

13172201  
RC/CS/  
ARCHIVAGE N° : 131722

COMPTABLE N° : 70888

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE VINGT DEUX AVRIL

A BRUNOY (Essonne), 2, place de la Mairie, au siège de l'Office Notarial,  
ci-après nommé,

Maître Romain CIVEL, membre de la Société Civile Professionnelle  
dénommée « Maud LE BRAS-VERRECCHIA, Romain CIVEL et Elvina LEMAIRE,  
Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de BRUNOY  
(Essonne), 2, place de la Mairie,

A REÇU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête  
de :

**PROMETTANT**

Monsieur Dominique Patrice **GUINDEUIL**, retraité, et Madame Patricia  
Florence **DUPAIN**, AESH, demeurant ensemble à MONTGERON (91230) 2 A rue du  
Gué.

Monsieur est né à MONTREUIL-BELLAY (49260) le 23 avril 1960,  
Madame est née à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) le 1er mars  
1968.

Mariés à la mairie de ETIOLLES (91450) le 18 juin 2005 sous le régime de la  
communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

**BENEFICIAIRE**

Monsieur Imad **EL HAJLI**, ingénieur informatique, demeurant à CERGY  
(95000) 5 rue des Heulines.

Né à SEFROU (MAROC) le 27 septembre 1987.

Marié sans contrat à la mairie de RABAT le 2 mars 2019.

De nationalité marocaine.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Les parties, comme étant mariées sans contrat depuis le 29 janvier 2019, date d'entrée en vigueur du règlement européen numéro 2016/1103, déclarent que leur régime matrimonial est actuellement soumis à la loi MAROCAINE de séparation de biens, car, à défaut de résidence habituelle commune c'est la loi de ce pays qui a vocation à s'appliquer comme étant celui avec lequel ils entretenaient les liens les plus étroits lors de celui-ci.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la possibilité pour l'avenir de choisir une autre loi applicable à leur régime matrimonial.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Imad EL HAJLI acquiert la pleine propriété.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Dominique GUINDEUIL et Madame Patricia DUPAIN, sont présents à l'acte.

- Monsieur Imad EL HAJLI est présent à l'acte.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

### PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

|  |
|--|
| <b>OBJET DU CONTRAT</b>                      |
| <b>TERMINOLOGIE</b>                          |
| <b>DESIGNATION</b>                           |
| <b>DELAI - REALISATION - CARENCE</b>         |
| <b>PROPRIETE - JOUSSANCE</b>                 |
| <b>PRIX - CONDITIONS FINANCIERES</b>         |
| <b>RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES</b>     |
| <b>CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES</b>  |
| <b>REGLEMENTATIONS PARTICULIERES</b>         |
| <b>CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE</b> |
| <b>FISCALITE</b>                             |
| <b>SUBSTITUTION</b>                          |
| <b>DISPOSITIONS TRANSITOIRES</b>             |
| <b>AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE</b>      |

### OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

### TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, l'"**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les "**BIENS**".

- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à MONTGERON (ESSONNE) 91230 2 A Rue du Gué, Résidence « la Hêtraie »

Ledit ensemble immobilier comprenant :

- quatre bâtiments désignés par les lettres A, B, C et D ;
- cinq places de parking extérieures privatives ;
- entrée, porche, cour intérieure communes.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit       | Surface          |
|---------|-----|---------------|------------------|
| AB      | 538 | 2A RUE DU GUE | 00 ha 07 a 85 ca |

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **Les lots de copropriété suivants :**

##### **Adresse postale : 2 A rue du Gué – 91230 MONTGERON**

###### **Lot numéro trois (3)**

Dans le bâtiment B située dans la cour intérieure, porte gauche, au rez-de-chaussée, un LOGEMENT F4 triplex (dénommé sur les plans logement 2), comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, water-closets et garage double ;
- au rez-de-jardin : salon-séjour et cuisine-repas ;
- à l'étage : dégagement, trois chambres et salle de bains, water-closets.

Un escalier privatif intérieur dessert chaque niveau.

Au rez-de-jardin, communication avec le lot numéro 8 (jardin).

Les lots 3 et 8 sont indissociables.

Et les cent quatre-vingt-neuf millièmes (189 /1000 èmes) des parties communes générales.

###### **Lot numéro huit (8)**

En extérieur, un JARDIN accessible par le lot 3 avec jouissance exclusive et particulière de 56 m<sup>2</sup> environ.

Les lots 3 et 8 sont indissociables.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) des parties communes générales.

###### **Lot numéro treize (13)**

La troisième PLACE DE STATIONNEMENT extérieure, à gauche en sortant du porche.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Plans des lots**

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

#### **Superficie de la partie privative**

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est, ainsi qu'il résulte d'une attestation annexée établie par la Société dPRO - A.SIX DIAG sise à EPINAY SUR ORGE (91360) 7 rue d'Estienne d'Orves le 23 mars 2022, de :

- 95,43 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TROIS (3).

#### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître François-Xavier KNEPPERT notaire à ETAMPES le 26 septembre 2003 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1 le 18 novembre 2003, volume 2003P, numéro 9998.

### LISTE DES MEUBLES

La promesse comprend les meubles dont la liste, établie contradictoirement entre les parties, est la suivante :

| Désignation des meubles  | Valeur       |
|--------------------------|--------------|
| Dans la cuisine :        |              |
| Des meubles hauts        | 3.000,00 EUR |
| Des meubles bas          | 3.000,00 EUR |
| Double-cuisinière        | 1.500,00 EUR |
| Hotte                    | 250,00 EUR   |
| Evier                    | 200,00 EUR   |
| Plan de travail          | 1.500,00 EUR |
| Dans la salle de bains : |              |
| Double vasque            | 300,00 EUR   |
| Total                    | 9.750,00 EUR |

### USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.  
Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

Il prévoit par ailleurs d'en faire sa résidence principale.

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Gérard NYS notaire à MONTGERON le 15 septembre 2005, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1 le 28 octobre 2005, volume 2005P, numéro 9798.

### CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

### DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **22 juillet 2022**, à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

### REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
    - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
    - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
    - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
    - et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

#### **REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Romain CIVEL Notaire soussigné.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

#### **CARENCE**

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

#### **En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai**

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN**.

nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

#### **En cas de levée d'option dans le délai**

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenuit de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

#### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect

de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

#### **INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE**

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

#### **PROPRIETE JOUSSANCE**

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que les **BIENS** n'ont pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Etant convenu qu'en cas où le **BIEN** ne serait pas libre au jour de la signature de l'acte authentique de vente, le **PROMETTANT** s'oblige à régler au **BENEFICIAIRE** qui accepte, une indemnité forfaitaire de 150,00 euros par jour de retard, à titre de stipulation de pénalité, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du **BENEFICIAIRE** de poursuivre la libération des lieux.

Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas de libération partielle dudit **BIEN**.

A la sûreté des engagements pris ci-dessus, les parties conviennent qu'il sera séquestré entre les mains du notaire du **PROMETTANT**, une somme prélevée sur le prix de la vente correspondant à 3 % du prix de vente, en cas de réalisation.

#### **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

##### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **TROIS CENT TRENTE-NEUF MILLE EUROS (339.000,00 EUR)**, s'appliquant :

- Aux **MEUBLES** à concurrence de NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (9.750,00 EUR).

- Aux **BIENS** à concurrence de TROIS CENT VINGT-NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (329.250,00 EUR).

qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

#### **CONSEQUENCES DE LA VENTILATION DU PRIX**

Le présent acte portant tant sur un bien immobilier que sur divers éléments mobiliers, ces derniers ont été listés et valorisés, article par article, de manière que le prix soit ventilé entre le bien immobilier et les biens mobiliers et que les droits d'enregistrement, qui seront supportés par le **BENEFICIAIRE**, ne portent que sur la partie immobilière conformément aux dispositions de l'article 735 du Code général des impôts.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que, dans le cadre de la notification de droits de préemption, cette ventilation du prix sera reportée et que, dans l'hypothèse de l'exercice d'un droit de préemption, ce dernier ne porterait que sur le bien immobilier, au prix indiqué pour l'article immobilier seulement.

Informé des conséquences en découlant sur le prix lui revenant, le **PROMETTANT** requiert le notaire soussigné de maintenir la ventilation de prix stipulée.

#### **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE** et estimés à la somme de VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (25.400,00 EUR), sauf à parfaire ou diminuer, hors frais de garanties du prêt le cas échéant.

#### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par Monsieur François BEGARD, conseiller I@D FRANCE titulaire d'un mandat donné par le **PROMETTANT** sous le numéro 1091458 en date du 24 mars 2022 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le **PROMETTANT** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUATORZE MILLE EUROS (14.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

#### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

L'indemnité d'immobilisation s'élève à la somme de TRENTE-TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS (33.900,00 EUR).

##### **1. Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE**

Le **BENEFICIAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le 2 mai 2022, la somme de DIX-SEPT MILLE EUROS (17.000,00 EUR), représentant partie de l'indemnité d'immobilisation ci-dessus fixée, à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes sur un compte dont les références bancaires sont les suivantes :

| Relevé d'identité Bancaire  |  |              |              |         |      |            |
|---|--|--------------|--------------|---------|------|------------|
| <br>Trésorerie BRUNOY<br>26 Rond Point du Donjon<br>91805 BRUNOY Cedex<br>01.60.46.03.03 | Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations |              |              |         |      |            |
|   | Code Banque  | Code Guichet | N° de compte | Clé RIB |      |            |
|   | 40031  | 00001        | 0000121961R  | 19      |      |            |
| Cadre réservé au destinataire du relevé   | Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)   |              |              |         |      |            |
|   | FR96   | 4003         | 1000         | 0100    | 0012 | 1961   R19 |
| SCP LE BRAS - CIVEL - LEMAIRE<br>Notaires Associés<br>2 Place de la Mairie<br>BP 78<br>91601 BRUNOY Cedex   | Identifiant International de la Banque (BIC)       |              |              |         |      |            |
|   | CDCGFRPPXXX  |              |              |         |      |            |

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme caduques, et le **BENEFICIAIRE** sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes, et ce si bon semble au **PROMETTANT**.

Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à le verser au **PROMETTANT** au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le **BENEFICIAIRE**, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

## 2. Nature de ce versement et du futur versement ci-après mentionné

La somme ci-dessus versée ne constituera pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

## 3. Sort de ce versement et du futur versement ci-après mentionné

La somme ci-dessus versée et le futur versement ci-après mentionné ne porteront pas intérêts.

Elles seront versées au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elles s'imputeront sur le prix et reviendront en conséquence intégralement au **PROMETTANT** devenu **VENDEUR** ;

b) en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, elles resteront acquises au **PROMETTANT** à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci ;

Observation étant ici faite que l'intégralité de ces sommes restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas ces sommes ne feront l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où leur montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, les sommes versées seront intégralement restituées au **BENEFICIAIRE** s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives ci-dessous stipulées venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropre à leur usage ;

- si les biens promis se révélaient être grevés de priviléges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des deniers provenant du prix;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
- si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
- si le **PROMETTANT** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer les sommes versées au titre de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au **PROMETTANT**.

### CONSTITUTION DE SEQUESTRE

#### 1. Constitution d'un mandataire commun es qualité de séquestre

De convention entre les parties, la somme sera affectée en nantissement par le **PROMETTANT** à la sûreté de sa restitution éventuelle au **BENEFICIAIRE**.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à Maître Romain CIVEL, notaire soussigné, qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

#### 2. Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

#### 3. Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS en cas de difficultés.

#### 4. Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

## **5. Acceptation de sa mission par le séquestre**

L'encaissement du versement par la comptabilité de Maître Romain CIVEL, Notaire soussigné vaut acceptation par le séquestre de la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes.

## **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

### **RESERVES**

#### **Réserve du droit de préemption**

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, dans le délai de sept jours francs qui court à compter de sa défaillance. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui le représente.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

#### **Conditions suspensives de droit commun**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

### Conditions suspensives particulières

#### **Condition suspensive d'obtention de prêt**

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : Tout organisme bancaire ayant son siège social en France.
- Montant maximal de la somme empruntée : DEUX CENT SIX MILLE EUROS (206.000,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 20 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 1,60 % l'an (hors assurances).

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 22 juin 2022.

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

*"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."*

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins

favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

#### Refus de prêt – justification

Le **BENEFICIAIRE** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt.

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE DE JOUSSANCE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

#### SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

#### ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

#### CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

#### ETAT DES MEUBLES

Le **BENEFICIAIRE** prendra les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **PROMETTANT**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** réglera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

#### Aide personnalisée au logement

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

#### Agence nationale de l'habitat

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

#### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

#### ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, le **BENEFICIAIRE** devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé au **BENEFICIAIRE** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** ne fait pas l'objet d'un sinistre en cours.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

## **CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

### **Changement de destination - Information – Déclaration**

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégué comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas faire d'un changement de destination une condition impulsive et déterminante des présentes.

### **ABSENCE DE CHANGEMENT DE DESTINATION**

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas changé, en tout ou partie, la destination de l'immeuble depuis qu'il en est propriétaire.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

#### **- Reconstruction après sinistre**

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

*« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. »*

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démolie doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

Le **BENEFICIAIRE** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

## DIAGNOSTICS

### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

| Objet                   | Bien concerné   | Elément à contrôler  | Validité  |
|-------------------------|---|--|---|
| Plomb                   | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)                             | Peintures  | Illimitée ou un an si constat positif   |
| Amiante                 | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)  | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans |
| Termites                | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet   | Immeuble bâti ou non mais constructible  | 6 mois  |
| Gaz                     | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans   | Etat des appareils fixes et des tuyauteries  | 3 ans   |
| Risques                 | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques                            | Immeuble bâti ou non   | 6 mois  |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de chauffage  | Consommation et émission de gaz à effet de serre   | 10 ans (si réalisé à compter du 1 <sup>er</sup> juillet 2021)                 |
| Électricité             | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans   | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation  | 3 ans   |
| Assainissement          | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées                         | Contrôle de l'installation existante   | 3 ans   |
| Mérules                 | Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation | Immeuble bâti  | 6 mois  |
| ERP                     | Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la   | Immeuble bâti ou non   | 6 mois  |

|       | pollution des sols  |               |                  |
|-------|---|---------------|------------------|
| Bruit | Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme | Immeuble bâti | La durée du plan |

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par un diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatifs aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Attestation d'assurance.

#### **Pour les parties privatives**

Les éléments du dossier sont les suivants :

- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

#### Plomb

**L'ENSEMBLE IMMOBILIER** a été construit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

### **Amiante**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997, dont une copie est annexée. Par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

### **Termites**

Dans la mesure où l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, le **PROMETTANT** devra rapporter à ses frais au **BENEFICIAIRE** une attestation sur l'état de recherche de la présence de termites de moins de six mois de date.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de termites, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice des présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble de termites.

### **Mérule**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, le mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être, le **PROMETTANT** devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais dans l'acte au **BENEFICIAIRE** une attestation sur l'état de recherche de la présence de mérules.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de mérules, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité.

### **Contrôle de l'installation de gaz**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

### **Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements avec un DPE de classe G sera interdite. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2025, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.
- Qu'à compter du 1er janvier 2034, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 230 kilowattheures par mètre carré (étiquette E) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Un diagnostic établi par la Société dPRO - A.SIX DIAG sise à EPINAY SUR ORGE (91360) 7 rue d'Estienne d'Orves le 23 mars 2022, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 240 kWhep/m<sup>2</sup>.an (classe D)
- Émissions de gaz à effet de serre : 7 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (classe B)

### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâties situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

## DISPOSITIFS PARTICULIERS

### Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

### Absence de broyeur

Il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

### Citerne de gaz

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe pas de citerne de gaz.

### Cuve à fuel

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe pas de cuve à fuel.

### Cuve enterrée

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe pas de cuve enterrée.

### Fibre optique

Le lot principal n'est pas desservi par la fibre optique.

### Panneaux photovoltaïques

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

### Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

Le **BENEFICIAIRE** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

## DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le notaire soussigné a donné connaissance aux parties des dispositions suivantes, savoir :

- En matière d'assainissement des eaux usées :

Aux termes de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble, qu'elles qu'en soient la nature et les caractéristiques, à l'obligation de se raccorder au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf dérogation accordée par la commune. Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé (article L.1331-8 du Code de la santé publique). Faute pour le propriétaire de s'exécuter, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux, aux frais du propriétaire, en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (article L.1331-6 et L.1331-7 du Code de la santé publique).

Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être équipé "d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire assure l'entretien régulier et qu'il fait périodiquement vidanger par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département, afin d'en garantir le bon fonctionnement". (article L.1331-1-1 du Code de la santé publique).

#### - En matière d'évacuation des eaux pluviales :

Aux termes de l'article 681 du Code civil, "*Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin*".

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter détritus et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le maire à la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif et être raccordé audit réseau d'assainissement, sans toutefois pouvoir justifier aux présentes de la conformité de l'installation au regard de la réglementation actuellement en vigueur.

Le **PROMETTANT** s'engage à faire procéder à une enquête de conformité de l'installation par les services publics compétents qui devra révéler la conformité de ladite installation uniquement sur ses parties privatives.

En cas de travaux nécessaires à la mise en conformité, le **PROMETTANT** s'engage à effectuer les travaux nécessaires par une entreprise compétente et justifier de l'assurance de garantie décennale de ladite entreprise, préalablement à la signature de l'acte authentique.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que si les travaux réalisés se trouvent soumis au régime institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances, il devra contracter une assurance dommage-ouvrage.

Le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre. En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le **PROMETTANT** ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis du **BENEFICIAIRE**, il s'expose à être mis personnellement en cause en cas de

dommages survenant à l'intérieur de la période décennale, le **BENEFICIAIRE** étant alors dans l'obligation d'exercer lui-même un recours contre le **PROMETTANT** ou la ou les entreprises en cause et en attendre l'aboutissement pour obtenir une éventuelle réparation de dommages.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que la non souscription de l'assurance dommages-ouvrage par le **PROMETTANT** n'est pas une condition essentielle et déterminante de son consentement.

### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

#### Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone aléa fort.

### INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, Le **BENEFICIAIRE** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

## REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

### IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AH4-915-971.

### CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,

- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Le pré-état délivré par le syndic révèle l'absence du carnet d'entretien.

#### DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."*

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."*

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas au **BENEFICIAIRE** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

#### FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 21 avril 2022 dont une copie est annexée.

### **EMPRUNT COLLECTIF**

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

### **FONDS DE TRAVAUX**

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

### **GARANTIE DE SUPERFICIE**

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **PROMETTANT** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour le **BENEFICIAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux

présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **PROMETTANT** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS**, soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 95,43 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TROIS (3)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la Société dPRO - A.SIX DIAG sise à EPINAY SUR ORGE (91360) 7 rue d'Estienne d'Orves le 23 mars 2022 et annexée.

