dépendant de l'ensemble immobilier dénommé « LE CLOS RAPHAEL », situé à SAVIGNY SUR ORGE (Essonne), 8 rue du Mail et Passage Séverine, cadastré section AC numéro 78 pour une contenance de 8 ares 92 centiares, appartenant à la société CEF ENTREPRISE GENERALE DU BATIMENT.
- Etablir la désignation complète et l'origine de propriété de cet ensemble immobilier.
- Déposer au rang des minutes de l'Etude l'ensemble des pièces permettant de parvenir aux ventes, établir l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, l'état descriptif de division en volumes et les statuts de l'Association Urbaine Foncière Libre ou de l'Association Syndicale, tous cahiers des charges et statuts d'Association Syndicale, y apporter toute modification qu'il y aura lieu.
- Consentir la vente des locaux devant composer l'ensemble immobilier, en l'état futur d'achèvement, à terme ou complètement achevé, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables et conformément aux plans et devis établis par la société.
- En conséquence, obliger la société venderesse dans les contrats de vente, à continuer les travaux de construction, à les mener à. bonne fin et à. les terminer aux dates convenues avec les acquéreurs, sauf en cas de force majeure.
- Notifier aux dits acquéreurs la mise à leur disposition des locaux vendus ou s opposer à, leur entrée dans les lieux.



- · Accepter des acquéreurs tout mandat pour l'achèvement des immeubles à édifier.
- Obliger le mandant à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais, le certificat de conformité prévu par la réglementation relative au Permis de Construire.
- Fournir toutes garanties d'achèvement et faire toutes déclarations à ce sujet.
- Fixer le prix de chacun des biens et droits immobiliers vendus, assorti ou non d'une clause variable.
- Donner quittance de tout ou partie du prix de vente payé comptant.
- Réserver au profit de la société venderesse, le privilège de vendeur et l'action résolutoire.
- Céder en tant que de besoin, l'antériorité de la société venderesse dans le privilège du vendeur avec réserve de l'action résolutoire ou renonciation à cette dernière au profit de tous établissements de crédits desquels les acquéreurs pourraient éventuellement obtenir un prêt pour solder tout ou partie de leur prix d'acquisition, de façon à ce que ces établissements soient inscrits par préférence et priorité à la Société venderesse pour solde de son prix. Renoncer à l'action résolutoire.
- Faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire et consentir à la radiation de toutes inscriptions, le tout avec ou sans constatation de paiement.
- Stipuler que les ventes auront lieu sous les charges et conditions imposées par les lois et décrets en vigueur et que la société venderesse sera tenue aux garanties des vices, conformément aux article 1642-1, 1646-1 et 2270 du Code Civil.
- · Faire toutes déclarations relatives à la taxe à la valeur ajoutée et à la plus-value.
- Faire toutes déclarations d'état civil et autres, déclarer notamment que la Société venderesse a été constituée en France sous le régime de la législation française et que tous ses membres résident en France.
- Que ladite Société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve dans aucun des cas de dissolution anticipée prévus par l'article 1844-7 du Code Civil.
- Qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de règlement judiciaire et de liquidation judiciaire, ni en état de cessation de paiement.

ANI

- Qu'elle n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation ou la mise sous séquestre de ses biens.
- Que d'une manière générale il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de ses biens.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Fait à SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (Essonne)

Le

CEF

ENT. GÉNÉRALE BÂTIMENT 76, Rue des Tiphoines 91240 ST-MICHEL SUR ORGE Tél.: 01 64 49 51 28

ax : 01 64 49 82 52 SIREN 302 178 793

ANNEXE A LA MINUTE

LE SOUSSIGNE:

Monsieur Eric COMBAREL, co-gérant de la société dénommée Se DU MAIL, société civile au capital de 152,45 €, ayant son siège social à MORSANG SUR ORGE (Essonne), 5 Place Henri IV, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY (Essonne) et identifiée sous le numéro SIREN 400 207 262,

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il la accépté aux termes de l'article 13 des statuts de ladite société,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu desdits statuts

Donne pouvoir et constitue pour mandataire:

Tous clercs de l'Etude RIVOLLIER, Notaires associés, à MONTLHERY 91300, 2 rue de la Chapelle.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de :

- Modifier l'état descriptif de division règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dénommé « LE CLOS RAPHAEL », situé à SAVIGNY SUR ORGE (Essonne), 8 rue du Mail et Passage Séverine, cadastré section AC numéro 78 pour une contenance de 8 ares 92 centiares, dont le lot numéro 1 appartient à la SCI DU MAIL, conformément au projet établi par le Cabinet REUILLE et BASSET, Géomètres -Experts Associés à SAVIGNY SUR ORGE (Essonne), 32 Henri Dunant, en juin 2002.
- · Faire toutes déclarations d'état civil et autres, déclarer notamment que la Société venderesse a été constituée en France sous le régime de la législation française et que tous ses membres résident en France.
- Que ladite Société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve dans aucun des cas de dissolution anticipée prévus par l'article 1844-7 du Code Civil.
- · Qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de règlement judiciaire et de liquidation judiciaire, ni en état de cessation de paiement.
- · Qu'elle n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation ou la mise sous séquestre de ses biens.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Fait à MORSANG SUR ORGE (Essonne)

Le 28 NOV. 2002

Ben Jon power

Département de l'Essonne

COMMUNE DE SAVIGNY-SUR-ORGE

Propriété sise: 8, Rue du Mail Passage Séverine, sans n° D'UN ACTE REÇU
PAR LE NOTAIRE
ASSOCIE SOUSSIGNE

Cadastre: Section AC no 78

Contenance cadastrale: 892 m²

COPROPRIETE

PLAN DE MASSE

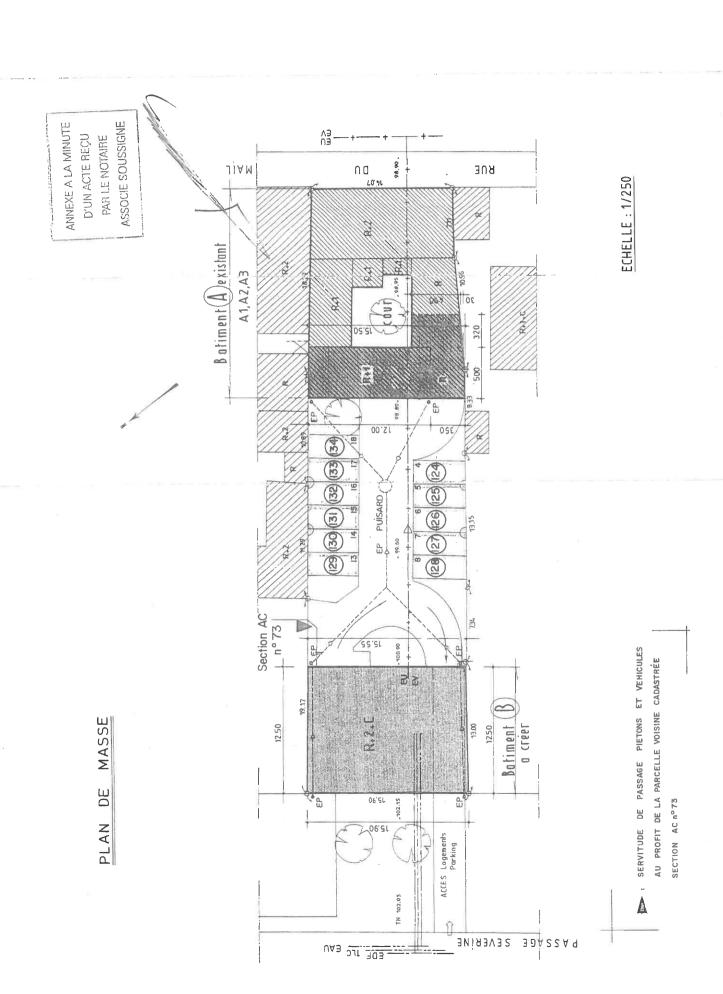
PLAN DES INTERIEURS

Juin 2002
-Mars 2002
-Novembre 1999

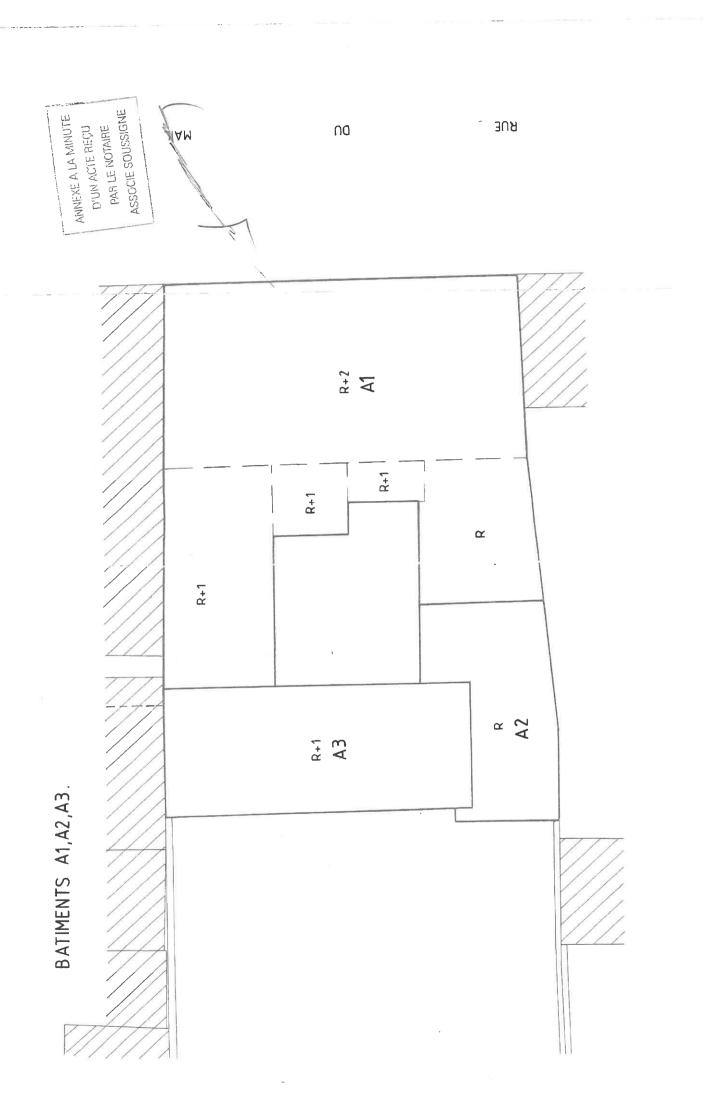
Echelle: 1/100



Dressé par :
S. C.P. J. C.REUILLE-J. Y.BASSET
Géomètres-Experts D.P.L.G.
32,Rue Henri Dunant
91600 SAVIGNY-SUR-ORGE
Tel: 01 69 05 28 84 Fax: 01 69 05 33 11