Les parties ont été informées de la possibilité pour le **BENEFICIAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

#### **STATUT DE LA COPROPRIETE**

##### **Syndic de copropriété**

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** que :

- le syndic de l'immeuble est Monsieur Klinger Claude, Syndic bénévole - 2 rue du Gué, 91230 MONTGERON (ESSONNE) ;
- l'immeuble est assuré par les soins du syndic.

Le pré état daté a été délivré par le syndic bénévole le 20 avril 2022 et est demeuré ci-annexé.

##### **Respect du règlement de copropriété**

Le **BENEFICIAIRE** devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modifcatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

#### **Répartition entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE de la charge de paiement des créances de la copropriété**

- **Principes de répartition**

Principes légaux :

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **PROMETTANT** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

#### Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le **PROMETTANT** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**.

#### B - Travaux :

Le **PROMETTANT** supportera le coût des travaux de copropriété décidés jusqu'à ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. Le **BENEFICIAIRE** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date sauf à tenir compte de ce qui suit expressément convenu entre les parties.

Pour ce qui concerne les travaux qui viendraient, le cas échéant, à être décidés à compter de ce jour jusqu'à la date de l'acte authentique de vente, ils ne seront supportés par le **BENEFICIAIRE** que si ce dernier a été mis en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé lesdits travaux.

En conséquence, en cas d'organisation d'une assemblée générale des copropriétaires postérieurement aux présentes et jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente, le **PROMETTANT** devra en informer le **BENEFICIAIRE** par écrit (papier ou électronique) sous la forme recommandée avec accusé de réception et lui communiquer l'ordre du jour dans un délai d'au moins huit jours avant la date de cette assemblée. Le **BENEFICIAIRE** pourra alors donner des instructions écrites au **PROMETTANT** qui devra, dans ce cas, assister à l'assemblée générale des copropriétaires et émettre un vote conforme aux instructions du **BENEFICIAIRE**. Le **PROMETTANT** pourra toutefois, s'il le préfère, donner pouvoir au **BENEFICIAIRE** à l'effet de le représenter à cette assemblée.

En cas de non-respect de ses engagements par le **PROMETTANT**, la charge des travaux votés à compter de ce jour jusqu'à la date de l'acte authentique de vente serait alors supportée non pas par le **BENEFICIAIRE** mais par le **PROMETTANT**.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au **PROMETTANT** dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu au jour de l'acte authentique de vente et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic au **BENEFICIAIRE** devenu acquéreur, leur montant estimé par le syndic sera versé par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** le jour de la signature de

la vente ou payé par compensation avec les sommes qui lui sont dues par le **BENEFICIAIRE**.

Les parties déclarent dès à présent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements qui seront opérés par les parties le jour de la vente en application des conventions qui précédent, le **PROMETTANT** se désistera alors en faveur du **BENEFICIAIRE** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux biens, et corrélativement le **BENEFICIAIRE** devenu acquéreur fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours.

Par suite, l'acquéreur renoncera en faveur du vendeur à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours.

#### **- Application de ces conventions au jour de l'acte authentique de vente**

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlements à effectuer par le PROMETTANT : le **PROMETTANT** réglera au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- . l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;

- . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;

- . les honoraires de mutation incomptant au **PROMETTANT** indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Toutefois, le **BENEFICIAIRE** remboursera le jour de la signature authentique, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **PROMETTANT**.

- Règlement à la charge du BENEFICIAIRE : le **BENEFICIAIRE** supportera :

- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;

- . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Les parties feront leur affaire personnelle du règlement des sommes dues au titre des travaux incomptant au **PROMETTANT** mais réclamées par le syndic au **BENEFICIAIRE**.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe ni fonds de roulement ni fonds de réserve.

#### **Convention des parties sur les procédures**

Le **BENEFICIAIRE** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **PROMETTANT** dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **PROMETTANT**. En conséquence, le **PROMETTANT** se désistera en faveur du **BENEFICIAIRE**, le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes, du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

### **Notification de la mutation au syndic**

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la mutation sera donné au syndic, dès la signature de l'acte authentique de vente.

Le notaire libérera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **PROMETTANT** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans un délai de trois mois après l'opposition, la somme est versée au syndicat des copropriétaires sauf si l'opposition a été contestée devant les tribunaux.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété. A cette occasion, le **BENEFICIAIRE** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

### **Information du BENEFICIAIRE sur sa situation**

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente doit notifier au syndic le nom du candidat bénéficiaire ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant bénéficiaire, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivrera au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

- Soit que le **BENEFICIAIRE** ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant bénéficiaire, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.
- Soit si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire (futur bénéficiaire) n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente, sauf pour le **BENEFICIAIRE** de s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat dans les trente jours de la notification et d'en justifier.

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, le présent acte sera réputé caduc aux torts du **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas déjà être propriétaire de lots dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

### **Information du PROMETTANT sur la libération des fonds**

Le notaire libérera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **PROMETTANT** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

### **FISCALITE**

#### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

### **PLUS-VALUES**

Monsieur Dominique GUINDEUIL et Madame Patricia DUPAIN  
L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :  
Acquisition suivant acte reçu par Maître Gérard NYS, notaire à MONTGERON  
le 15 septembre 2005.  
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1, le 28 octobre 2005 volume 2005P, numéro 9798.

Le **PROMETTANT** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Par suite, il bénéficiera de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

#### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de YERRES - 2 rue du Stade - 91335 YERRES et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

#### ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

#### DISPOSITIONS TRANSITOIRES

##### OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

##### Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;

- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du BIEN, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

#### Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

#### SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

### **CONVENTIONS PARTICULIERES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES**

Le **PROMETTANT** accepte que le **BENEFICIAIRE** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement. Il prendra toutes dispositions à cet effet pour la permettre.

Cette visite se fera en présence du **PROMETTANT** ou de son mandataire.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les lieux, caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrant" de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés au **BENEFICIAIRE** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clefs au **BENEFICIAIRE** sera faite sous la seule responsabilité du **PROMETTANT**. La remise des clés s'accompagne, s'il en existe, de la remise des cellules pour portail automatique, fermetures automatiques extérieures ou intérieures et alarmes, applications de connexion à distance (lumière, chauffage, climatisation...), ainsi que de tous codes et numéros s'y rapportant.
- sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous les travaux entrepris malgré cette mise en garde le seront sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT**

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

### **CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE**

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

### **NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS**

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

## **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de quatre-vingt-dix euros (90,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

## **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

## **POUVOIRS**

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **FACULTE DE RETRACTATION**

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et le **BENEFICIAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial, 2, place de la Mairie à BRUNOY (Essonne) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
  - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
  - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
  - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
  - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées :

*"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue."*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.*

*Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

#### **NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE**

Le **BENEFICIAIRE** donne son accord pour que toute notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Il bénéficie en contrepartie de la faculté d'effectuer, dans le cadre des présentes, toute notification dans la même forme au notaire qui le représente.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail, ainsi qu'à surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur de tout message.

Toute action effectuée par le **BENEFICIAIRE** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

#### **REMISE DES PIECES**

Les pièces suivantes sont communiquées au **BENEFICIAIRE** pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales de 2019 et 2022. **Observation étant ici faite qu'en raison de la covid 19, aucune assemblée générale ne s'est réunie au cours des années 2020 et 2021.**
- Les informations financières suivantes :
  - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
  - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
  - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
  - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.

Ces pièces sont annexées et seront notifiées au **BENEFICIAIRE**, ce qu'il accepte, par lettre recommandée avec accusé de réception électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

#### **ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers rentrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

#### **ADRESSES ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur Imad EL HAJLI : imad.elhajli@gmail.com

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

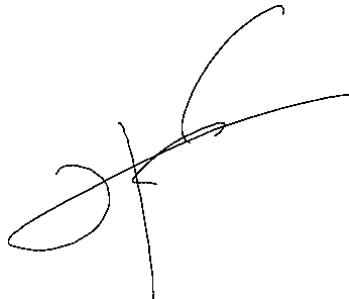
**Mme GUINDEUIL**  
**Patricia a signé**

à BRUNOY  
le 22 avril 2022



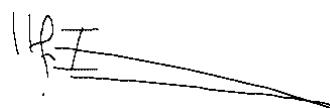
**M. GUINDEUIL**  
**Dominique a signé**

à BRUNOY  
le 22 avril 2022



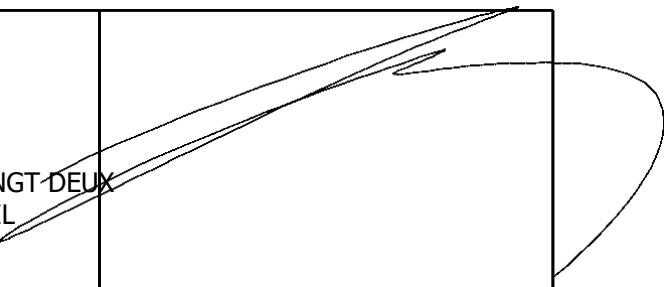
**M. EL HAJLI Imad a  
signé**

à BRUNOY  
le 22 avril 2022



**et le notaire Me  
CIVEL ROMAIN a  
signé**

à BRUNOY  
L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX  
LE VINGT DEUX AVRIL



Département :  
ESSONNE

Commune :  
MONTGERON

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : AB  
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 20/04/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Corbeil  
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



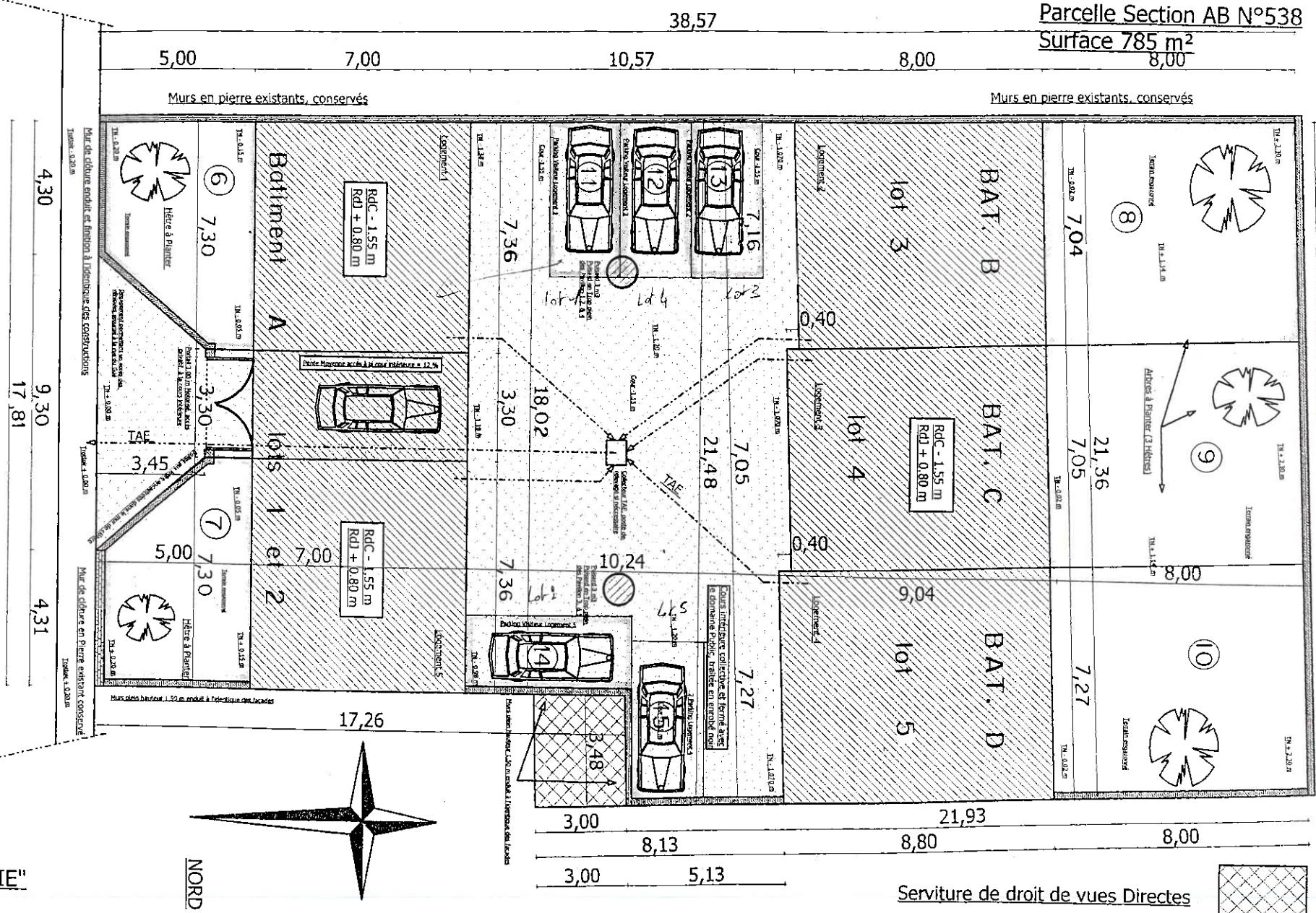
## Plan de Masse

Echelle: 1/125

Jean-Pierre GRENIER  
Maître d'œuvre électricien  
17 bis, rue Condorcet *JPG*  
10000 TROYES  
Tél. 25 80 98 74

Projet de la SCI "La Hêtraie"

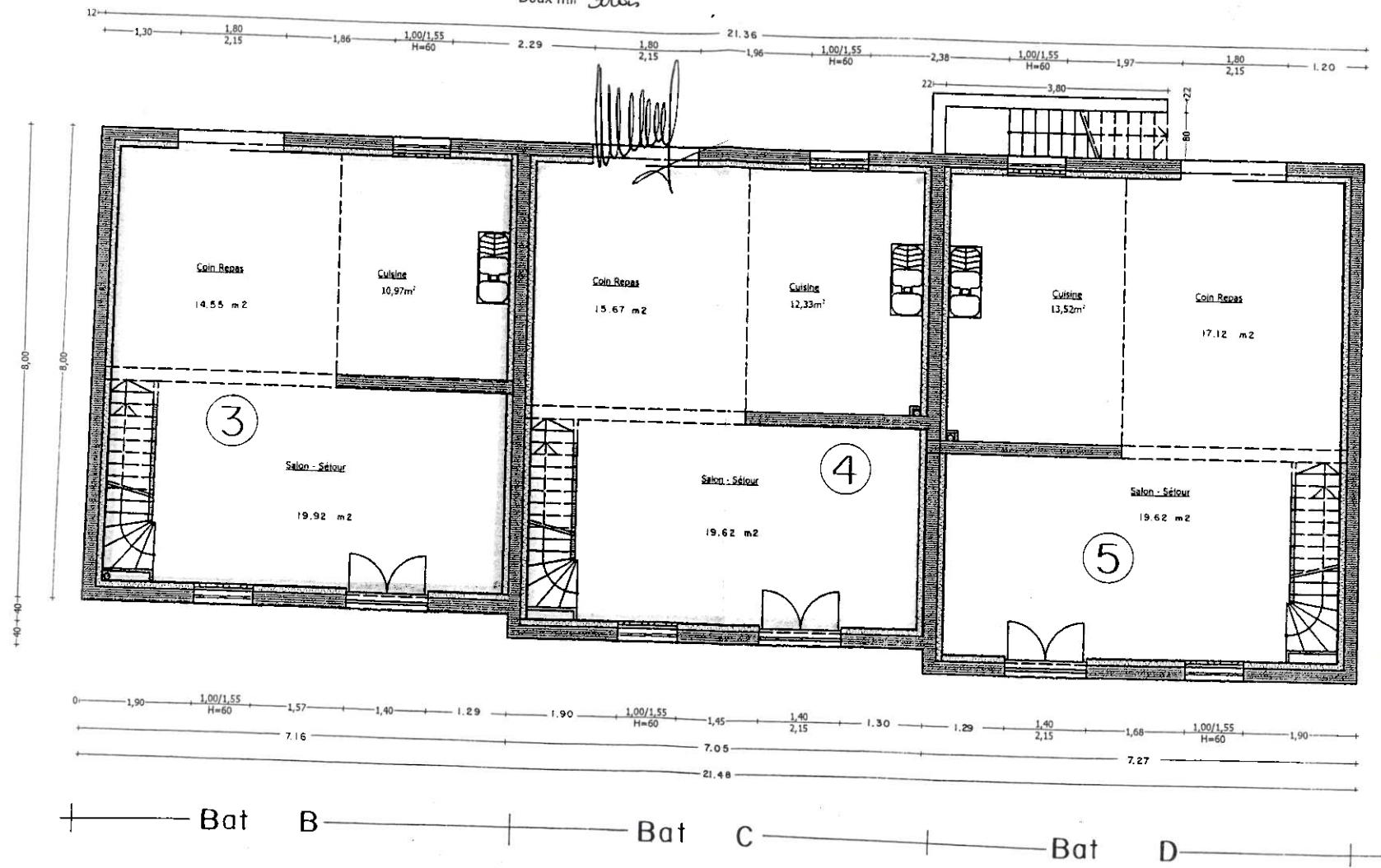
Terrain Sis:  
103 & 105 Avenue Jean Jaurès  
Suite à division le terrain donne s  
la rue du Gué  
Parcelle Section AB N°538



# Batiments B , C et D

Plan du Rez de Jardin, Logement 2,3,4  
Echelle: 1/75

ANNEXÉ A LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU PAR LE  
NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSIGNÉ  
LE 11/07/1984  
Deux mil trois



SCI "La Hêtreaire"

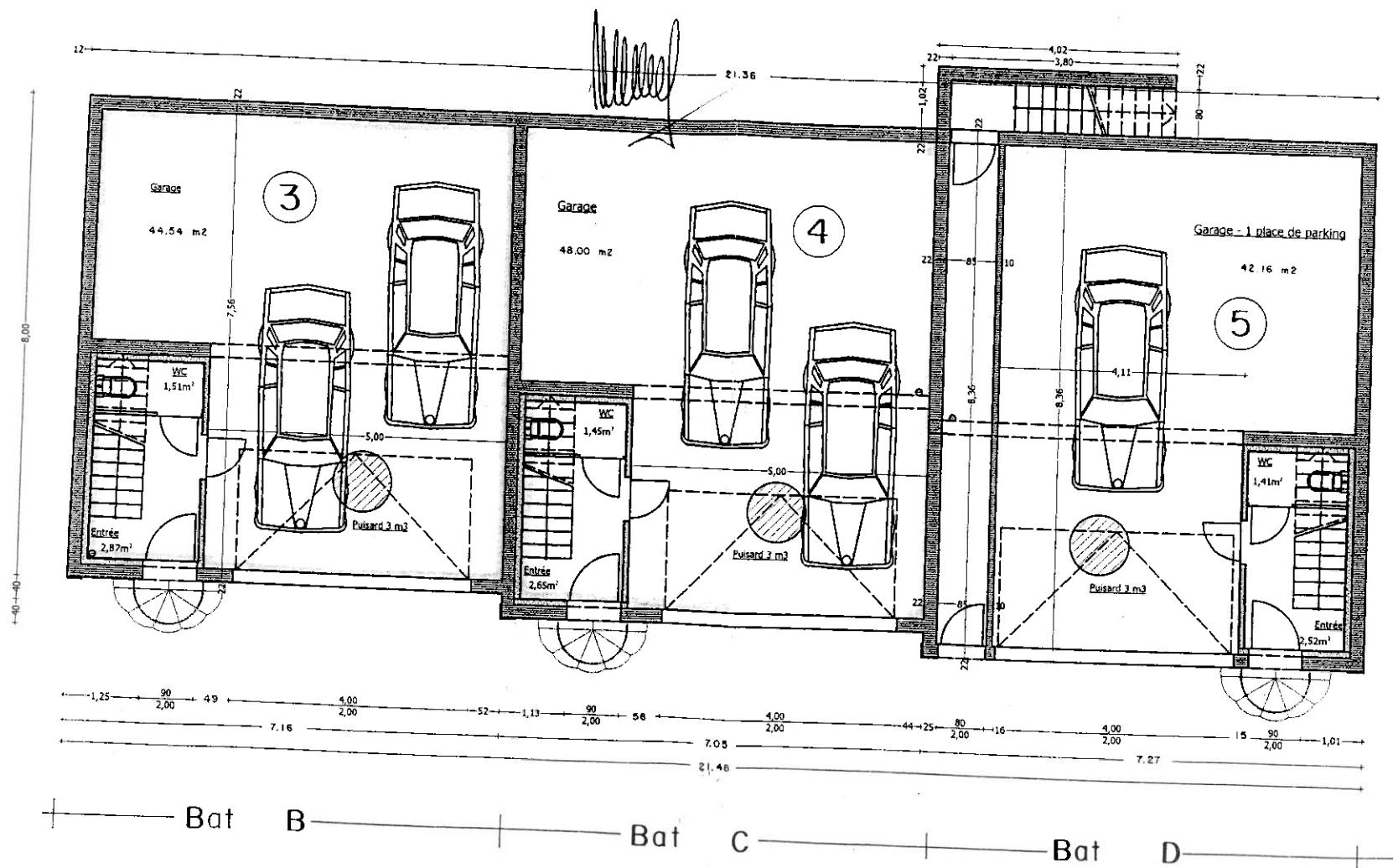
Jean-Pierre GRENIER  
Maître d'œuvre bâtiment  
17 bis, rue Condorcet  
10000 TROYES  
Tél. 25 80 98 74  
*JPG*

# Batiments B, C et D

## Plan du RdC, Logement 2,3,4

Echelle: 1/75

ANNEXÉ A LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU PAR LE  
NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSIGNÉ  
LE Vingt-septembre  
Deux mil huit



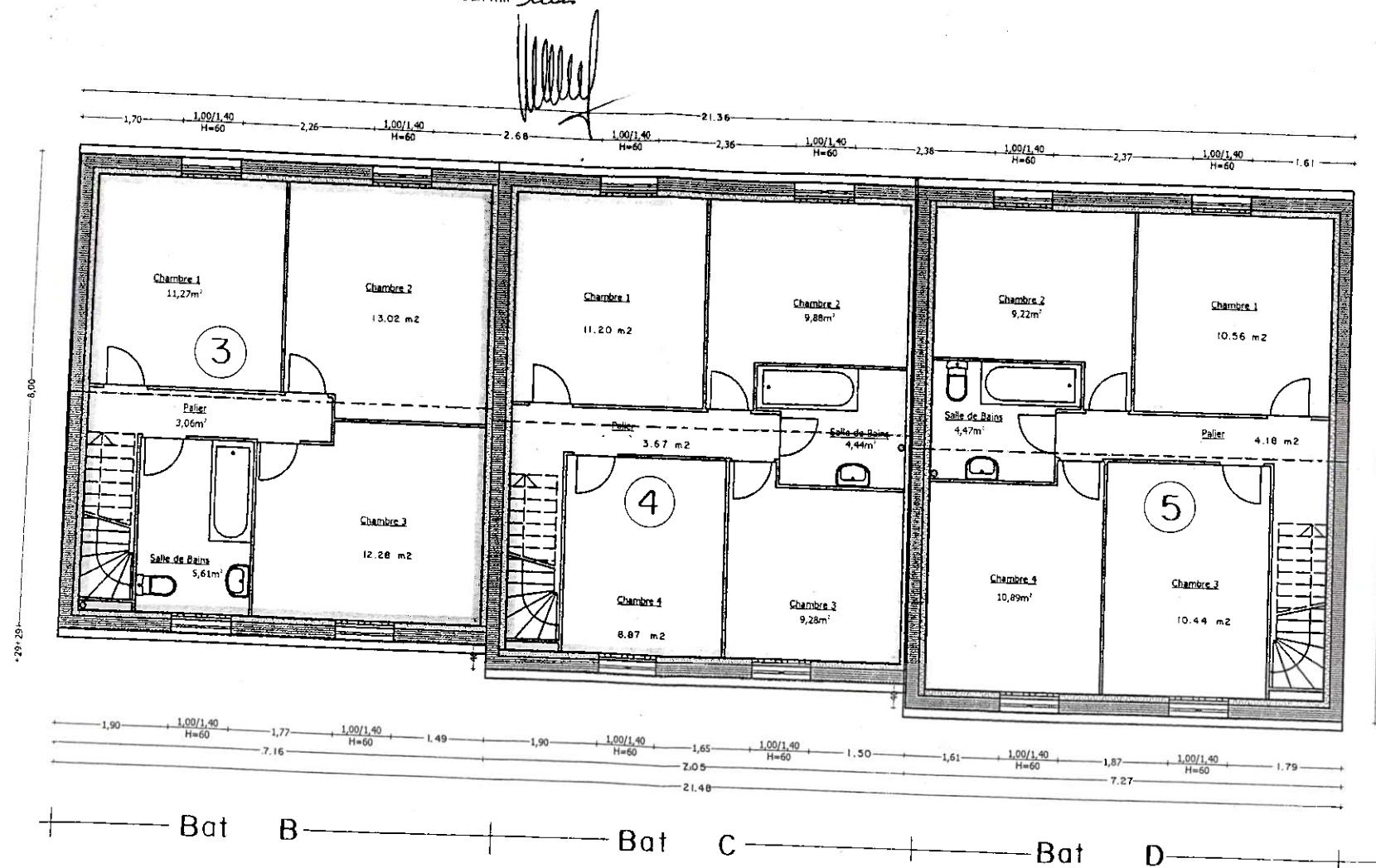
SCI "La Hêtraie"

Jean-Pierre GRENIER  
Maître d'œuvre hélvétique  
17 bis, rue Condorcet  
10000 TROYES  
Tél. 25 80 98 74

Batiments B , C et D

Plan de l'Etage, Logement 2,3,4  
Echelle: 1/75

ANNEXÉ A LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU PAR LE  
NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSIGNÉ  
LE 11.09.1994  
Deux mil Troyes



SCI "La Hêtre"

Jean-Pierre GRENIER  
Notaire d'Etat à Troyes  
*JPG*  
17 bis, rue Condorcet  
10000 TROYES  
Tél. 25 80 98 74



## DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

DOSSIER N° : 2022\_03\_GUINDEUIL\_MONTGERON\_880

À annexer à toute promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente.



### LOCALISATION DU OU DES BÂTIMENTS

Adresse :  
**2A , rue du Gué  
Résidence La Hetaire.  
91230 MONTGERON**  
Numéro de lot : **Lot numéro 3 (Maison) - 8**  
(Jardin) -13 (Place de Parking ext),  
Section cadastrale AB,  
N° de parcelle : 538

### PROPRIÉTAIRE

Nom : **M. et Mme GUINDEUIL Dominique**  
Adresse :  
**2A , rue du Gué  
91230  
MONTGERON**

**www.d-pro.fr**

## RÉSUMÉ DE L'EXPERTISE N°2022\_03\_GUINDEUIL\_MONTGERON\_880



### LOCALISATION DU OU DES BÂTIMENTS

Adresse : 2A , rue du Gué

Résidence La Hetraie.

91230 MONTGERON

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bâtiment B Lot numéro 3 (Maison) - 8 (Jardin) -13 (Place de Parking ext),

Périmètre de repérage : Maison de ville mitoyenne sur un côté en triplex, avec jardin privatif, fond de cour à gauche.

|   | PRESTATIONS | CONCLUSION   |
|---|-------------|--|
|  | Mesurage    | Superficie Loi Carrez totale : 95,43 m <sup>2</sup><br>Surface au sol totale : 97,37 m <sup>2</sup>  |
|  | DPE         | <b>240</b> kWh/m <sup>2</sup> /an <b>7</b> kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an <b>D</b><br>Numéro enregistrement ADEME : 2291E0590940A  |
|  | Électricité | L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).                         |
|  | ERP         | Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.<br>Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit. |

 Cette page de synthèse ne peut être en aucun cas annexé à une promesse ou à un acte authentique de vente.  
Seuls, les rapports dans leur intégralité peuvent être annexés à cette promesse ou à un acte authentique de vente

## Certificat de superficie de la partie privative

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Numéro de dossier : | 2022_03_GUINDEUIL_MONTGERON_880 |
| Date du repérage :  | 23/03/2022                      |
| Heure d'arrivée :   | 09 h 00                         |
| Durée du repérage : | 02 h 05                         |

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

| Désignation du ou des bâtiments  | Désignation du propriétaire   |
|--|---|
| <i>Localisation du ou des bâtiments :</i><br>Département : .... <b>Essonne</b><br>Adresse : ..... <b>2A , rue du Gué</b><br><b>Résidence La Hetaie. (3 (Maison) - 8 (Jardin) -13 (Place de Parking ext))</b><br>Commune : ..... <b>91230 MONTGERON</b><br><b>Section cadastrale AB, Parcellle(s) n° 260,</b><br>Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :<br><b>Bâtiment B Lot numéro 3 (Maison) - 8 (Jardin) -13 (Place de Parking ext),</b> | <i>Désignation du client :</i><br>Nom et prénom : .. <b>M. et Mme GUINDEUIL Dominique</b><br>Adresse : ..... <b>2A , rue du Gué</b><br><b>91230 MONTGERON</b> |
| Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)   | Repérage  |
| Nom et prénom : <b>M. et Mme GUINDEUIL Dominique</b><br>Adresse : ..... <b>2A , rue du Gué</b><br><b>91230 MONTGERON</b>   | Périmètre de repérage : <b>Maison de ville mitoyenne sur un côté en triplex, avec jardin privatif, fond de cour à gauche.</b>                                 |
| Désignation de l'opérateur de diagnostic   |   |
| Nom et prénom : ..... <b>SUDRE gérard-guy</b><br>Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>A.SIX.DIAG d-PRO</b><br>Adresse : ..... <b>7 Rue d'Estienne d'Orves</b><br><b>91360 ÉPINAY-SUR-ORGE</b><br>Numéro SIRET : ..... <b>829977057</b><br>Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>AXA</b><br>Numéro de police et date de validité : ..... <b>10592956604 - 31/12/2022</b>   |   |
| Superficie privative en m <sup>2</sup> du ou des lot(s)  |   |

**Surface loi Carrez totale: 95,43 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-quinze mètres carrés quarante-trois)**  
**Surface au sol totale: 97,37 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-dix-sept mètres carrés trente-sept)**

**Résultat du repérage**Date du repérage : **23/03/2022**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**

Liste des pièces non visitées :

**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**M. GUINDEUIL**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie privative au sens Carrez | Surface au sol | Commentaires |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Rez de chaussée - Entrée              | 2,57                                | 3,67           |              |
| Rez de chaussée - Wc                  | 0,72                                | 1,56           |              |
| 1er étage - Salle à Manger            | 14,6                                | 14,6           |              |
| 1er étage - Cuisine                   | 11,61                               | 11,61          |              |
| 1er étage - Séjour                    | 20,08                               | 20,08          |              |
| 2ème étage - Couloir                  | 3,81                                | 3,81           |              |
| 2ème étage - Chambre 1                | 9,84                                | 9,84           |              |
| 2ème étage - Placard 1                | 1,32                                | 1,32           |              |
| 2ème étage - Chambre 2                | 11,55                               | 11,55          |              |
| 2ème étage - Placard 2                | 1,63                                | 1,63           |              |
| 2ème étage - Chambre 3                | 11,23                               | 11,23          |              |
| 2ème étage - Placard 3                | 0,8                                 | 0,8            |              |
| 2ème étage - Salle de Bain Wc         | 5,67                                | 5,67           |              |

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale: 95,43 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-quinze mètres carrés quarante-trois)**  
**Surface au sol totale: 97,37 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-dix-sept mètres carrés trente-sept)****Résultat du repérage – Parties annexes**

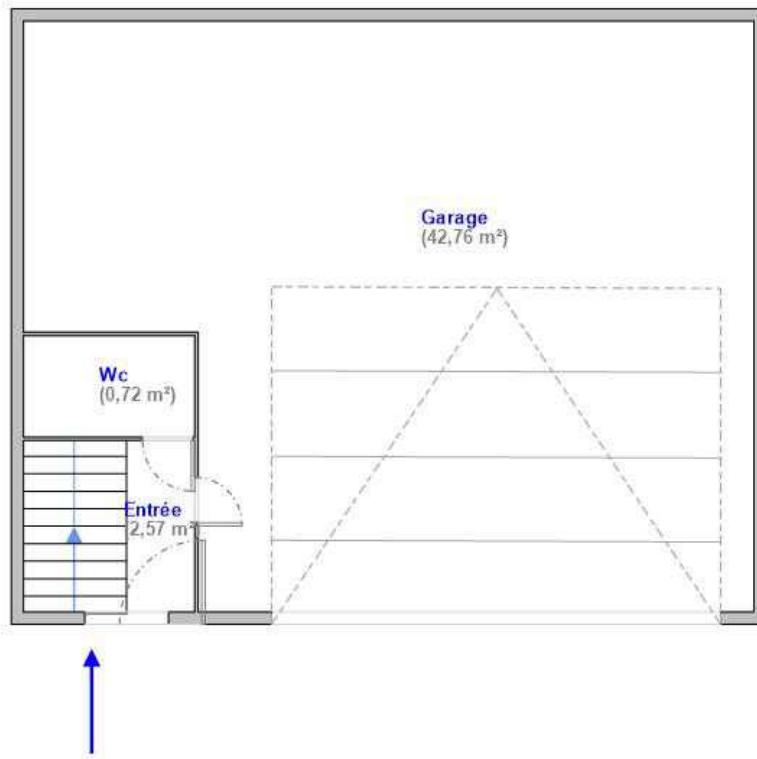
| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie privative au sens Carrez | Surface au sol | Motif de non prise en compte |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------|------------------------------|
| Rez de chaussée - Garage              | 0                                   | 42,76          |                              |

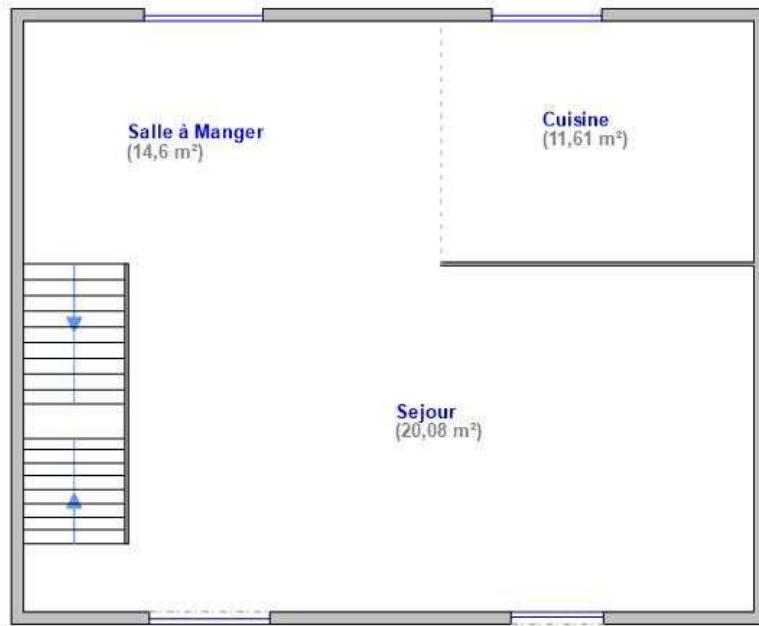
Fait à ÉPINAY-SUR-ORGE, le 23/03/2022

Par : SUDRE gérard-guy

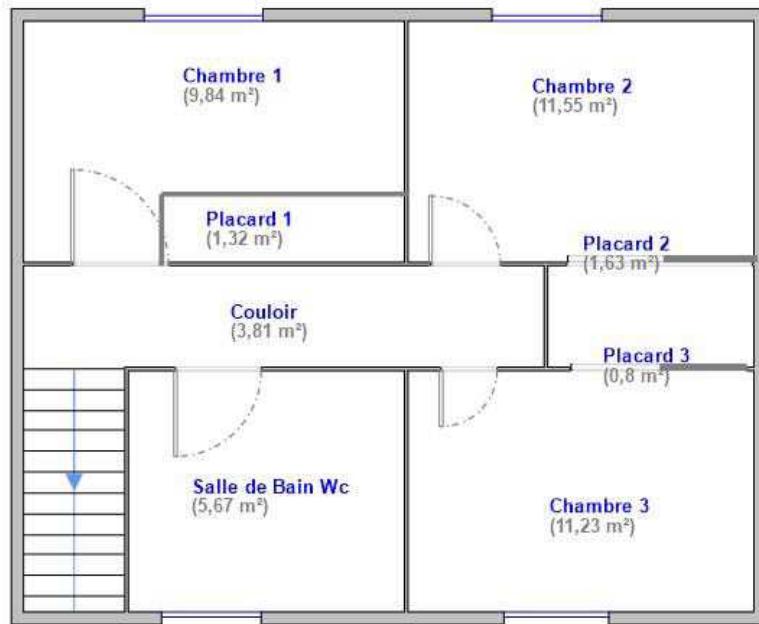
**A.Six.Diag**  
7, rue d'Estienne d'Orves  
91360 EPINAY SUR ORGE  
Tél. 09 70 02 35 77  
SASU au capital de 8 000€  
RCS EVRY 829 977 057

Aucun document n'a été mis en annexe

**Rez-de-chaussée**



1er Etage



2ème Etage

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2291E0590940A

Etabli le : 23/03/2022

Valable jusqu'au : 22/03/2032

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



Adresse : **2A , rue du Gué Résidence La Hetraie.  
91230 MONTGERON**

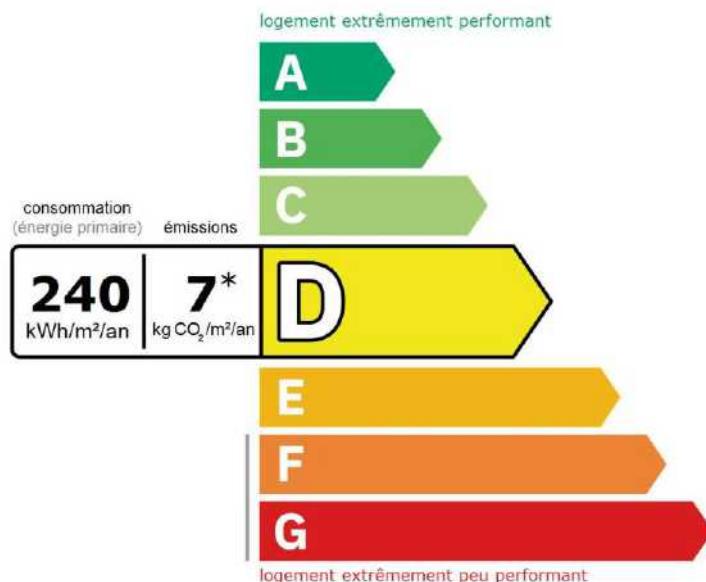
Type de bien : Maison Individuelle

Année de construction : 2002

Surface habitable : **95,43 m<sup>2</sup>**

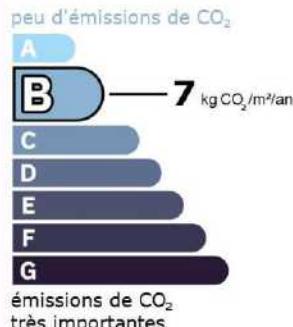
Propriétaire : M. et Mme GUINDEUIL Dominique  
Adresse : 2A , rue du Gué 91230 MONTGERON

## Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.  
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

\* Dont émissions de gaz à effet de serre



Ce logement émet 746 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 3 863 km parcourus en voiture.