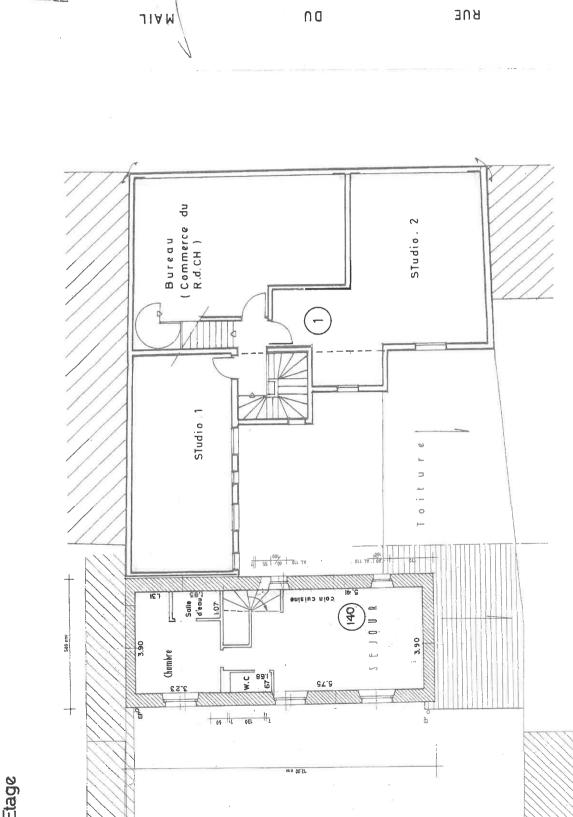


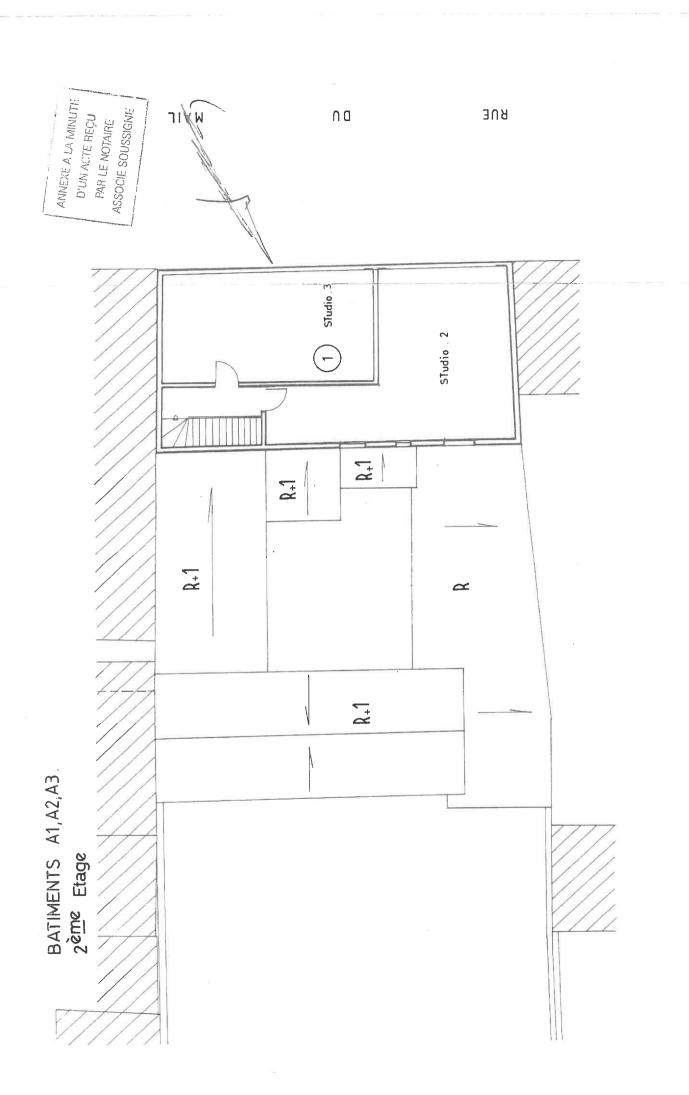
BATIMENTS A1,A2,A3

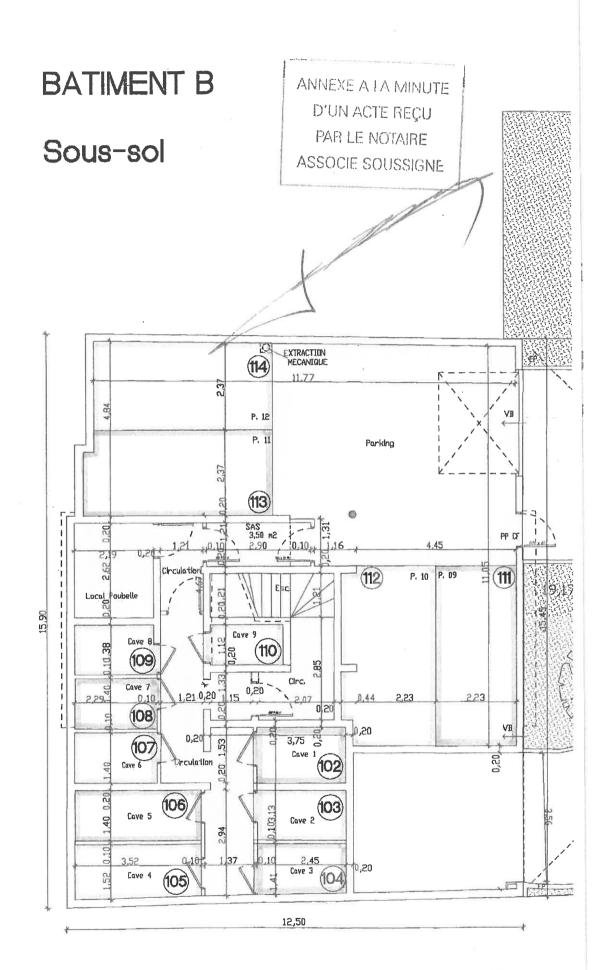
ANNEXE A LA MINUTE

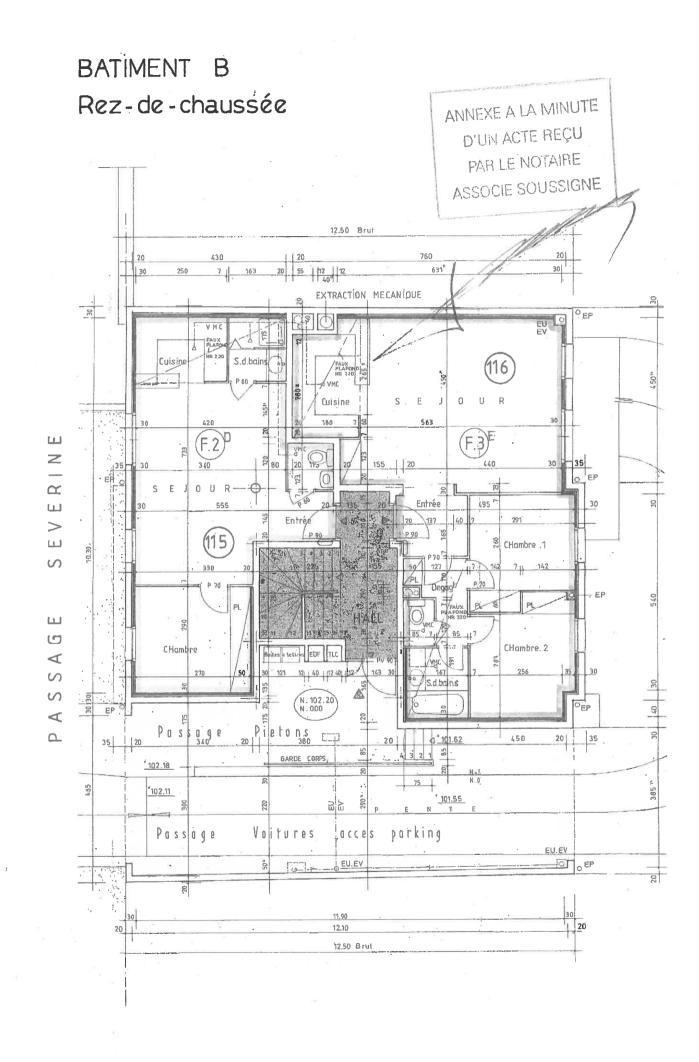
D'UN ACTE REÇU PAR LE NOTAIRE

ASSOCIE SOUSSIGNE

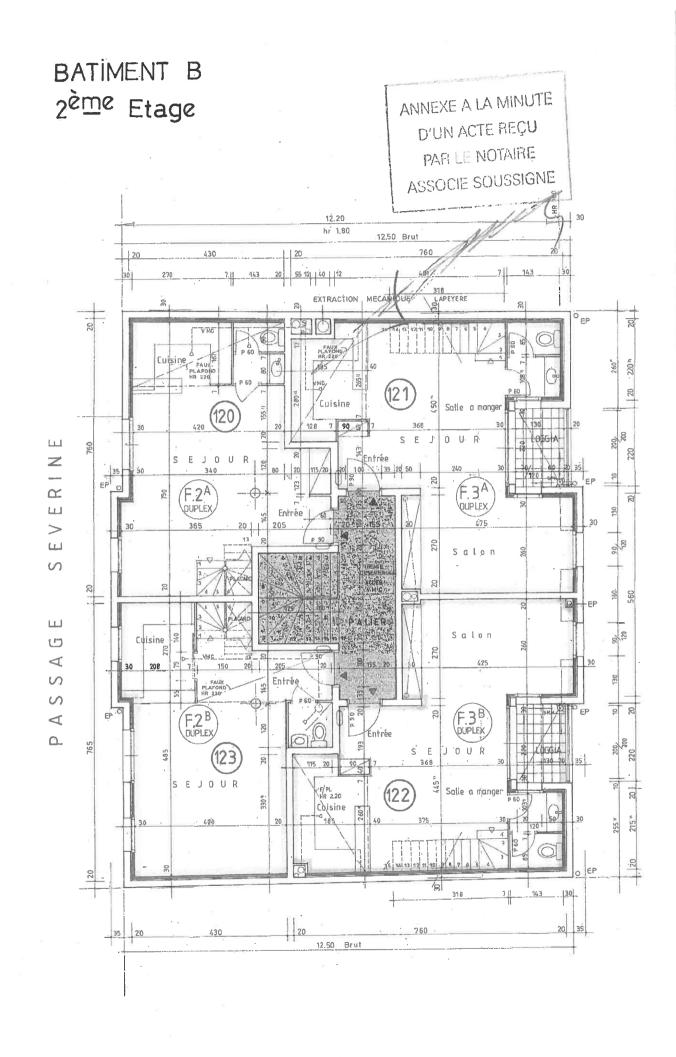


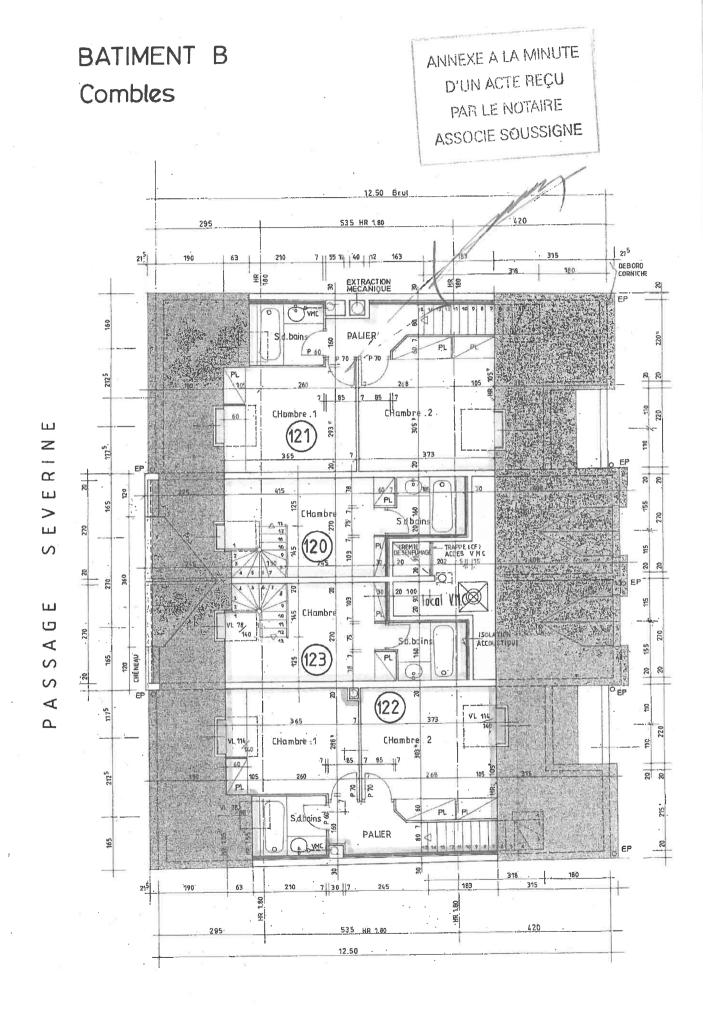