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

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **1 400 €** et **1 930 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

### Informations diagnostiqueur

**A.SIX.DIAG d-PRO**

7 Rue d'Estienne d'Orves  
91360 ÉPINAY-SUR-ORGE  
tel : 0970023577 / Mob. : 0679599727



Diagnostiqueur : SUDRE gérard-guy

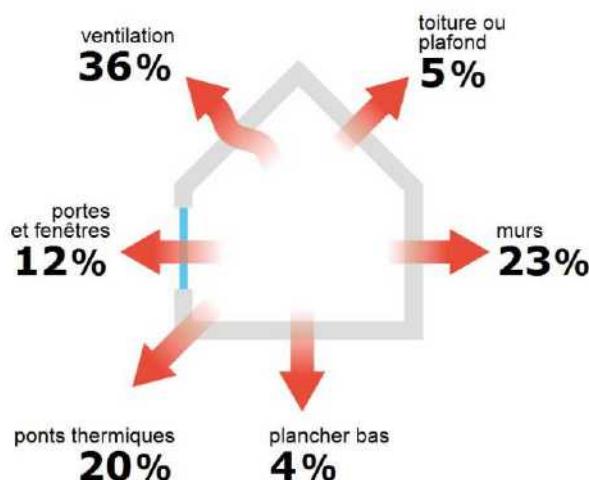
Email : [ggsudre@d-pro.fr](mailto:ggsudre@d-pro.fr)

N° de certification : 924

Organisme de certification : LA CERTIFICATION DE PERSONNES

**A.Six.Diag**  
7, rue d'Estienne d'Orves  
91360 ÉPINAY SUR ORGE  
Tél. 09 70 62 35 72  
SASU au capital de 8 000€  
RCS EVRY 829 877 057

## Schéma des déperditions de chaleur



## Performance de l'isolation



## Système de ventilation en place



VMC SF Hygro B de 2001 à 2012

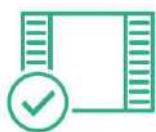
## Confort d'été (hors climatisation)\*



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



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

## Production d'énergies renouvelables

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

### Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

## Montants et consommations annuels d'énergie

| Usage  | Consommation d'énergie<br>(en kWh énergie primaire) | Frais annuels d'énergie<br>(fourchette d'estimation*) | Répartition des dépenses  |
|--|---|---|---|
| thermomètre chauffage                            | Electricité 15 938 (6 929 é.f.)                     | entre 980 € et 1 330 €                                | 70 %  |
| douche eau chaude                                | Electricité 5 582 (2 427 é.f.)                      | entre 340 € et 470 €                                  | 24 %  |
| ventilateur refroidissement                      |   |   | 0 %   |
| ampoule éclairage                                | Electricité 415 (180 é.f.)                          | entre 20 € et 40 €                                    | 2 %   |
| ventilateur auxiliaires                          | Electricité 1 007 (438 é.f.)                        | entre 60 € et 90 €                                    | 4 %   |
| <b>énergie totale pour les usages recensés :</b> | <b>22 942 kWh<br/>(9 975 kWh é.f.)</b>              | <b>entre 1 400 € et 1 930 € par an</b>                | Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous |

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 109l par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

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

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



### Température recommandée en hiver → 19°C

Chauder à 19°C plutôt que 21°C c'est -21% sur votre facture **soit -302€ par an**

#### Astuces

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



### Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

#### Astuces

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



### Consommation recommandée → 109l/jour d'eau chaude à 40°C

44l consommés en moins par jour, c'est -20% sur votre facture **soit -100€ par an**

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

#### Astuces

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :  
[www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie](http://www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie)

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

## Vue d'ensemble du logement

|  | description   | isolation  |
|--|---|--|
|  Murs               | Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (10 cm) donnant sur l'extérieur   |  |
|  | Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé  | <span style="background-color: #ffccbc; padding: 2px;">moyenne</span>    |
|  | Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (10 cm) donnant sur l'extérieur (Escalier)  |  |
|  Plancher bas       | Dalle béton donnant sur un garage   | <span style="background-color: #c8e6c9; padding: 2px;">bonne</span>      |
|  Toiture/plafond    | Plafond sous solives bois donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation intérieure (14 cm)   | <span style="background-color: #ffccbc; padding: 2px;">moyenne</span>    |
|  Portes et fenêtres | Portes-fenêtres coulissantes pvc, double vitrage à isolation renforcée<br>Fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée<br>Portes-fenêtres battantes avec soubassement pvc, double vitrage à isolation renforcée | <span style="background-color: #c8e6c9; padding: 2px;">très bonne</span> |

## Vue d'ensemble des équipements

|  | description   |
|--|---|
|  Chauffage             | Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)                                 |
|  Eau chaude sanitaire | Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 300 L |
|  Climatisation        | Néant   |
|  Ventilation          | VMC SF Hygro B de 2001 à 2012   |
|  Pilotage             | Sans système d'intermittence  |

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

|   | type d'entretien   |
|---|--|
|  Chauffe-eau | Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).   |
|  Eclairage   | Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.   |
|  Isolation   | Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.  |
|  Radiateur   | Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.  |
|  Ventilation | Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel.<br>Nettoyer régulièrement les bouches.<br>Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement |

## Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

### Les travaux essentiels

Montant estimé : 800 à 1200€

| Lot              | Description  | Performance recommandée     |
|------------------|--|-----------------------------|
| thermometer icon | Chauffage Mettre à jour le système d'intermittence / Régulation  |                             |
| house icon       | Mur Isolation des murs par l'extérieur.<br>Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible.<br>⚠️ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme | R > 4,5 m <sup>2</sup> .K/W |

2

### Les travaux à envisager

Montant estimé : 8400 à 12600€

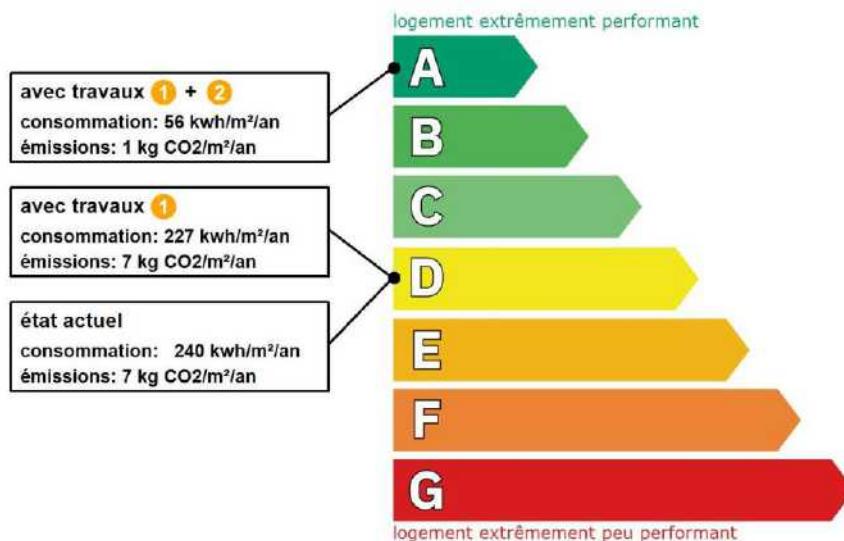
| Lot              | Description  | Performance recommandée |
|------------------|--|-------------------------|
| thermometer icon | Chauffage Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement). | SCOP = 4                |
| faucet icon      | Eau chaude sanitaire Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.<br>Mettre en place un système Solaire  | COP = 3                 |

### Commentaires :

Néant

## Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

### Évolution de la performance après travaux



#### Préparez votre projet !

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

[www.faire.fr/trouver-un-conseiller](http://www.faire.fr/trouver-un-conseiller)

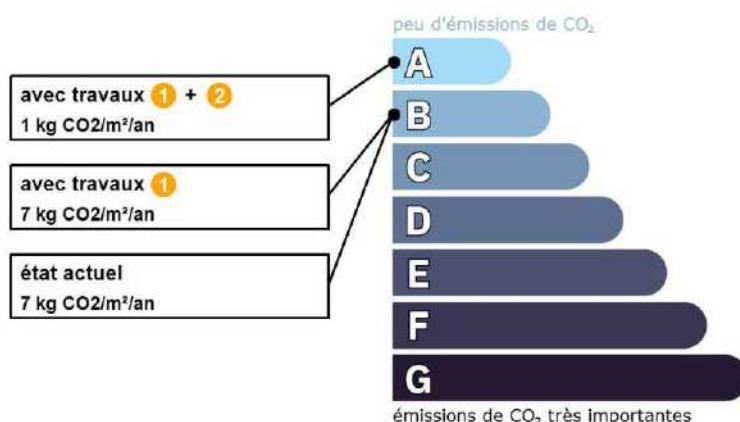
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

[www.faire.fr/aides-de-financement](http://www.faire.fr/aides-de-financement)



#### Dont émissions de gaz à effet de serre



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

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

## Fiche technique du logement

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.23.5]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

**Notices techniques des équipements**

**Photographies des travaux**

Référence du DPE : **2022\_03\_GUINDEUIL\_MONTGERON\_880**

Date de visite du bien : **23/03/2022**

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale AB, Parcelle(s) n° 260,**

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

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

Néant

## Généralités

| Donnée d'entrée               | Origine de la donnée | Valeur renseignée    |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Département                   | 🔍 Observé / mesuré   | 91 Essonne           |
| Altitude                      | 💡 Donnée en ligne    | 41 m                 |
| Type de bien                  | 🔍 Observé / mesuré   | Maison Individuelle  |
| Année de construction         | ≈ Estimé             | 2002                 |
| Surface habitable du logement | 🔍 Observé / mesuré   | 95,43 m <sup>2</sup> |
| Nombre de niveaux du logement | 🔍 Observé / mesuré   | 1                    |
| Hauteur moyenne sous plafond  | 🔍 Observé / mesuré   | 2,43 m               |

## Enveloppe

| Donnée d'entrée | Origine de la donnée               | Valeur renseignée                              |
|-----------------|------------------------------------|--|
| Mur 1 Sud       | Surface du mur                     | 🔍 Observé / mesuré 24,5 m <sup>2</sup>         |
|                 | Type de local non chauffé adjacent | 🔍 Observé / mesuré l'extérieur                 |
|                 | Matériau mur                       | 🔍 Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux |
|                 | Epaisseur mur                      | 🔍 Observé / mesuré ≤ 20 cm                     |
|                 | Isolation                          | 🔍 Observé / mesuré oui                         |
|                 | Epaisseur isolant                  | 🔍 Observé / mesuré 10 cm                       |
| Mur 2 Nord      | Surface du mur                     | 🔍 Observé / mesuré 25,5 m <sup>2</sup>         |
|                 | Type de local non chauffé adjacent | 🔍 Observé / mesuré l'extérieur                 |
|                 | Matériau mur                       | 🔍 Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux |
|                 | Epaisseur mur                      | 🔍 Observé / mesuré ≤ 20 cm                     |
|                 | Isolation                          | 🔍 Observé / mesuré oui                         |
|                 | Epaisseur isolant                  | 🔍 Observé / mesuré 10 cm                       |
| Mur 3 Est       | Surface du mur                     | 🔍 Observé / mesuré 36 m <sup>2</sup>           |
|                 | Type de local non chauffé adjacent | 🔍 Observé / mesuré l'extérieur                 |
|                 | Matériau mur                       | 🔍 Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux |
|                 | Epaisseur mur                      | 🔍 Observé / mesuré ≤ 20 cm                     |
|                 | Isolation                          | 🔍 Observé / mesuré oui                         |
|                 | Epaisseur isolant                  | 🔍 Observé / mesuré 10 cm                       |

|               |                                    |                  |                                      |
|---------------|------------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| Mur 4 Est     | Surface du mur                     | Observé / mesuré | 36 m <sup>2</sup>                    |
|               | Type de local non chauffé adjacent | Observé / mesuré | un local chauffé                     |
|               | Matériau mur                       | Observé / mesuré | Mur en blocs de béton creux          |
|               | Epaisseur mur                      | Observé / mesuré | ≤ 20 cm                              |
|               | Isolation                          | Observé / mesuré | oui                                  |
|               | Epaisseur isolant                  | Observé / mesuré | 10 cm                                |
|               | Surface du mur                     | Observé / mesuré | 7 m <sup>2</sup>                     |
| Mur 6 Est     | Type de local non chauffé adjacent | Observé / mesuré | un garage                            |
|               | Surface Aiu                        | Observé / mesuré | 22 m <sup>2</sup>                    |
|               | Etat isolation des parois Aiu      | Observé / mesuré | non isolé                            |
|               | Surface Aue                        | Observé / mesuré | 32 m <sup>2</sup>                    |
|               | Etat isolation des parois Aue      | Observé / mesuré | non isolé                            |
|               | Matériau mur                       | Observé / mesuré | Mur en blocs de béton creux          |
|               | Epaisseur mur                      | Observé / mesuré | ≤ 20 cm                              |
| Plancher      | Isolation                          | Observé / mesuré | non                                  |
|               | Surface de plancher bas            | Observé / mesuré | 48 m <sup>2</sup>                    |
|               | Type de local non chauffé adjacent | Observé / mesuré | un garage                            |
|               | Surface Aiu                        | Observé / mesuré | 64 m <sup>2</sup>                    |
|               | Etat isolation des parois Aiu      | Observé / mesuré | non isolé                            |
|               | Surface Aue                        | Observé / mesuré | 46 m <sup>2</sup>                    |
|               | Etat isolation des parois Aue      | Observé / mesuré | non isolé                            |
| Plafond       | Type de pb                         | Observé / mesuré | Dalle béton                          |
|               | Isolation: oui / non / inconnue    | Observé / mesuré | inconnue                             |
|               | Année de construction/rénovation   | Document fourni  | 2001 - 2005                          |
|               | Surface de plancher haut           | Observé / mesuré | 48 m <sup>2</sup>                    |
|               | Type de local non chauffé adjacent | Observé / mesuré | un comble fortement ventilé          |
|               | Surface Aiu                        | Observé / mesuré | 48 m <sup>2</sup>                    |
|               | Surface Aue                        | Observé / mesuré | 57 m <sup>2</sup>                    |
| Fenêtre 1 Sud | Etat isolation des parois Aue      | Observé / mesuré | non isolé                            |
|               | Type de ph                         | Observé / mesuré | Plafond sous solives bois            |
|               | Isolation                          | Observé / mesuré | oui                                  |
|               | Epaisseur isolant                  | Observé / mesuré | 14 cm                                |
|               | Surface de baies                   | Observé / mesuré | 4,5 m <sup>2</sup>                   |
|               | Placement                          | Observé / mesuré | Mur 1 Sud                            |
|               | Orientation des baies              | Observé / mesuré | Sud                                  |
|               | Inclinaison vitrage                | Observé / mesuré | vertical                             |
|               | Type ouverture                     | Observé / mesuré | Fenêtres battantes                   |
|               | Type menuiserie                    | Observé / mesuré | PVC                                  |
|               | Type de vitrage                    | Observé / mesuré | double vitrage                       |
|               | Epaisseur lame air                 | Observé / mesuré | 16 mm                                |
|               | Présence couche peu émissive       | Observé / mesuré | oui                                  |
|               | Gaz de remplissage                 | Observé / mesuré | Air                                  |
|               | Positionnement de la menuiserie    | Observé / mesuré | au nu intérieur                      |
|               | Largeur du dormant menuiserie      | Observé / mesuré | Lp: 5 cm                             |
|               | Type volets                        | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier < 12mm) |
|               | Type de masques proches            | Observé / mesuré | Absence de masque proche             |
|               | Type de masques lointains          | Observé / mesuré | Absence de masque lointain           |