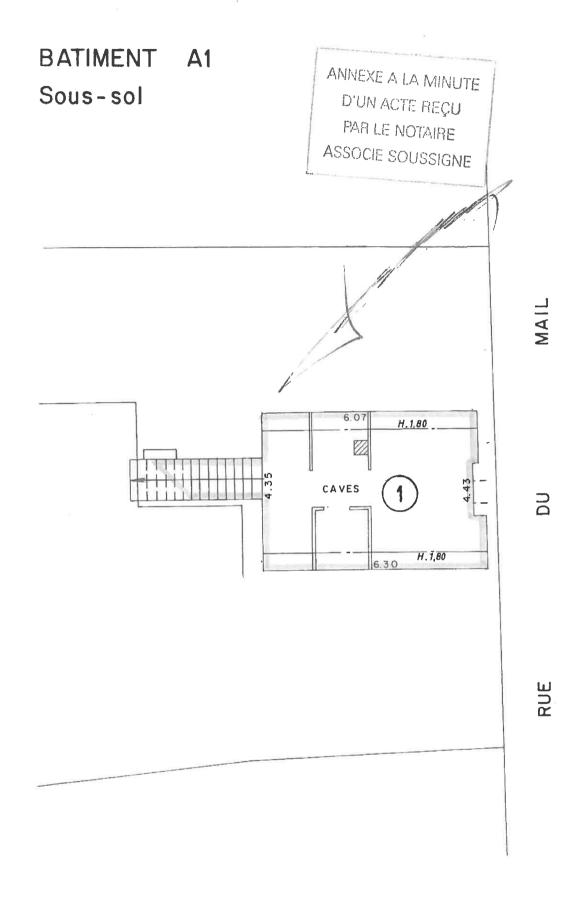




BATIMENT B ANNEXE A LA MINUTE 1 er Etage D'UN ACTE REÇU PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSSIGNE 12.50 Brut EU O Cursine (F.3D) BALCON ند Z α > CHambre .1 ليا Si 540 ш 0 CHambre CHambre 2 Ø S S CHambre .1 \triangleleft م BALCON UR E J 0 CHambre.2 Cuisine 12.50 Brut





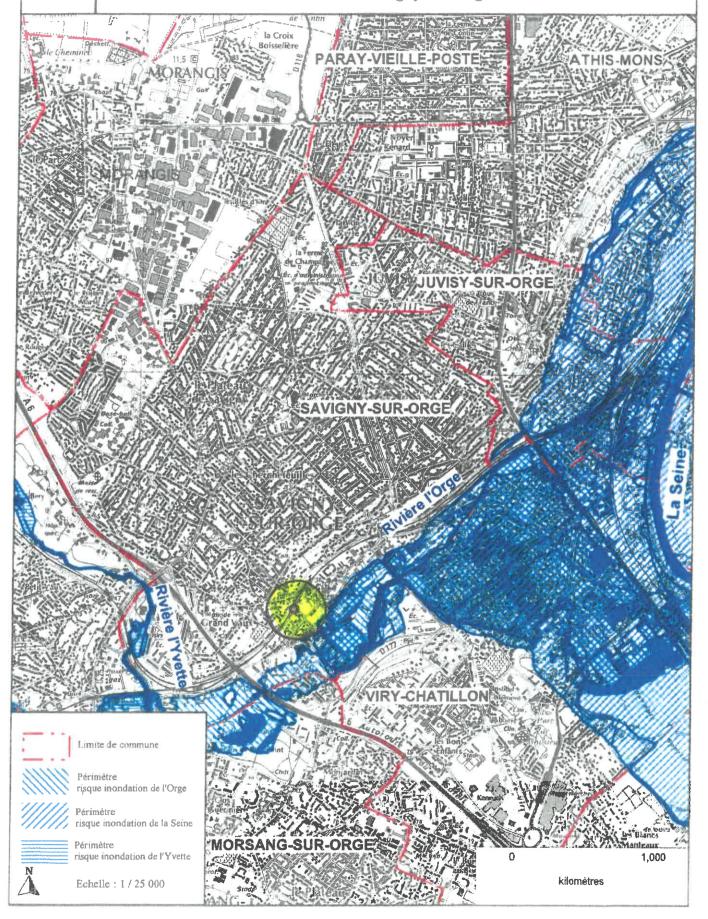


RENSEIGNEMENTS D'URBANISMES

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 EVRY 509 953 211 TVA Intracommunautaire FRS4 509 958 211

Serve Protect Bases M Bensalque Fra Apass PRÉFET DE L'ESSONNE

Carte relative à l'Information des Acquéreurs et des Locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs Commune de Savigny sur Orge



Département :
ESSONNE

Commune :
MORSANG SUR ORGE

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 09/09/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances

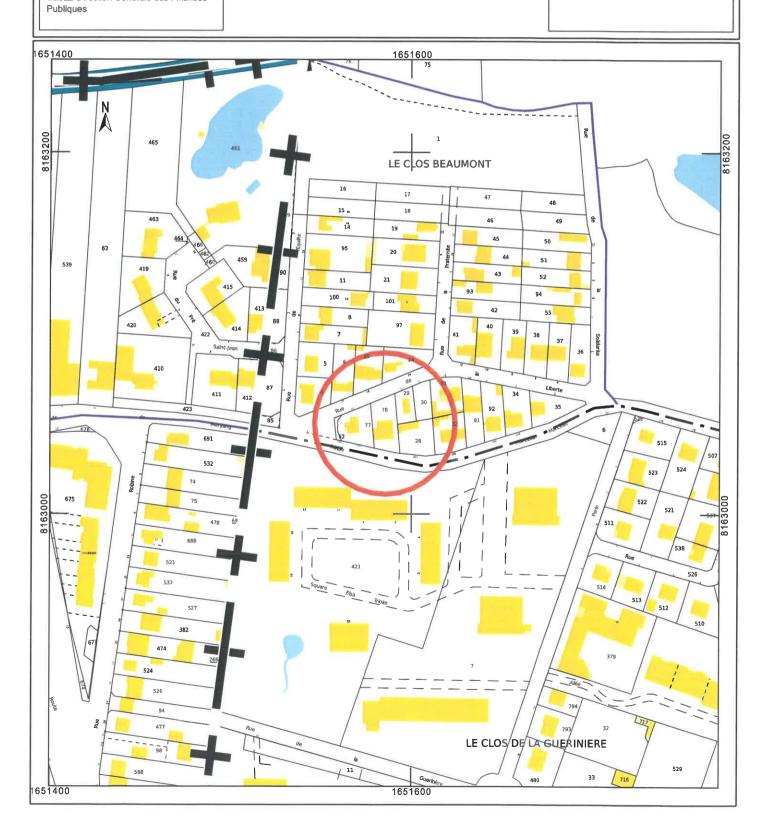
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PTGC de Corbeil-Essonnes 75-79 rue Feray 91107 91107 Corbeil-Essonnes Cedex tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28 cdif.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Service URBANISME ET COMMERCES

Nos réf: MDR/2025 Vos réf: GEALLIANCE

CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION

(L 410 - 1 alinéa a et R 410-1 et suivants du code de l'Urbanisme) Délivré par le Maire au nom de la Commune

Dossier n°: CU 91589 25 10385 - déposé le : 09/09/2025

1 - IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

NOM – PRENOM ET ADRESSE DU DEMANDEUR GEOALLIANCE 25 Rue de Paris 77220 Tournan-en-Brie

IDENTIFICATION DUTERRAIN	
ADRESSE	18 Passage Severine
	91600 SAVIGNY SUR ORGE
CADASTRE N°	AC78
SUPERFICIE: (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)	892,00m2

3 - OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, le régime de taxes et participations d'urbanisme (article L 410-1 - alinéa a et R 410-1 et suivants).

4 - ACCORDS NECESSAIRES

NEANT

5 - DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain **renforcé**, conformément aux dispositions de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'Egalité et à la Citoyenneté.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Commune. Celle-ci comportera l'indication du prix, les conditions de la vente projetée et les coordonnées de l'acquéreur.