|                             |                                 |                  |   |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------|---|
|                             | Surface de baies                | Observé / mesuré | 4,5 m <sup>2</sup>                          |
|                             | Placement                       | Observé / mesuré | Mur 2 Nord                                  |
|                             | Orientation des baies           | Observé / mesuré | Nord  |
|                             | Inclinaison vitrage             | Observé / mesuré | vertical                                    |
|                             | Type ouverture                  | Observé / mesuré | Fenêtres battantes                          |
|                             | Type menuiserie                 | Observé / mesuré | PVC   |
|                             | Type de vitrage                 | Observé / mesuré | double vitrage                              |
|                             | Epaisseur lame air              | Observé / mesuré | 16 mm                                       |
| <b>Fenêtre 2 Nord</b>       | Présence couche peu émissive    | Observé / mesuré | oui   |
|                             | Gaz de remplissage              | Observé / mesuré | Air   |
|                             | Positionnement de la menuiserie | Observé / mesuré | au nu intérieur                             |
|                             | Largeur du dormant menuiserie   | Observé / mesuré | Lp: 5 cm                                    |
|                             | Type volets                     | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier < 12mm)        |
|                             | Type de masques proches         | Observé / mesuré | Absence de masque proche                    |
|                             | Type de masques lointains       | Observé / mesuré | Masque homogène                             |
|                             | Hauteur a (°)                   | Observé / mesuré | 30 - 60°                                    |
|                             | Surface de baies                | Observé / mesuré | 4 m <sup>2</sup>                            |
|                             | Placement                       | Observé / mesuré | Mur 1 Sud                                   |
|                             | Orientation des baies           | Observé / mesuré | Sud   |
|                             | Inclinaison vitrage             | Observé / mesuré | vertical                                    |
|                             | Type ouverture                  | Observé / mesuré | Portes-fenêtres coulissantes                |
|                             | Type menuiserie                 | Observé / mesuré | PVC   |
|                             | Type de vitrage                 | Observé / mesuré | double vitrage                              |
| <b>Porte-fenêtre 1 Sud</b>  | Epaisseur lame air              | Observé / mesuré | 16 mm                                       |
|                             | Présence couche peu émissive    | Observé / mesuré | oui   |
|                             | Gaz de remplissage              | Observé / mesuré | Air   |
|                             | Positionnement de la menuiserie | Observé / mesuré | au nu intérieur                             |
|                             | Largeur du dormant menuiserie   | Observé / mesuré | Lp: 5 cm                                    |
|                             | Type volets                     | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier < 12mm)        |
|                             | Type de masques proches         | Observé / mesuré | Absence de masque proche                    |
|                             | Type de masques lointains       | Observé / mesuré | Absence de masque lointain                  |
|                             | Surface de baies                | Observé / mesuré | 3 m <sup>2</sup>                            |
|                             | Placement                       | Observé / mesuré | Mur 1 Sud                                   |
|                             | Orientation des baies           | Observé / mesuré | Nord  |
|                             | Inclinaison vitrage             | Observé / mesuré | vertical                                    |
|                             | Type ouverture                  | Observé / mesuré | Portes-fenêtres battantes avec soubassement |
|                             | Type menuiserie                 | Observé / mesuré | PVC   |
|                             | Type de vitrage                 | Observé / mesuré | double vitrage                              |
|                             | Epaisseur lame air              | Observé / mesuré | 16 mm                                       |
| <b>Porte-fenêtre 2 Nord</b> | Présence couche peu émissive    | Observé / mesuré | oui   |
|                             | Gaz de remplissage              | Observé / mesuré | Air   |
|                             | Positionnement de la menuiserie | Observé / mesuré | au nu intérieur                             |
|                             | Largeur du dormant menuiserie   | Observé / mesuré | Lp: 5 cm                                    |
|                             | Type volets                     | Observé / mesuré | Volets roulants PVC (tablier < 12mm)        |
|                             | Type de masques proches         | Observé / mesuré | Absence de masque proche                    |
|                             | Type de masques lointains       | Observé / mesuré | Masque homogène                             |
|                             | Hauteur a (°)                   | Observé / mesuré | 30 - 60°                                    |

|                  |                  |                  |                            |
|------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| Pont Thermique 1 | Type PT          | Observé / mesuré | Mur 1 Sud / Plancher Int.  |
|                  | Type isolation   | Observé / mesuré | ITI / non isolé            |
|                  | Longueur du PT l | Observé / mesuré | 7 m                        |
| Pont Thermique 2 | Type PT          | Observé / mesuré | Mur 1 Sud / Plancher       |
|                  | Type isolation   | Observé / mesuré | ITI / inconnue             |
|                  | Longueur du PT l | Observé / mesuré | 7 m                        |
| Pont Thermique 3 | Type PT          | Observé / mesuré | Mur 1 Sud / Mur 4 Est      |
|                  | Type isolation   | Observé / mesuré | ITI / ITI                  |
|                  | Longueur du PT l | Observé / mesuré | 4,9 m                      |
| Pont Thermique 4 | Type PT          | Observé / mesuré | Mur 2 Nord / Plancher Int. |
|                  | Type isolation   | Observé / mesuré | ITI / non isolé            |
|                  | Longueur du PT l | Observé / mesuré | 7 m                        |
| Pont Thermique 5 | Type PT          | Observé / mesuré | Mur 2 Nord / Plancher      |
|                  | Type isolation   | Observé / mesuré | ITI / inconnue             |
|                  | Longueur du PT l | Observé / mesuré | 7 m                        |
| Pont Thermique 6 | Type PT          | Observé / mesuré | Mur 2 Nord / Mur 4 Est     |
|                  | Type isolation   | Observé / mesuré | ITI / ITI                  |
|                  | Longueur du PT l | Observé / mesuré | 4,9 m                      |
| Pont Thermique 7 | Type PT          | Observé / mesuré | Mur 3 Est / Plancher Int.  |
|                  | Type isolation   | Observé / mesuré | ITI / non isolé            |
|                  | Longueur du PT l | Observé / mesuré | 7,6 m                      |
| Pont Thermique 8 | Type PT          | Observé / mesuré | Mur 3 Est / Plancher       |
|                  | Type isolation   | Observé / mesuré | ITI / inconnue             |
|                  | Longueur du PT l | Observé / mesuré | 7,6 m                      |

## Systèmes

| Donnée d'entrée      |                                  | Origine de la donnée | Valeur renseignée   |
|----------------------|----------------------------------|----------------------|---|
| Ventilation          | Type de ventilation              | Observé / mesuré     | VMC SF Hygro B de 2001 à 2012   |
|                      | Année installation               | Document fourni      | 2002 (estimée en fonction de la marque et du modèle)                              |
|                      | Energie utilisée                 | Observé / mesuré     | Electrique  |
|                      | Façades exposées                 | Observé / mesuré     | plusieurs   |
|                      | Logement Traversant              | Observé / mesuré     | oui   |
| Chauffage            | Type d'installation de chauffage | Observé / mesuré     | Installation de chauffage simple  |
|                      | Type générateur                  | Observé / mesuré     | Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***                             |
|                      | Année installation générateur    | Valeur par défaut    | 2002  |
|                      | Energie utilisée                 | Observé / mesuré     | Electrique  |
|                      | Type émetteur                    | Observé / mesuré     | Convecteur électrique NFC, NF** et NF***  |
|                      | Année installation émetteur      | Observé / mesuré     | Inconnue  |
|                      | Type de chauffage                | Observé / mesuré     | divisé  |
| Eau chaude sanitaire | Equipement intermittence         | Observé / mesuré     | Sans système d'intermittence  |
|                      | Nombre de niveaux desservis      | Observé / mesuré     | 2   |
|                      | Type générateur                  | Observé / mesuré     | Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles) |
|                      | Année installation générateur    | Observé / mesuré     | 2016  |
|                      | Energie utilisée                 | Observé / mesuré     | Electrique  |
|                      | Chaudière murale                 | Observé / mesuré     | non   |
|                      | Type de distribution             | Observé / mesuré     | production volume habitable traversant des pièces alimentées non contigües        |
|                      | Type de production               | Observé / mesuré     | accumulation  |

**Références réglementaires utilisées :**

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 21 octobre 2021 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordinance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Notes :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 23 bis, rue Thomas Edison 33610 CANEJAN (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

**Informations société :** A.SIX.DIAG d-PRO 7 Rue d'Estienne d'Orves 91360 ÉPINAY-SUR-ORGE

Tél. : 0970023577 / Mob. : 0679599727 - N°SIREN : 829977057 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10592956604

## Etat de l'Installation Intérieure d'Électricité

Numéro de dossier : 2022\_03\_GUINDEUIL\_MONTGERON\_880  
Date du repérage : 23/03/2022  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage : 02 h 05

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

### 1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

*Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :*

Type d'immeuble : ..... **Maison individuelle**  
Adresse : ..... **2A , rue du Gué**

**Résidence La Hetaire. (3 (Maison) - 8 (Jardin) -13 (Place de Parking ext))**

Commune : ..... **91230 MONTGERON**

Département : ..... **Essonne**

Référence cadastrale : ..... **Section cadastrale AB, Parcelle(s) n° 538,, identifiant fiscal : NC**

*Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :*

**Bâtiment B Lot numéro 3 (Maison) - 8 (Jardin) -13 (Place de Parking ext),**

Périmètre de repérage : ..... **Maison de ville mitoyenne sur un côté en triplex, avec jardin privatif, fond de cour à gauche.**

Année de construction : ..... **2002**

Année de l'installation : ..... **2002**

Distributeur d'électricité : ..... **Enedis**

Parties du bien non visitées : ..... **Néant**

### 2. - Identification du donneur d'ordre

*Identité du donneur d'ordre :*

Nom et prénom : ..... **M. et Mme GUINDEUIL Dominique**

Adresse : ..... **2A , rue du Gué  
91230 MONTGERON**

Téléphone et adresse internet : .. **Non communiquées**

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

*Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:*

Nom et prénom : ..... **M. et Mme GUINDEUIL Dominique**

Adresse : ..... **2A , rue du Gué  
91230 MONTGERON**

### 3. – Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

*Identité de l'opérateur de diagnostic :*

Nom et prénom : ..... **SUDRE gérard-guy**

Raison sociale et nom de l'entreprise :..... **A.SIX.DIAG d-PRO**

Adresse : ..... **7 Rue d'Estienne d'Orves  
91360 ÉPINAY-SUR-ORGE**

Numéro SIRET : ..... **82997705700019**

Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**

Numéro de police et date de validité : ..... **10592956604 / 31/12/2022**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LA CERTIFICATION DE PERSONNES** le **18/03/2022** jusqu'au **04/07/2022**. (Certification de compétence **924**)

#### 4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

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

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

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

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

#### 5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

##### **Anomalies avérées selon les domaines suivants :**

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

| Domaines  | Anomalies  | Photo   |
|---|--|---|
| 5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs | L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.<br>Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension (Chambre 3) |  |

##### **Anomalies relatives aux installations particulières :**

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

| Domaines | Anomalies relatives aux installations particulières |
|----------|---|
|----------|---|

| Domaines | Anomalies relatives aux installations particulières |
|----------|---|
| Néant    | -   |

**Informations complémentaires :**

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

| Domaines   | Informations complémentaires  |
|--|---|
| IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité | L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité = 30 mA |
|  | L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur  |
|  | L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.  |

**6. – Avertissement particulier**

**Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés**

| Domaines | Points de contrôle |
|----------|--------------------|
| Néant    | -                  |

**Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :**

**Néant**

**7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel**

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

**Néant**

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 23 bis, rue Thomas Edison 33610 CANEJAN (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))*

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : **23/03/2022**

Etat rédigé à **ÉPINAY-SUR-ORGE**, le **23/03/2022**

Par : **SUDRE gérard-guy**

**A.Six.Diag**  
7, rue d'Estienne d'Orves  
91360 EPINAY SUR ORGE  
Tél. 09 70 02 35 77  
SASU au capital de 5 000€  
RCS EVRY 829 977 057

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

**Objectif des dispositions et description des risques encourus**

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

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

**Protection différentielle à l'origine de l'installation** : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.

Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

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

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

**Protection contre les surintensités** : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

**Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche** : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

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

**Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche** : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

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

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

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

**Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives**: Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

**Piscine privée ou bassin de fontaine** : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

**Objectif des dispositions et description des risques encourus**

**Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation**

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

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

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

**Annexe - Photos**

|   |   |
|---|---|
|  | Photo du Compteur électrique  |
|  | Photo PhEle001<br>Libellé de l'anomalie : B7.3 d L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.<br>Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériaux présentant des parties actives nues sous tension (Chambre 3) |

**Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)**

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

## Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 2022\_03\_GUINDEUIL\_MONTGERON\_880  
 Réalisé par Gérard-Guy SUDRE  
 Pour le compte de D-PRO

Date de réalisation : 23 mars 2022 (Valable 6 mois)  
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
 N° 2020-DDT-SE-405 du 22 décembre 2020.

### REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien  
**2A Rue du Gué**  
**91230 Montgeron**  
 Parcels(s) :  
 AB0538  
 Vendeur  
**M. et Mme GUINDEUIL Dominique**



### SYNTHESES

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

| Etat des Risques et Pollutions (ERP)          |                  |                      |            |                |         |      |
|---|------------------|----------------------|------------|----------------|---------|------|
| Votre commune                                 |                  |                      |            | Votre immeuble |         |      |
| Type  | Nature du risque | Etat de la procédure | Date       | Concerné       | Travaux | Réf. |
| PPRn  | Inondation       | approuvé             | 20/10/2003 | non            | non     | p.3  |
| PPRn  | Inondation       | approuvé             | 18/06/2012 | non            | non     | p.3  |
| (1)<br>Zonage de sismicité : 1 - Très faible  |                  |                      |            | non            | -       | -    |
| (2)<br>Zonage du potentiel radon : 1 - Faible |                  |                      |            | non            | -       | -    |

| Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS) | Concerné | Détails                    |
|---|----------|----------------------------|
| Zonage du retrait-gonflement des argiles                        | Oui      | Aléa Fort                  |
| Plan d'Exposition au Bruit <sup>(3)</sup>                       | Non      | -                          |
| Basias, Basol, Icpe   | Oui      | 5 sites* à - de 500 mètres |

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

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

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

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

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

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

| Etat des risques complémentaires (Géorisques)  |   |          |   |
|--|---|----------|---|
|  | Risques   | Concerné | Détails   |
|  Inondation                                 | TRI : Territoire à Risque important d'Inondation          | Oui      | <i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>                      |
|  | AZI : Atlas des Zones Inondables                          | Oui      | <i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>                      |
|  | PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations | Oui      | <i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>                     |
|  | Remontées de nappes                                       | Oui      | <i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).</i> |
|  Installation nucléaire                    |   | Non      | -   |
|  Mouvement de terrain                     |   | Non      | -   |
|  Pollution des sols, des eaux ou de l'air | BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués          | Non      | -   |
|  | BASIAS : Sites industriels et activités de service        | Oui      | <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>                         |
|  | ICPE : Installations industrielles                        | Oui      | <i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>              |
|  Cavités souterraines                     |   | Non      | -   |
|  Canalisation TMD                         |   | Oui      | <i>Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.</i>                          |

## SOMMAIRE

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

## Etat des Risques et Pollutions

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

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

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

n°

2020-DDT-SE-405

du

22/12/2020

### Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 23/03/2022

#### 2. Adresse

Parcelle(s) : AB0538

2A Rue du Gué 91230 Montgeron

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

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

prescrit

oui

non

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

appliqué par anticipation

oui

non

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

approuvé

oui

non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

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

Inondation

Crue torrentielle

Remontée de nappe

Submersion marine

Avalanche

Mouvement de terrain

Mvt terrain-Sécheresse

Séisme

Cyclone

Eruption volcanique

Feu de forêt

autre

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

oui

non

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

oui

non

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

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

prescrit

oui

non

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

appliqué par anticipation

oui

non

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

approuvé

oui

non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

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

Risque miniers

Affaissement

Effondrement

Tassement

Emission de gaz

Pollution des sols

Pollution des eaux

autre

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

oui

non

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

oui

non

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

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

approuvé

oui

non

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

prescrit

oui

non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

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

Risque Industriel

Effet thermique

Effet de surpression

Effet toxique

Projection

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

oui

non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui

non

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

oui

non

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

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte

Moyenne

Modérée

Faible

Très faible

zone 5

zone 4

zone 3

zone 2

zone 1

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

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

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

Significatif

zone 3

Faible avec facteur de transfert

zone 2

Faible

zone 1

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

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

oui

non

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

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

oui

non

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

### Parties concernées

Vendeur

M. et Mme GUINDEUIL Dominique

à

le

Acquéreur

à

le

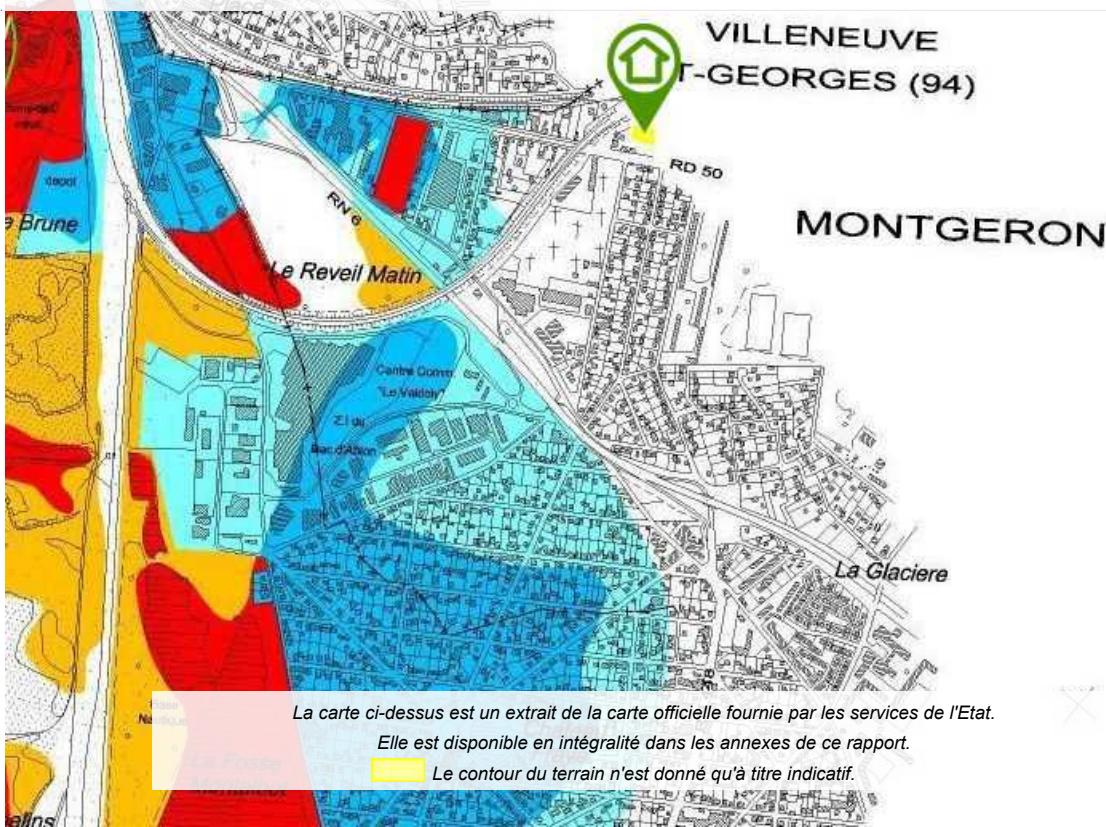
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

## Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 20/10/2003

ROSNE

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

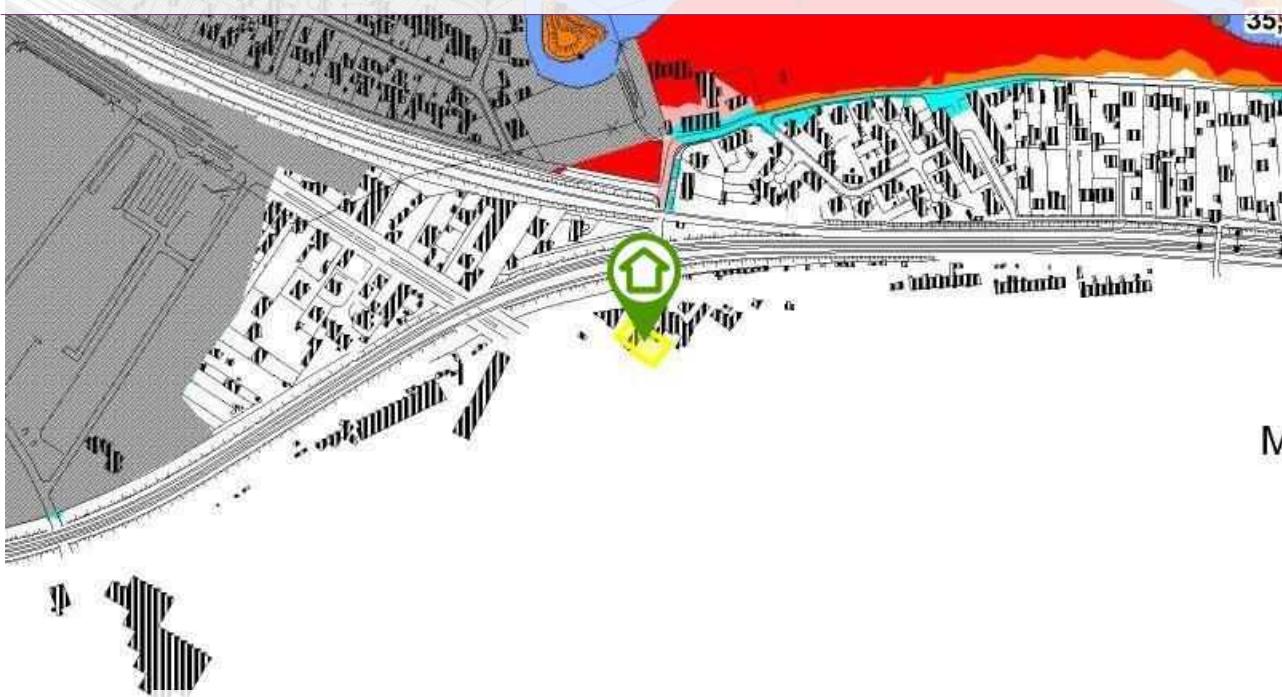


## Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 18/06/2012

## Non concerné\*

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



## Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

### Arrêtés CATNAT sur la commune

| Risque  | Début      | Fin        | JO         | Indemnisé                |
|---|------------|------------|------------|--------------------------|
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 19/06/2021 | 20/06/2021 | 02/07/2021 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 04/06/2021 | 05/06/2021 | 28/09/2021 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/07/2020 | 30/09/2020 | 09/07/2021 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/07/2018 | 31/12/2018 | 09/08/2019 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 11/06/2018 | 11/06/2018 | 15/08/2018 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 15/01/2018 | 05/02/2018 | 10/03/2018 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 15/08/2017 | 15/08/2017 | 07/11/2017 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 09/06/2016 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/01/2006 | 31/03/2006 | 04/04/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/07/2005 | 30/09/2005 | 22/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/01/2005 | 31/03/2005 | 22/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 01/02/2005 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain  |            |            |            |                          |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/05/1997 | 31/12/1998 | 05/06/1999 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/01/1993 | 30/04/1997 | 28/03/1998 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 31/05/1992 | 31/05/1992 | 17/10/1992 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 27/05/1992 | 28/05/1992 | 17/10/1992 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/01/1991 | 31/12/1992 | 28/12/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/06/1989 | 31/12/1990 | 12/06/1991 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 03/11/1988 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 09/04/1983 | 18/04/1983 | 24/06/1983 | <input type="checkbox"/> |

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

Préfecture : Evry - Essonne

Commune : Montgeron

Adresse de l'immeuble :

2A Rue du Gué

Parcelle(s) : AB0538

91230 Montgeron

France

Etabli le :

Vendeur :

M. et Mme GUINDEUIL Dominique

Acquéreur :

## Prescriptions de travaux

Aucune

## Documents de référence

Aucun

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par D-PRO en date du 23/03/2022 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.

Le BIEN est également concerné par :

- L'aléa retrait-gonflement des argiles (aléa Fort)

## 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 Inondation, approuvé le 18/06/2012
- Cartographie réglementaire de la sismicité

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

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

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

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

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARRÊTE

### Article premier :

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

### Article 2 :

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

### Article 3 :

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

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

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

### Article 4 :

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

### Article 5 :

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

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

La Cheffe du Service Environnement

  
Sandrine FAUCHET



# PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION DE LA VALLÉE DE L'YERRES

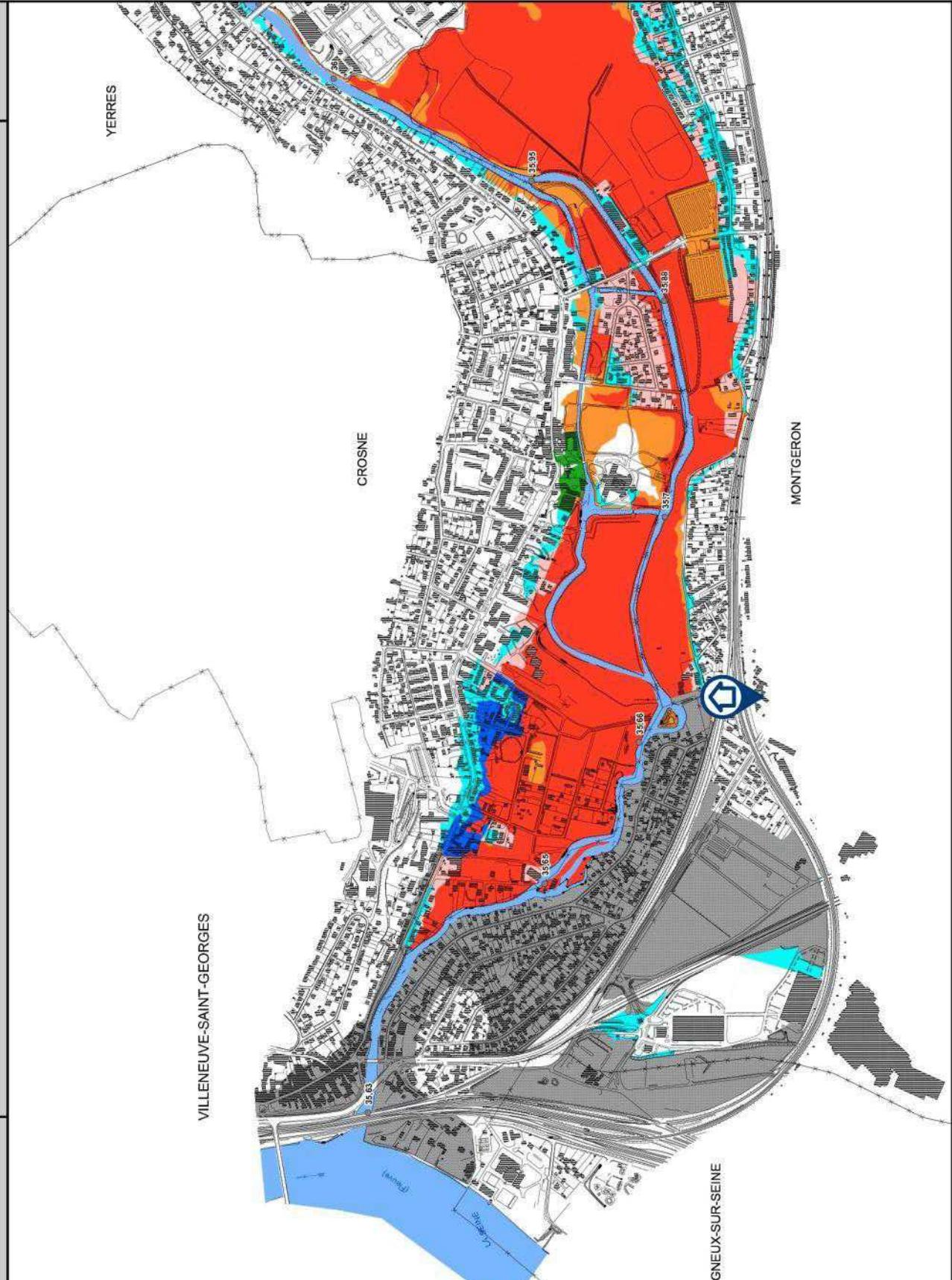


Communes :  
Villeneuve-Saint-Georges  
Montgeron

Yerres

## Cartographie des zones réglementaires

1



### Légende

- Zone Rouge
- Zone Orange
- Zone Saumon
- Zone Bleue
- Zone Ciel
- PPRI de la Seine

Côte de la ligne d'eau  
pour la crue modélisée

Lit mineur et plans d'eau

Limite communale

Date délibération : Décembre 2011

Sources : BDtopo (c) IGN  
DDT 91  
DDT 77  
DRIEA-IF\ UT 94

0 250 500  
Mètres

Echelle : 1 / 10 000

**Zonage réglementaire**  
Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contours communale IGN 2018  
Fond de carte manipulé  
Données sismiques MTTES 2010

0 5000 10000 15000 m

# ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Etabli selon les informations mises à disposition par les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE

N° ERPS : 5577490

Date de création : 23 mars 2022

Réf interne : 2022\_03\_GUINDEUIL\_MONTGERON\_880

## RÉFÉRENCES DU BIEN

Vendeur : M. et Mme GUINDEUIL Dominique

### Adresse du bien :

2A Rue du Gué  
91230 Montgeron

Latitude : 48.71321°  
Longitude : 2.44964°

### Références cadastrales

| Section | Numéro | Surface            |
|---------|--------|--------------------|
| AB      | 0538   | 785 m <sup>2</sup> |
|         | Total  | 785 m <sup>2</sup> |



## SYNTHÈSE

| Sites                           | Périmètres | 100 m autour de l'immeuble | Entre 100m et 500m autour de l'immeuble |
|---------------------------------|------------|----------------------------|---|
| <b>Nombre de Sites BASOL*</b>   |            | 0                          | 0                                       |
| <b>Nombre de Sites BASIAS**</b> |            | 1                          | 3                                       |
| <b>Nombre de Sites ICPE***</b>  |            | 0                          | 1                                       |
| <b>Total</b>                    |            | 1                          | 4                                       |

\* BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

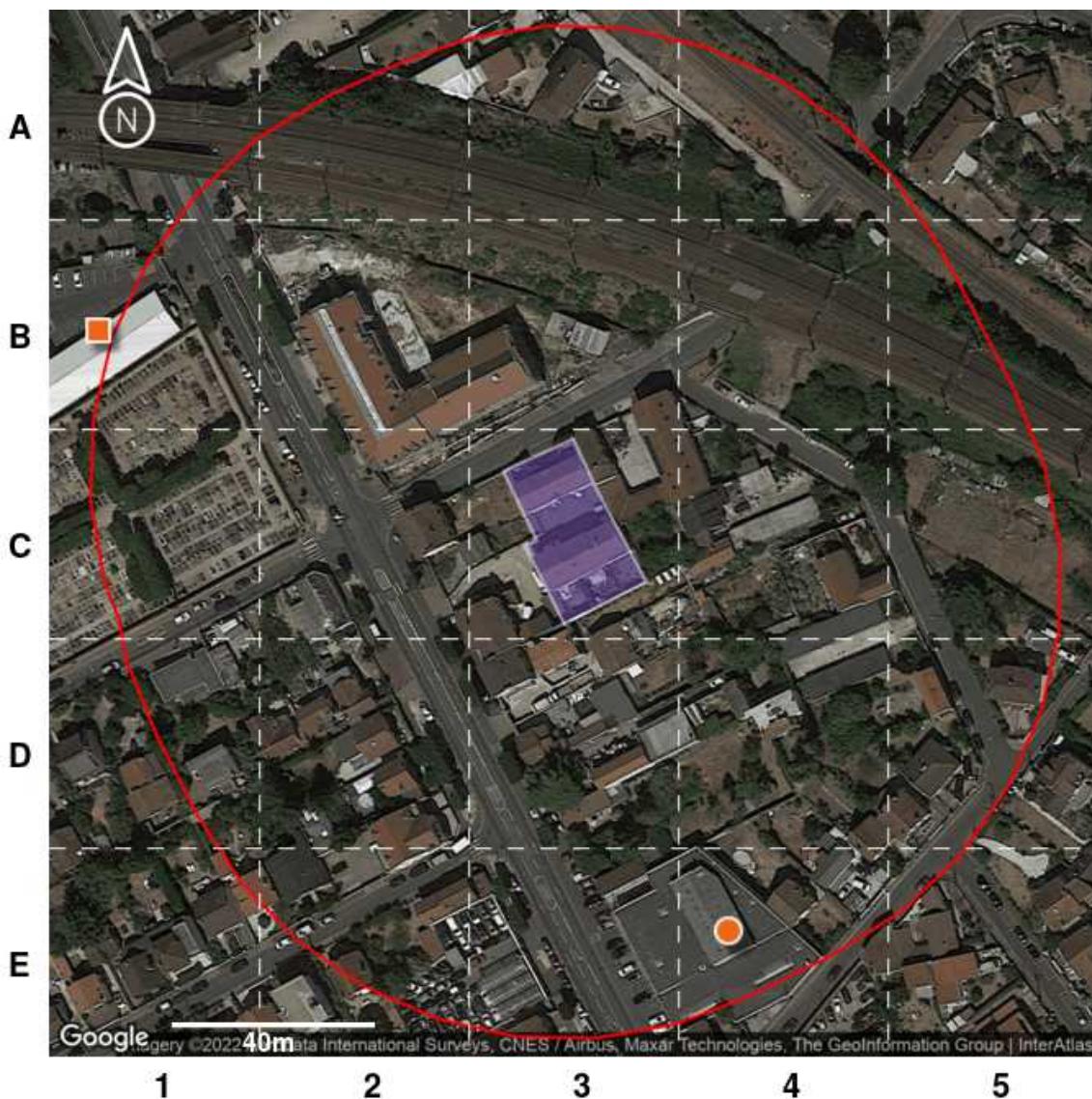
\*\* BASIAS : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

\*\*\* ICPE : Base de données des installations classées soumises à autorisation ou enregistrement et/ou régime particulier (SEVESO, IED ...).

## SOMMAIRE

|  |   |
|--|---|
| Localisation des sites situés à moins de 100m de l'immeuble .....                                  | 2 |
| Inventaire historique des sites BASOL situés à moins de 100m de l'immeuble .....                   | 3 |
| Inventaire historique des sites BASIAS situés à moins de 100m de l'immeuble .....                  | 3 |
| Inventaire historique des sites ICPE situés à moins de 100m de l'immeuble .....                    | 3 |
| Localisation des sites situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble .....                | 4 |
| Inventaire historique de sites BASOL situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble .....  | 5 |
| Inventaire historique de sites BASIAS situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble ..... | 5 |
| Inventaire historique de sites ICPE situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble .....   | 5 |
| Sites non localisables .....   | 7 |
| Conclusions .....  | 7 |
| Notice complémentaire .....  | 8 |

LOCALISATION DES SITES  
SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



Légende :

- Emprise de l'immeuble
- 100 m autour de l'immeuble

| Type de site  | Etat du site                          |  |                                       |
|---|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
|   | En activité                           | Cessation                                | Inconnu                               |
| Basias (Ancien site industriel ou activité de service)            | <span style="color: orange;">●</span> | <span style="color: lightblue;">○</span> | <span style="color: yellow;">○</span> |
| ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) | <span style="color: orange;">■</span> | <span style="color: lightblue;">□</span> | <span style="color: yellow;">□</span> |
| Basol (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)              |                                       | <span style="color: red;">▲</span>       |                                       |

Notice de lecture :

Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.

## INVENTAIRE HISTORIQUE DES **SITES BASOL** SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



### Tous les sites

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

## INVENTAIRE HISTORIQUE DES **SITES BASIAS** SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



### Sites en activité

| Dalle | Nom             | Activité  | Adresse postale                           |
|-------|-----------------|---|---|
| E4    | Garage A. Picot | Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), Carrosserie, peinture (G45.21B), Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z) | 115 Avenue Jean Jaurès<br>91230 Montgeron |



### Sites dont l'état d'occupation est inconnu

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |



### Sites dont l'activité est terminée

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

## INVENTAIRE HISTORIQUE DES **SITES ICPE** SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



### Sites en activité

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |



### Sites dont l'état d'occupation est inconnu

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

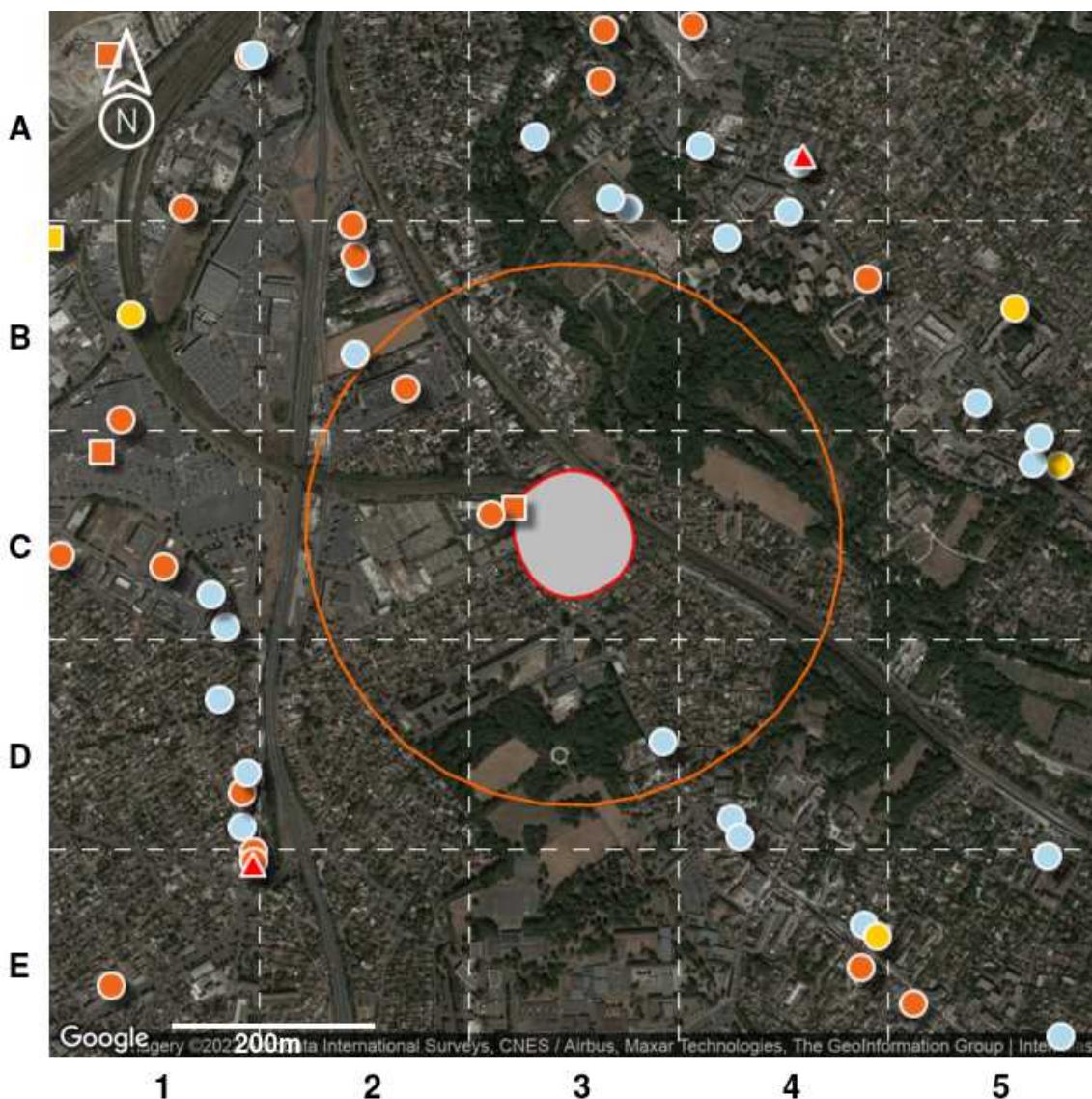


### Sites dont l'activité est terminée

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

Pour chaque tableau, les sites sont classés selon leur distance à l'immeuble du plus proche au plus lointain.