<u>SANCTION</u>: Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

6 - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Le terrain est concerné par un plan d'alignement approuvé par le Plan Local d'Urbanisme
- ☑ Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :
- Servitude de dégagement de l'aéroport d'Orly non altius tollendi
- Servitudes relatives au permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux
- Classement de l'ensemble du département de l'Essonne en zone à risque d'exposition au plomb
- Servitude d'isolement acoustique A6
- Servitude d'isolement acoustique voie départementale
- Périmètre autour des gares de 500 mètres (RER-TTME-T7)
- Servitude d'isolement acoustique SNCF
- Servitude relative aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques
- GAZODUC
- I1 : Canalisations de transport de matières dangereuses DN150/100-1958-VIRY_CHATILLON_P0450-VIRY_CHATILLON (Gaz naturel)
- T1 : Voies ferrées et visibilité sur les voies publiques
- T5: Aérodrome de PARIS ORLY

Périmètre 500m autour des gares (GARE)

7 – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 novembre 2016, par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre, modifié le 29 juin 2019 et le 15 octobre 2024.
- Par délibération en date du 26 janvier 2021, le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal à l'échelle de ses 24 communes membres.
- -Le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre a débattu le 4 avril 2023 des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du futur plan local d'urbanisme intercommunal

En application de l'article L153-11 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

"Par délibération en date du 17 décembre 2024, le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant zonage pluvial.

Le dossier est intégralement tenu à disposition du public au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (bâtiment Askia - 11 avenue Henri Farman - BP 748 - 94398 Orly Aérogare Cedex) et consultable sur le site Internet de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr), rubrique PLUi.

Le public est informé qu'au titre des articles L153-11 et L424-1 du code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme ou projet d'aménagement susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Tant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial n'a pas été approuvé, ce sont les plans locaux d'urbanisme communaux qui demeurent applicables et opposables."

Zone: UAa: Tissu mixte caractéristique du centre ancien à caractère patrimonial –

8 Etat des équipem	Be-Etat des équipements publics existants :					
RESEAUX	Le terrain est-	il déjà desservi ?	OBSERVATIONS			
VOIRIE	□ oui	□ NON				
EAU POTABLE	□ oui	□ NON				
ASSAINISSEMENT	□ oui	□NON				
ÉLECTRICITÉ	□ oui	□ NON				

Etat des équipements publics prévus : La collectivité a-t'elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain :					
RESEAUX	Le terrain est-	il déjà desservi ?	Par quel service ou concessionnaire?	Avant le :	
VOIRIE	□ OUI	□ NON			
EAU POTABLE	□ OUI	□ NON			
ASSAINISSEMENT	□ OUI	□ NON			
ÉLECTRICITÉ	□ OUI	□NON	1		

Observations:

Obligation d'effectuer une visite des installations d'assainissement par un organisme privé compétent (bureau d'études, entreprise spécialisée, diagnostiqueur). Une copie du dossier devra être transmise à l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre –

Assainissement.certificatvente@grandorlyseinebievre.fr – qui établira le certificat.

9 - TAXES ET PARTICI	PATIONS D'URBANISME			
TAXES	Le montant des taxes et contributions visées ci-dessous ne peut être déterminé qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Elles seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.			
	Taxe d'Aménagement (articles L 331-1 et suivants) - Commune : 5 % (Zones UH, UC, UD, UE, UF, UP, N), 10% (Zone UB), 15% (Zone UG) - Département : 2.3 % - Région : 1 % (calculé sur une valeur forfaitaire revalorisée au 1 ^{er} anvier de chaque année.)			
☑ Redevance pour création	on de bureaux, commerces et stockage en région lle de France			
Redevance d'archéologie préventive (article 101 de la loi N° 2012-1509 du 29/12/2012 modifiant le I de l'article L524-3 du Code du Patrimoine) : 0.4 % (calculé sur une valeur forfaitaire revalorisée au 1 ^{er} janvier de chaque année.)				
PARTICIPATIONS	Les participations cochées ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire, ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12.			
Participations exigibles s	ans procédure de délibération préalable			
☑ Participation pour ré	alisation et financement des équipements propres de l'opération (article L 332-15)			
☑ Participations pour é	equipements publics exceptionnels (article L 332-8)			
Participations préalables	nent instaurées par délibération			
☑ Participation pour le financement de l'assainissement collectif (article L 1331-7 du code de la santé publique)				
☐ Participation au financ	ement des voies nouvelles et des réseaux (article L 332-6-1 -2° - d)			
	amme d'Aménagement d'Ensemble (article L 332-9)			

10 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le présent certificat est délivré pour satisfaire aux dispositions des articles L 410.1 et R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Voie: Communale.

- Servitude d'isolement acoustique A6
- Servitude d'isolement acoustique voie départementale
- Périmètre autour des gares de 500 mètres (RER-TTME-T7)
- Servitude d'isolement acoustique SNCF
- Servitude relative aux canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques
- GAZODUC
- I1 : Canalisations de transport de matières dangereuses DN150/100-1958-VIRY_CHATILLON_P0450-VIRY_CHATILLON (Gaz naturel)
- T1 : Voies ferrées et visibilité sur les voies publiques

Circulation aérienne - T5 (Aérodrome de PARIS ORLY)

Périmètre 500m autour des gares (GARE)

11 - FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A UNE OPERATION

Préalablement à l'édification de constructions ou la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

- Demande de Permis de Construire une maison individuelle et ses annexes,
- Demande de Permis d'Aménager ou de construire
- Demande de Permis de Démolir
- Demande de Déclaration Préalable

<u>ATTENTION</u>: Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 €, en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat est valable 18 mois.

Pour toute demande de renseignements, s'adresser :

Pour tout courrier:

MAIRIE – SERVICE DE L'URBANISME 48, Avenue Charles De Gaulle 91600 SAVIGNY/ORGE

201.69.54.41.30

SAVIGNY SUR ORGE, le 1er octobre 2025

Monsieur Daniel GUETTO,

Adjoint au Maire

égué à l'Urbanisme individuel, au Patrimoine

Devoir de mémoire

Copie du certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE : Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois (sauf délai plus long mentionné en observation) à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause exception faite de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et contributions.

ATTENTION

⇒ Passé le délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Préalablement à l'acquisition d'une construction, il appartient au demandeur de s'assurer qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction.

DIVISION DE TERRAIN: Tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain. Le propriétaire ou son mandataire adressera au Maire de la commune, avant toute division, une Déclaration Préalable ou un Permis d'Aménager.

DELAIS ET VOIE DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de DEUX MOIS vaut rejet implicite).



Nos réf : MDR/2025 Vos réf : GEALLIANCE

le 1er octobre 2025

SERVICE URBANISME ET COMMERCES CERTIFICAT DE SERVITUDES - NUMEROTAGE

Par Délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 1997 approuvant le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de SAVIGNY SUR ORGE, modifié le 15 décembre 2005 et le 9 février 2009, mis en révision par délibération du 19/04/2011 valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme.

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 novembre 2016, par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre, modifié le 29 juin 2019 et le 15 octobre 2024.