LOCALISATION DES SITES  
SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



Légende :

- [Purple square] Emprise de l'immeuble
- [Red square] 100 m autour de l'immeuble

| Type de site  | Etat du site |           |         |
|---|--------------|-----------|---------|
|   | En activité  | Cessation | Inconnu |
| Basias (Ancien site industriel ou activité de service)            | ●            | ○         | ■       |
| ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) | ■            | □         | ■       |
| Basol (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)              |              | ▲         |         |

Notice de lecture :

Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.

## INVENTAIRE HISTORIQUE DE **SITES BASOL** SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



### Tous les sites

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

## INVENTAIRE HISTORIQUE DE **SITES BASIAS** SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



### Sites en activité

| Dalle | Nom   | Activité  | Adresse postale                          |
|-------|---|---|--|
| C3    | Sanitra, Ex Etf (Etude et Travaux de Fondation)   | Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z), Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Traitement et revêtement des métaux (C25.61Z), Chaudronnerie, tonnellerie (C25.22Z)                           | 98 Avenue Jean Jaurès<br>91230 Montgeron |
| B2    | Sheridel, Ex Electro - France + Montgeron Distribution , Ex Suma (Sté des Supermarchés Doc - Groupe Docko de France) + Ent. Seyra | Blanchisserie-teinturerie (S96.01), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), Compression, réfrigération (D35.45Z) | 6 Rue du Réveil-Matin<br>91230 Montgeron |



### Sites dont l'état d'occupation est inconnu

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |



### Sites dont l'activité est terminée

| Dalle | Nom  | Activité   | Adresse postale                            |
|-------|--|--|--|
| D3    | Cofreth (Compagnie Française d'Exploitation Thermique) | Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné (D35.30Z), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z) | 9A Avenue de la République 91230 Montgeron |

## INVENTAIRE HISTORIQUE DE **SITES ICPE** SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



### Sites en activité

| Dalle | Nom                     | Activité   | Adresse postale                          |
|-------|-------------------------|------------|--|
| C3    | Sanitra Services (Suez) | inconnu(e) | 98 Avenue Jean Jaurès<br>91230 Montgeron |



### Sites dont l'état d'occupation est inconnu

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |



### Sites dont l'activité est terminée

| Dalle | Nom | Activité | Adresse postale |
|-------|-----|----------|-----------------|
| Aucun |     |          |                 |

Pour chaque tableau le classement est établi du plus proche au plus lointain de l'immeuble.

## SITES NON LOCALISABLES

Il est important de savoir que les bases de données utilisées ne sont pas exhaustives, il s'agit d'un inventaire historique de sites pouvant dater pour certains de plusieurs dizaines d'années. Les informations de localisation ne sont pas toujours fournies, il n'est donc pas possible de savoir si ces sites sont à proximité de l'immeuble.

Pour votre information, les sites dont la localisation est inconnue à ce jour pour la commune « Montgeron » sont dénombrés ci-après :

- 0 site BASOL;
- 1 site BASIAS en activité ;
- 0 site BASIAS dont l'activité est terminée ;
- 1 site BASIAS dont l'état d'occupation est inconnu ;
- 0 site ICPE en fonctionnement ;
- 0 site ICPE en construction ;
- 0 site ICPE en cessation d'activité ;

## CONCLUSIONS

Selon les informations mises à notre disposition,

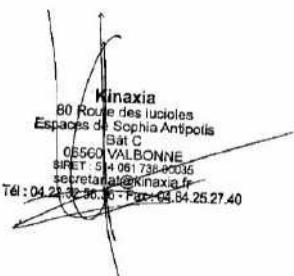
La consultation de la base de données BASOL, le 23 mars 2022, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble.

La consultation de la base de données BASIAS, le 23 mars 2022, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : 1 site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 3 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 2 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 23 mars 2022, a permis d'identifier les installations classées pour la protection de l'environnement suivantes : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 1 site entre 100m et 500m autour de l'immeuble.

*Le présent Etat des Risques de Pollution des Sols fait uniquement référence à des renseignements connus à ce jour. Il constitue un document d'information sur la proximité d'activités actuelles ou passées polluantes ou potentiellement polluantes et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque. Il n'a pas pour objet d'établir un constat de la pollution avérée des sols, de sa nature, de sa dangerosité et des conséquences réglementaires qui en découlent. Par ailleurs, il convient de préciser que les bases de données BASOL et BASIAS ne prétendent pas à l'exhaustivité. Cet état des risques ne constitue en aucun cas un diagnostic de pollution des sols. Seule une visite du site, accompagnée de sondages ou de prélèvements, permet à un expert du domaine d'établir ce diagnostic et de satisfaire, entre autres, au contexte réglementaire des articles L.511-1, L.512-12-1, L.514-20 et L.512-6-1 du code de l'environnement.*

Sophia Antipolis, le 23 mars 2022,

  
**Kinaxia**  
80 Route des Jupilles  
Espaces de Sophia Antipolis  
Bât C  
06560 VALBONNE  
SIRET: 514 061 738 40036  
secretariat@kinaxia.fr  
Tél : 04 22 32 80 16 - Fax: 04 94 25 27 40

## NOTICE COMPLEMENTAIRE

### Que faire en cas de vente d'un terrain concerné par un site BASOL BASIAS ou ICPE ?

L'information de l'acquéreur est une obligation tant au regard du Code Civil (vice caché) qu'au regard, anciennement de l'article 8.1 de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qu'au regard de l'actuel Code de L'environnement (partie Législative), Livre 5 : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances, Chapitre IV : Contrôle et contentieux des installations classées, Section 3 : Protection des tiers : Article L514-20 : "Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Les notaires doivent veiller à ce que cette information soit respectée. Les conditions de vente sont ensuite librement débattues entre vendeur et acquéreur.

Par ailleurs, il est important de rappeler que depuis le 1er janvier 2018, une nouvelle information a été rendue obligatoire dans les ERP. Ainsi, si l'immeuble est situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS), celle-ci est notifiée dans l'ERP. Pour en savoir plus, rdv sur [www.preventimmo.fr/erp](http://www.preventimmo.fr/erp).

### Quelles sont les conséquences si le site est considéré comme potentiellement pollué ?

Les risques varient avec la nature et la concentration des polluants présents, la géologie, l'hydrogéologie et surtout avec le type d'usage du sol. La présence d'un polluant dans un sol n'induit pas nécessairement un risque pour les personnes vivant sur le site ou à proximité. Sans changement d'usage, les risques ne peuvent guère aller qu'en décroissant avec le temps en raison de la dilution, de la dégradation physico-chimique ou biologique et de la fixation des polluants dans certaines phases du sol. Ce phénomène est dénommé : atténuation naturelle. Pour un site vieux de plus de vingt ans, les impacts ne sont en général plus susceptibles d'apparaître qu'à l'occasion d'un changement d'usage tel que construction d'une nouvelle usine, d'une école ou d'un lotissement sur un ancien site industriel ou une ancienne décharge. Ainsi, **s'il y a changement d'usage ou projet de construction sur un terrain nu concerné par un risque de pollution des sols, il convient de réaliser un diagnostic de pollution des sols.**

*Lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies par l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude de sols comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté.*

### Qui peut faire ces évaluations de risques ?

Il existe en France de nombreux bureaux d'études et de sociétés susceptibles de réaliser de telles études. Ils sont réunis, pour une majorité d'entre eux, dans une union professionnelle, l'Union Professionnelle des Entreprises de Dépollution de Sites (UPDS).

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° 2022\_03\_GUINDEUIL\_MONTGERON\_880 relatif à l'immeuble bâti visité et situé au : 2A , rue du Gué Résidence La Hetraie. (3 (Maison) - 8 (Jardin) -13 (Place de Parking ext)) 91230 MONTGERON.

Je soussigné, **SUDRE gérard-guy**, technicien diagnostiqueur pour la société **A.SIX.DIAG d-PRO** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

| PRESTATIONS | NOM DU DIAGNOSTIQUEUR | ENTREPRISE DE CERTIFICATION   | N° CERTIFICATION | ÉCHÉANCE CERTIFICATION                     |
|-------------|-----------------------|-------------------------------|------------------|--|
| Electricité | SUDRE gérard-guy      | LA CERTIFICATION DE PERSONNES | 924              | 04/07/2022 (Date d'obtention : 18/03/2022) |
| Gaz         | SUDRE gérard-guy      | LA CERTIFICATION DE PERSONNES | 924              | 17/07/2022 (Date d'obtention : 18/03/2022) |
| Plomb       | SUDRE gérard-guy      | LA CERTIFICATION DE PERSONNES | 924              | 05/07/2022 (Date d'obtention : 18/03/2022) |
| Termites    | SUDRE gérard-guy      | LA CERTIFICATION DE PERSONNES | 924              | 17/07/2022 (Date d'obtention : 18/03/2022) |
| Amiante     | SUDRE gérard-guy      | LA CERTIFICATION DE PERSONNES | 924              | 17/07/2022 (Date d'obtention : 18/03/2022) |
| Amiante TVX | SUDRE gérard-guy      | LA CERTIFICATION DE PERSONNES | 924              | 03/03/2027 (Date d'obtention : 18/03/2022) |
| DPE         | SUDRE gérard-guy      | LA CERTIFICATION DE PERSONNES | 924              | 27/07/2022 (Date d'obtention : 18/03/2022) |

→ Avoir souscrit à une assurance (AXA n° 10592956604 valable jusqu'au 31/12/2022) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.

- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à à ÉPINAY-SUR-ORGE,  
Le 23/03/2022

**SIGNATURE**

**A.Six.Diag**  
7, rue d'Estienne d'Orves  
91360 EPINAY SUR ORGE  
Tél. 09 70 92 35 72  
SASU au capital de 8 000€  
RCS EVRY 829 977 057

**Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionné au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

**Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »



**ATTESTATION**  
**D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10592956604**  
**Responsabilité civile Professionnelle**  
**Diagnostiqueur technique immobilier**

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313  
 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cedex, attestons que la :

**A SIX DIAG**  
**7 RUE D'ESTIENNE D'ORVES**  
**91360 EPINAY SUR ORGE**  
**Adhérent n°067**

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 1 rue des Italiens 75431 Paris Cedex 09, au contrat  
 d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°**10592956604**.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de  
 Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, **sous**  
**réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours**  
**de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation,**  
**d'Agrement au sens contractuel.**

**CATEGORIE 1 couvrant les activités couramment exercées par les diagnostiqueurs immobiliers**

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (DPE sans mention),
- Diagnostic de performance énergétique des maisons individuelles (DPE sans mention),
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (plomb sans mention)
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (amiante  
 sans mention),
- Contrôle périodique de l'amiante (amiante sans mention),
- Dossier technique amiante (amiante sans mention),
- Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment,  
 Etat parasitaire, insectes xylophages et champignons lignivores dont Mérulue, (dont attestation  
 spécifique pour la Mérulue)
- L'état de l'installation intérieure de gaz,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité,
- L'état d'assainissement collectif,
- Assainissement collectif,
- L'état des risques et des pollutions (ERP),
- Information sur la présence d'un risque de mérulue,
- Certificats de surface – Bien à la vente (Loi Carrez),
- Certificats de surface – Bien à la location (Loi Boutin),
- Vérifications de conformité de la sécurité des piscines,
- Document Unique d'évaluation des risques pour syndics de copropriété,
- Diagnostic humidité,
- Etats des lieux locatifs (des parties privatives),
- Assistance à la livraison de biens neufs,
- Activité de vente et/ou installation des déteuseurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) sans  
 travaux d'électricité et sans maintenance,

- Certificat de logements décents, Normes d'habitabilité (notamment dans le cadre des dispositifs spéciaux de type de Robien, Scellier, Prêts conventionnés – prêts à taux zéro – , Délivrance de l'attestation de prise en compte de la RT 2012. (DPE sans mention)
- DPE en vue de l'obtention d'un Prêt à taux zero (DPE sans mention),
- Vérification de l'installation électrique du logement dans le cadre du télétravail,

**CATEGORIE 2 couvrant les activités suivantes EN SUS des activités de la catégorie 1**

- Audit énergétique pour copropriété,
  - Diagnostic de performance énergétique (DPE) (DPE avec mention),
  - Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP) (plomb avec mention),
  - Constat après travaux Plomb, (sans mention)
  - Diagnostic de mesures superficielles des poussières de plomb, (sans mention)
  - Recherche de plomb avant travaux, avant démolition (CREP avec ou sans mention),
  - Diagnostic du plomb dans l'eau,
  - Contrôle périodique de l'amiante (amiante avec mention),
  - Constat visuel amiante de première et seconde restitution après travaux, (amiante avec mention),
  - Dossier technique amiante (amiante avec mention),
  - Diagnostic amiante avant démolition, (avec mention)
  - Diagnostic amiante avant travaux (RAAT), SS4 et quantification du volume de matériaux et produits contenant de l'amiante,
  - Bilans thermiques : par infiltrométrie et ou thermographie infrarouge,
  - Réalisation de tests d'infiltrométrie et ou thermographie infrarouge selon le cahier des charges RT 2012,
  - Diagnostic Technique Global,
  - Legionnellose sauf exclusions contractuelles,
  - Diagnostic accessibilité handicapé dans les établissements recevant du public, (ERP, IOP, Y),
  - Diagnostic radon,
  - Dépistage radon, (Autorité de Sécurité Nucléaire)
  - Calcul des millièmes de copropriété et état descriptif de division.
- Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :  
**300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance.**
- LA PRÉSENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.**
- LA PRÉSENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.**
- Fait à NANTERRE le 24/12/2021  
 Pour servir en valeur ce que de droit.  
 POUR L'ASSUREUR :  
 LSN, par délégation de signature :
- [Signature]*  
**LSN**   
**LSN**   
 rue des Italiens 92500  
 92543 Paris Cedex 09  
 Tél : 01 53 20 50 50  
Siège social : 92543 Paris Cedex 09  
 Succursale : 92543 Paris Cedex 09  
 S.A. au capital de 319 332 000 euros  
 au siège social : 92543 Paris Cedex 09  
 au capital de 319 332 000 euros  
 au siège social : 92543 Paris Cedex 09  
 au capital de 319 332 000 euros

**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 214 399 030 Euros

Siège social : 313, Terrasse de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 054 460 R.C.S. Nanterre  
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 054 460  
 Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 214 399 030 Euros

Siège social : 313, Terrasse de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 054 460  
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 054 460  
 Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance



## Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°924

### Monsieur SUDRE Gérard-Guy

|  |  |
|--|--|
| <b>Amiante sans mention</b><br>Selon arrêté du 02 juillet 2018 | <b>Amiante</b><br>Date d'effet : 18/03/2022 ; - Date d'expiration : 17/07/2022   |
| <b>Amiante avec mention</b><br>Selon arrêté du 02 juillet 2018 | <b>Missions spécifiques, bâtiments complexes</b><br>Date d'effet : 18/03/2022 ; - Date d'expiration : 03/03/2027                 |
| <b>DPE individuel</b><br>Selon arrêté du 01 décembre 2015      | <b>Diagnostic de performances énergétiques</b><br>Date d'effet : 18/03/2022 ; - Date d'expiration : 20/07/2022                   |
| <b>Electricité</b><br>Selon arrêté du 08 juillet 2008          | <b>Etat de l'installation intérieure électricité</b><br>Date d'effet : 18/03/2022 ; - Date d'expiration : 04/07/2022             |
| <b>Gaz</b><br>Selon arrêté du 06 avril 2007                    | <b>Etat de l'installation intérieure gaz</b><br>Date d'effet : 18/03/2022 ; - Date d'expiration : 17/07/2022                     |
| <b>Plomb sans mention</b><br>Selon arrêté du 19 août 2011      | <b>Constat du risque d'exposition au plomb</b><br>Date d'effet : 18/03/2022 ; - Date d'expiration : 05/07/2022                   |
| <b>Termites métropole</b><br>Selon arrêté du 30 octobre 2006   | <b>Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments</b><br>Date d'effet : 18/03/2022 ; - Date d'expiration : 17/07/2022 |

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,  
Édité le 18/03/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.