NOUS, MAIRE DE SAVIGNY SUR ORGE, certifions:

1° Que la propriété concernée est située à SAVIGNY/ORGE, et porte le N°:

■ 18 Passage Severine Cadastrée N°: AC78

2° Qu'elle n'est pas comprise dans le périmètre :

- de Rénovation Urbaine,
- de Restauration Immobilière
- de Résorption de l'Habitat Insalubre
- d'une Zone d'aménagement Différé
- d'une Zone d'Aménagement Concerté
- d'un secteur sauvegardé
- 3° Qu'elle est située dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme dans lequel le Maire pourra enjoindre au propriétaire de procéder dans les 6 mois à la recherche ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires (délibération n°7/177 du 24/10/2022, Arrêté préfectoral n°2023-DDT-SCVDS-3 du 9 janvier 2023).
- 4° Qu'elle est située dans une zone à risque d'exposition au plomb (Arrêté Préfectoral de l'Essonne n°01.0082 du 01.02.2001 et modifié par l'arrêté n°01.0108 du 09.02.2001).
- 5° Qu'elle ne fait pas l'objet d'un arrêté de péril ou d'une procédure liée à l'hygiène ou l'insalubrité.

Monsieur Daniel GUETTO, Adjoint au Maire

La l'Urbanisme individuel, au Patrimoine

voir de mémoire





Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 9 septembre 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis <u>www.georisques.gouv.fr</u>. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

91600 SAVIGNY-SUR-ORGE

Code parcelle : 000-AC-78



Parcelle(s): 000-AC-78, 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE

1/7 pages



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

	e bien a-t-il fait l'objet d'indemni nce suite à des dégâts liés à une	-	☐ Oui ☐ Non
Vous trouve	rez la liste des arrêtés de catastrophes nature	les pris sur la commune	en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).
été en mesu	signataires à l'acte certifient avoir pris connaiss re de les corriger et le cas échéant de les con u d'informations concernant le bien, notamme	pléter à partir des inform	nations disponibles sur le site internet de la
SIGNATI	JRES		
	Vendeur / Bailleur	Date et lieu	Acheteur / Locataire



ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

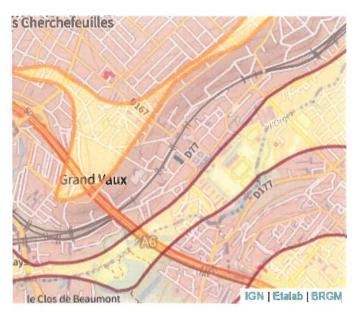


1 : Exposition faible
2 : Exposition moyenne
3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entrainer des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3





Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 6 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).

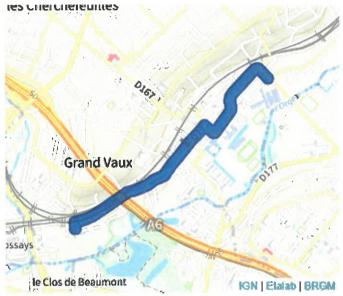


Parcelle(s): 000-AC-78, 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE 3 / 7 pages





Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.





ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Source: CCR

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 23

Inondations et/ou Coulées de Boue : 17

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
ECOA8800084A	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE0100649A	06/07/2001	07/07/2001	15/11/2001	01/12/2001
INTE1236505A	28/05/2012	28/05/2012	18/10/2012	21/10/2012
INTE1507293A	27/07/2014	28/07/2014	27/03/2015	31/03/2015
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1835008A	10/06/2018	10/06/2018	24/12/2018	30/01/2019
INTE2433751A	15/10/2024	19/10/2024	15/12/2024	20/12/2024
INTE9200474A	27/05/1992	28/05/1992	16/10/1992	17/10/1992
INTE9700555A	29/06/1997	29/06/1997	17/12/1997	30/12/1997
INTE9700555A	29/06/1997	29/06/1997	17/12/1997	30/12/1997
INTE9700555A	07/08/1997	07/08/1997	17/12/1997	30/12/1997
INTE9700555A	07/08/1997	07/08/1997	17/12/1997	30/12/1997
INTE9800067A	05/08/1997	06/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0771383A	14/06/2007	14/06/2007	22/11/2007	25/11/2007
IOME2311006A	16/08/2022	16/08/2022	24/04/2023	10/06/2023
NOR19830621	09/04/1983	18/04/1983	21/06/1983	24/06/1983

Sécheresse: 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400918A	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
INTE1920338A	01/07/2018	31/12/2018	16/07/2019	09/08/2019
INTE9100354A	01/06/1989	31/12/1990	12/08/1991	30/08/1991
INTE9300001A	01/01/1991	31/10/1992	25/01/1993	07/02/1993
INTE9700395A	01/11/1992	28/02/1997	19/09/1997	11/10/1997

Parcelle(s): 000-AC-78, 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE

5/7 pages



Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999



ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883555
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883538
Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883548
Fabrique de chaussures	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883552
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883557
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3883563

Parcelle(s): 000-AC-78, 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE

7 / 7 pages

Etat des risques et pollutions

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

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

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble. Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2017-DDT-SE 695 du 22/11/2017 mis à jour le Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune 18, passage Séverine 91 600 SAVIGNY SUR ORGE Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN) L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N 1 oui non 🖂 prescrit anticipé | approuvé 🗌 date ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : autres 🗍 Inondations 🗍 L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non D ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N ¹oui non 🖂 approuvé 🗌 date ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : Inondations autres L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui [non ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM) L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M 3 oui non 🖂 prescrit approuvé 🗌 anticipé 🔃 date ³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : mouvement de terrain autres L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM 4 oui non 🗌 ⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui 🗌 non Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT) 5 oui non 🖂 L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé ⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à effet toxique effet thermique effet de surpression L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui non L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non . oui 🗍 non 🗔 L'immeuble est situé en zone de prescription ⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non ⁶ 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, oui 🗌 non 🔲 est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

H	Situation de l'immeuble au regard	du zonage sismique réglei	mentaire			
>	L'immeuble se situe dans une comm zone 1 zone très faible faib	2 zone	3 🗌	zone 4 moyenne	zone 5 forte	
	Situation de l'immeuble au regard	du zonage règlementaire	à potentiel rado	n		
>	L'immeuble se situe dans une comm	une à potentiel radon clas	sée en niveau 3		oui 🗌	non 🛚
	Information relative à la pollution	les sols				
>	Le terrain est situé en secteur d'info	rmation sur les sols (SIS)			oui 🗌	non 🗵
h-	Information relative aux sinistres in					
		*catastrophe na	aturelle minière	ou technologique		
>	L'information est mentionnée dans	acte de vente			oui 🗌	non 🗌
Į.	Documents de référence permetta	nt la localisation de l'imm	euble au regard	des risques pris en co	mpte	
	Cartographie mise à disposition en PJ					
	cartographic mise a disposition en 13					
SΔ	vendeur / bailleur S CEF - ENT GAL DE BATIMENT		e / Lieu <mark>OURNAN EN BR</mark>		quéreur / locata	re
JA.	OCCI LINI ONE DE DATIMILINI	GEOXLLIANC		T Time		
		M. Loïc ZETTOR géon		o.l.g.		
		membre de l'	ordre n°6886			

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet :

www.georisques.gouv.fr





Direction générale des finances publiques Cellule d'assistance technique du SPDC du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

Courriel: esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 09/09/2025 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : GEOALLIANCE

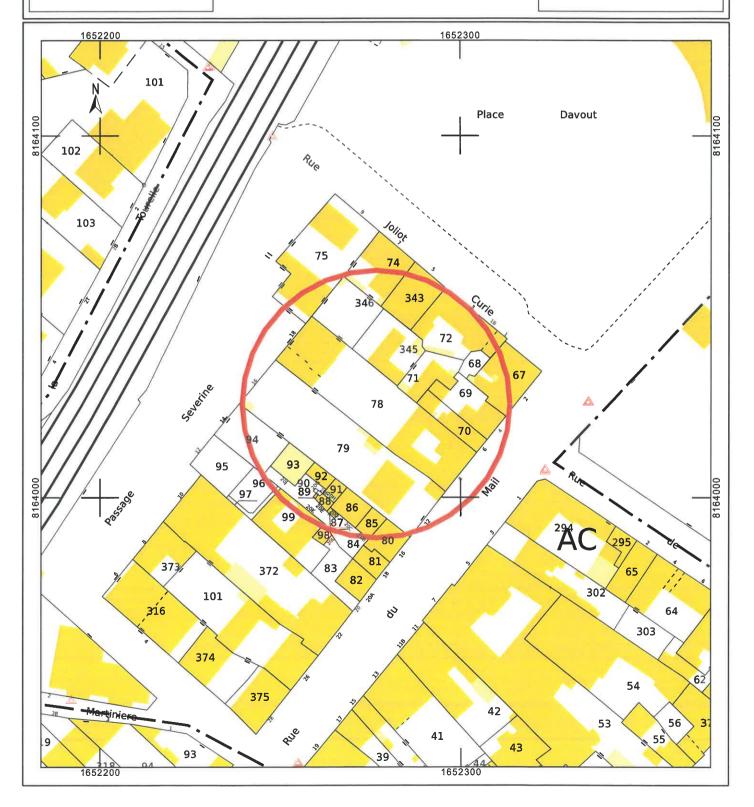
SF2520018254

	DESIGNATION DES PROPRIETES									
Départ	Département : 091 Commune : 589 SAVIGNY SUR ORGE									
Coation	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part	Contenance	Renvoi	Désignation nouvelle			elle
Section	N pian	PDL	N dd lot	Adresse	cadastrale	Rer	N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AC	0078			8 RUE DU MAIL	0ha08a92ca					
AC	0078	001	135	78/10013						
AC	0078	001	136	51/10013						
AC	0078	001	137	42/10013						
AC	0078	001	138	42/10013						
AC	0078	001	139	63/10013						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES [Département : Le plan visualisé sur cet extrait est géré ESSONNE par le centre des impôts foncier suivant PTGC de Corbeil-Essonnes PLAN DE SITUATION Commune: 75-79 rue Feray 91107 SAVIGNY SUR ORGE 91107 Corbeil-Essonnes Cedex tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28 cdif.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr Section : AC Feuille: 000 AC 01 Échelle d'origine : 1/1000 Cet extrait de plan vous est délivré par : Échelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 09/09/2025 (fuseau horaire de Paris) cadastre.gouv.fr Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques



Informations trouvées pour : la raison sociale : CEF ENTREPRISE GENERALE DU BATIMENT.

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit
CEF ENTREPRISE GENERALE DU BATIMENT	302178793	Page Secretarian	Р	76 RUE DES TIPHOINES 91240 ST MICHEL SUR ORGE

Identifiant de la Parcelle	N° du lot	Туре	Quote-part
589 000 AC 0078	135	lot bâti	78 / 10013
589 000 AC 0078	136	lot bâti	51 / 10013
589 000 AC 0078	137	lot bâti	42 / 10013
589 000 AC 0078	138	lot bâti	42 / 10013
589 000 AC 0078	139	lot bâti	63 / 10013



Loïc ZETTOR

géomètre-expert foncier d.p.l.g. membre de l'ordre n°6886



Facture: S2510008

Me Michel MIORINI - Avocat

Dossier: MT25.09004

A l'attention de Mme Nathalie MIORINI

Le 16/10/2025

Résidence le Féray - 4 Rue Féray 91 100 CORBEIL ESSONNES

BORDEREAU D'ENVOI

VEUILLEZ TROUVER CI-JOINT:

N° DU PLAN	NOMBRE	DESIGNATION DES PIECES	OBSERVATION
		Objet: V.réf: 2021-246 NLM/SM SAS CEF - ENT GAL DE BATIMENT / Sis 18, passage Séverine à SAVIGNY SUR ORGE N.réf: MT25.09004	
	1	Dossier d'urbanisme	
	1	Note d'honoraires : Montant facturé TTC 225.00 €	
		Facture: S2510008	
		"Nous vous prions de bien vouloir inscrire le numéro de la facture ainsi que le dossier rattaché lors du règlement"	
		Vous en souhaitant bonne réception	

63, quai Maurice. Riquiez 91100 CORBEIL-ESSONNES Tél: 01.60.75.22.91 27, rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél: **01.47.42.44.95** 25, rue de Paris 77220 TOURNAN-EN-BRIE Tél : **01.64.07.00.76**



RELEVE D'IDENTITE BANCAIRE

Ce relevé est destiné à tout organisme souhaitant connaître vos références bancaires pour domicilier des virements ou des prélèvements sur votre compte.

CR PARIS ET ILE DE FRANCE SAINT OUEN SUR SEINE 27/05/2025

Tel: 0140113740

Fax:

Intitulé du Compte:

S.A.R.L. GEXALLIANCE CONSEILS

27 RUE GODOT DE MAUROY

75009 PARIS

DOMICILIATION

Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
18206	00165	65100141587	17

IBAN (International Bank Account Number)

FR76 1820 6001 6565 1001 4158 717

BIC (Bank Identification Code) AGRIFRPP882

63, quai Maurice. Riquiez 91100 CORBEIL-ESSONNES Tél; **01.60.75.22.91** 27, rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél: **01.47.42.44.95** 25, rue de Paris 77220 TOURNAN-EN-BRIE Tél : **01.64.07.00.76**