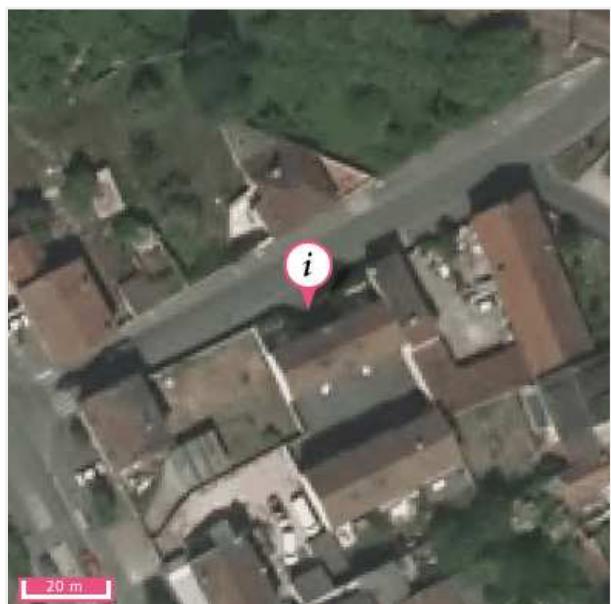
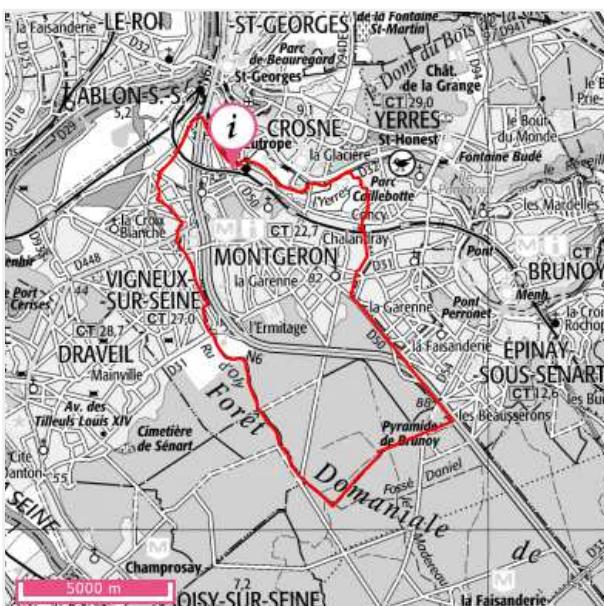
Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

## Localisation

### Adresse :



2 Rue du Gué, 91230 Montgeron



## Informations sur la commune

Nom : MONTGERON

Code INSEE : 91421

Code Postal : 91230

Commune dotée d'un DICRIM : Non

Département : ESSONNE

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 36 (*détails en annexe*)

Région : Ile-De-France

Population à la date du 09/11/2021 : 22880

## Quels risques peuvent impacter la localisation ?



Inondation



Retrait-gonflements des sols

Aléa fort



Séismes



Installations industrielles



Sites inventaire BASIAS



Canalisations m. dangereuses



L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

## LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

### Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Oui



Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondations passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : évènement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



Source: BRGM

| Nom du TRI                       | Aléa  | Cours d'eau | Arrêté du préfet coordonnateur de bassin | Arrêté stratégie locale | Arrêté préfet / parties prenantes | Arrêté d'approbation de la partie locale | Arrêté TRI national |
|----------------------------------|---|-------------|--|-------------------------|-----------------------------------|--|---------------------|
| TRI<br>Métropole<br>Francilienne | Inondation -<br>Par une crue à<br>débordement<br>lent de cours<br>d'eau |             | 27/11/2012                               |                         |                                   |  |                     |

## INONDATIONS (SUITE)

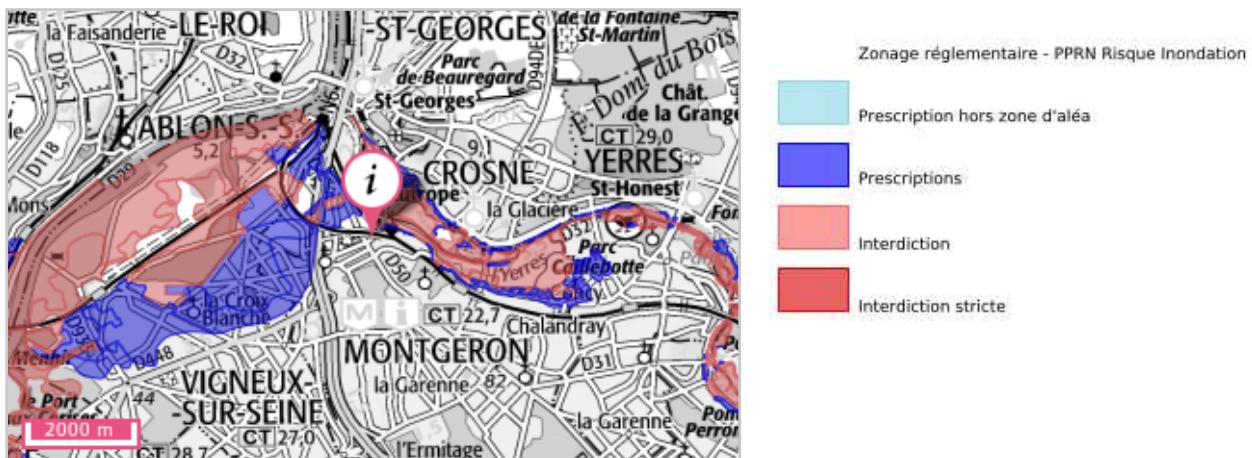
### Informations historiques sur les inondations

Evènements historiques d'inondation dans le département : 5

|   |  | Dommages sur le territoire national |                                      |
|---|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Date de l'évènement (date début / date fin) | Type d'inondation  | Approximation du nombre de victimes | Approximation dommages matériels (€) |
| 24/05/2016 - 05/06/2016                     | Crue pluviale (temps montée indéterminé)   | inconnu                             | inconnu                              |
| 30/11/1993 - 27/01/1994                     | Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Nappe affleurante  | de 10 à 99 morts ou disparus        | inconnu                              |
| 07/04/1983 - 12/04/1983                     | Crue nivale,Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Ruisseaulement rural,Nappe affleurante,Barrage           | de 1 à 9 morts ou disparus          | inconnu                              |
| 09/01/1955 - 30/01/1955                     | Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),Nappe affleurante   | de 1 à 9 morts ou disparus          | 30M-300M                             |
| 31/12/1909 - 27/01/1910                     | Crue nivale,Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),Ruisseaulement rural,Nappe affleurante,Mer/Marée,rupture d'ouvrage de défense | de 10 à 99 morts ou disparus        | 300M-3G                              |

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : Oui

? Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Source: BRGM

| PPR                                | Aléa   | Prescrit le | Enquêté le | Approuvé le | Révisé le | Annexé au PLU le | Déprescrit / annulé / abrogé le | Révisé |
|------------------------------------|--|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|---------------------------------|--------|
| 91DDT199<br>60002 -<br>PPRI Seine  | Inondation, Par une crue à débordement lent de cours d'eau | 13/05/1996  | 25/05/2003 | 19/10/2003  |           |                  | - / - / -                       |        |
| 91DDT2008<br>0002 - PPRI<br>Yerres | Inondation, Par une crue à débordement lent de cours d'eau | 05/11/2008  | 14/06/2011 | 17/06/2012  |           |                  | - / - / -                       |        |



La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

### LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Oui

Type d'exposition de la localisation : Aléa fort



Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).



Source: BRGM

### LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : Non



Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

### LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

### LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

? Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionnée par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

### LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Informations non connues

### LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non



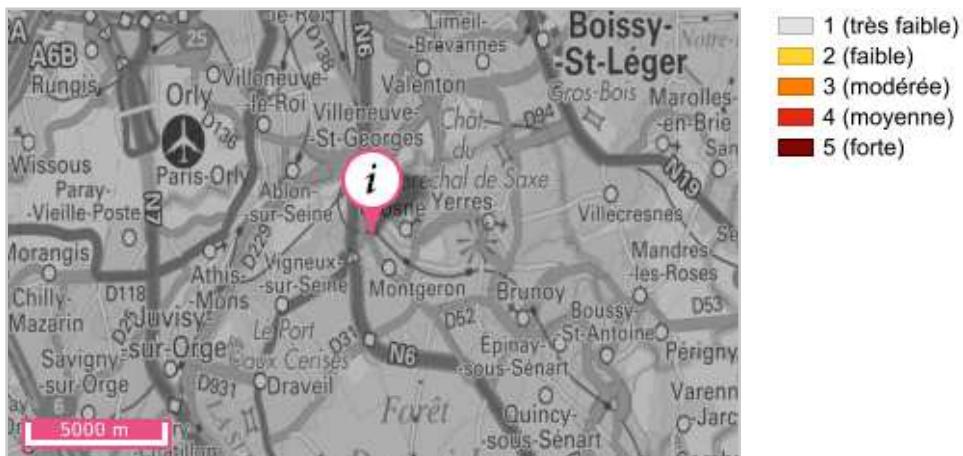
Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

### QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : 1 - TRES FAIBLE



Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



Source: BRGM

### LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : Non

? Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Il s'agit des informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL), les Secteurs d'Information sur les sols (SIS), les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et les anciens sites industriels et activités de service (CASIAS).

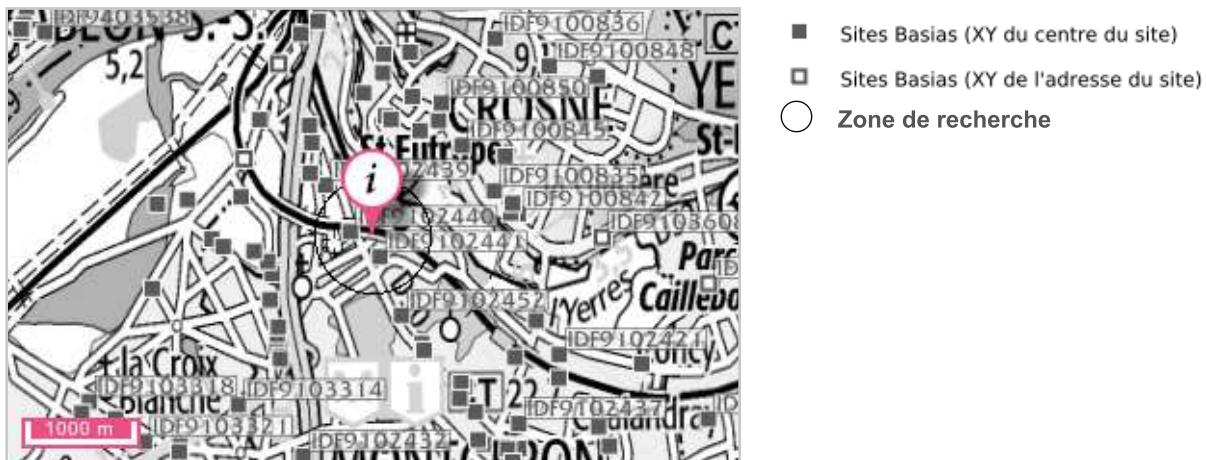
### LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (EX-BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Non

### LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (CASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui

? Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales. La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



Source: Ministère en charge de l'environnement

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS (SIS) ?

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Non

## INSTALLATIONS INDUSTRIELLES



Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

### LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 3

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 2.0 km : 22



Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Source: Ministère en charge de l'environnement

Installations classées (Grande échelle)

- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Eolienne
- Elevage de bovin
- Elevage de volaille
- Elevage de porc
- Carrière

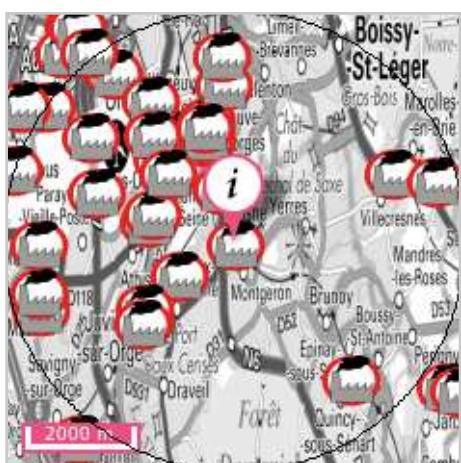
○ Zone de recherche

### LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5.0 km : 21



Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Source: Ministère en charge de l'environnement

○ Stations d'épuration

○ Elevage

○ Industries

○ Zone de recherche

La commune de votre localisation est soumise à un PPRT Installations industrielles : Non

## CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES



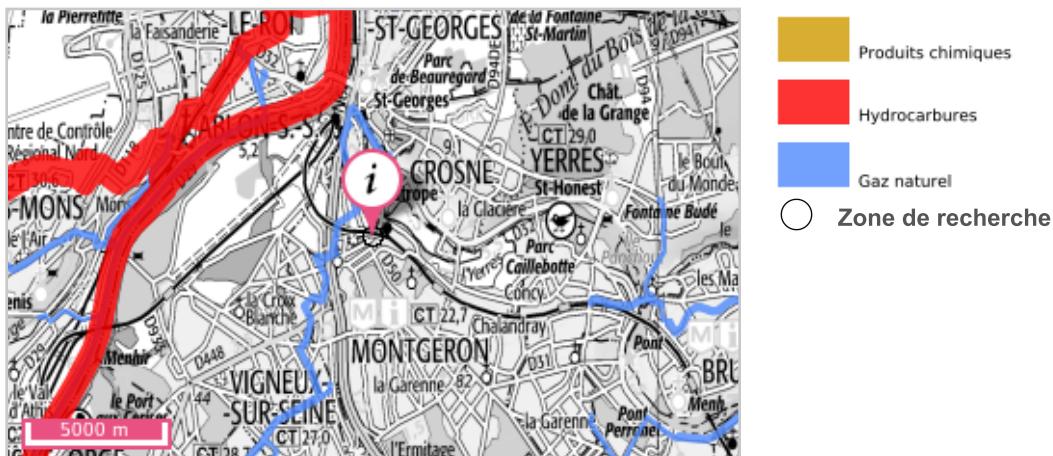
Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales, de sites de stockage ou de chargement.

### LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 1000 m : Oui



La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Source: BRGM



Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

### LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLÉAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10.0 km : Non

Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20.0 km : Non



Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m<sup>3</sup> (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

### QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?

**Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : Faible**



La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne préside en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Source: IRSN

Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

### Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.

Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

### Catastrophe naturelle

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

### Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.

Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.

Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.

Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).

Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire disponible en ligne à l'adresses suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/glossaire/>.

**Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 36**

Inondations et/ou Coulées de Boue : 11

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| INTE2119792A         | 19/06/2021 | 20/06/2021 | 20/06/2021 | 02/07/2021   |
| INTE2127287A         | 04/06/2021 | 05/06/2021 | 05/06/2021 | 28/09/2021   |
| INTE1820387A         | 11/06/2018 | 11/06/2018 | 11/06/2018 | 15/08/2018   |
| INTE1806551A         | 15/01/2018 | 05/02/2018 | 05/02/2018 | 10/03/2018   |
| INTE1727357A         | 15/08/2017 | 15/08/2017 | 15/08/2017 | 07/11/2017   |
| INTE1615488A         | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 05/06/2016 | 09/06/2016   |
| INTE9900627A         | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999   |
| INTE9200474A         | 31/05/1992 | 31/05/1992 | 31/05/1992 | 17/10/1992   |
| INTE9200474A         | 27/05/1992 | 28/05/1992 | 28/05/1992 | 17/10/1992   |
| ECOA8800084A         | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 23/07/1988 | 03/11/1988   |
| NOR19830621          | 09/04/1983 | 18/04/1983 | 18/04/1983 | 24/06/1983   |

Inondations Remontée Nappe : 2

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| INTE2112076A         | 15/08/2017 | 15/08/2017 | 15/08/2017 | 07/05/2021   |
| INTE1835008A         | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 05/06/2016 | 30/01/2019   |

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   |

Sécheresse : 22

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| INTE2118485A         | 01/07/2020 | 30/09/2020 | 30/09/2020 | 09/07/2021   |
| INTE2010312A         | 01/01/2019 | 31/12/2019 | 31/12/2019 | 12/06/2020   |
| INTE1920338A         | 01/07/2018 | 31/12/2018 | 31/12/2018 | 09/08/2019   |
| INTE1820388A         | 01/01/2017 | 31/12/2017 | 31/12/2017 | 12/08/2018   |
| INTE1726133A         | 01/01/2016 | 31/12/2016 | 31/12/2016 | 20/10/2017   |
| INTE1625249A         | 01/01/2015 | 31/12/2015 | 31/12/2015 | 21/10/2016   |
| INTE1527251A         | 01/04/2014 | 31/12/2014 | 31/12/2014 | 22/01/2016   |
| INTE1415221A         | 01/01/2013 | 31/12/2013 | 31/12/2013 | 25/07/2014   |
| INTE1311772A         | 01/01/2012 | 31/12/2012 | 31/12/2012 | 25/05/2013   |
| INTE1228647A         | 01/01/2011 | 31/12/2011 | 31/12/2011 | 17/07/2012   |
| IOCE1119704A         | 01/01/2010 | 31/03/2010 | 31/03/2010 | 22/07/2011   |
| IOCE1032143A         | 01/01/2009 | 30/09/2009 | 30/09/2009 | 13/01/2011   |
| IOCE0908937A         | 01/01/2008 | 30/09/2008 | 30/09/2008 | 22/04/2009   |
| IOCE0808038A         | 01/01/2006 | 31/03/2006 | 31/03/2006 | 04/04/2008   |
| IOCE0804637A         | 01/07/2005 | 30/09/2005 | 30/09/2005 | 22/02/2008   |
| IOCE0804637A         | 01/01/2005 | 31/03/2005 | 31/03/2005 | 22/02/2008   |
| IOCE0808038A         | 01/07/2004 | 31/12/2004 | 31/12/2004 | 04/04/2008   |
| INTE0400918A         | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 30/09/2003 | 01/02/2005   |
| INTE9900216A         | 01/05/1997 | 31/12/1998 | 31/12/1998 | 05/06/1999   |
| INTE9800067A         | 01/01/1993 | 30/04/1997 | 30/04/1997 | 28/03/1998   |
| INTE9300656A         | 01/01/1991 | 31/12/1992 | 31/12/1992 | 28/12/1993   |
| INTE9100235A         | 01/06/1989 | 31/12/1990 | 31/12/1990 | 12/06/1991   |

## Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

## Description des données

Le site georisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

## Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apportent aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée au cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR et le BRGM utilisent les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercient par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantissent pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peuvent modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

## Droits d'auteur

Le «Producteur» garantit au «Réutilisateur» le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de «l'Information» soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous. Vous êtes Libre de réutiliser «L'information» :

- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer «l'Information» ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de «l'Information», notamment pour créer des «Informations dérivées» ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres «Informations», ou en l'incluant dans votre propre produit ou application. sous réserve de mentionner la paternité de «l'Information» :
  - sa source (a minima le nom du «Producteur») et la date de sa dernière mise à jour.

Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information», ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le «Producteur», ou par toute autre entité publique, du «Ré-utilisateur» ou de sa réutilisation.

## Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

# LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



## FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ AH4-915-971

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 21/04/2022

2 r du gue  
91230 Montgeron

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

|  |                   |  |                    |
|--|-------------------|--|--------------------|
| Nom d'usage de la copropriété                  |                   | <b>RESIDENCE LA HETRAIE</b>            |                    |
| Adresse de référence de la copropriété         |                   | <b>2 r du gue 91230 Montgeron</b>      |                    |
| Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété |                   | <b>null</b>                            |                    |
| Date d'immatriculation                         | <b>21/04/2022</b> | Numéro d'immatriculation               | <b>AH4-915-971</b> |
| Date du règlement de copropriété               | <b>26/09/2003</b> | N°SIRET du syndicat de copropriétaires | <b>Sans objet</b>  |

## IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Représentant légal de la copropriété | <b>Non renseigné</b> |
| Agissant dans le cadre               | <b>Non renseigné</b> |
| Adresse                              | <b>Non renseigné</b> |
| Numéro de téléphone                  | <b>Non renseigné</b> |

## ORGANISATION JURIDIQUE

|   |  |  |
|---|--|--|
| Type de syndicat                          | <b>Syndicat principal</b>                    |  |
| Si le syndicat est un syndicat secondaire | <b>Sans objet</b>                            |  |
| Spécificités                              | <input type="checkbox"/> Syndicat coopératif | <input type="checkbox"/> Résidence service |

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

|   |   |
|---|---|
| Nombre de lots  | <b>15</b>                                 |
| Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux                       | <b>5</b>                                  |
| Nombre de bâtiments   | <b>4</b>                                  |
| Période de construction des bâtiments<br><i>Année d'achèvement de la construction</i> | <b>Non connue</b><br><b>Non renseigné</b> |

## EQUIPEMENTS

|                     |   |
|---------------------|---|
| Type de chauffage   | <input checked="" type="checkbox"/> individuel<br><input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain<br><input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain<br><input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain<br><input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain<br><input type="checkbox"/> sans chauffage |
| Nombre d'ascenseurs | <b>0</b>  |

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

|  |                   |
|--|-------------------|
| Date de début de l'exercice clos   | <b>01/01/2021</b> |
| Date de fin de l'exercice clos   | <b>31/12/2021</b> |
| Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes                          | <b>26/03/2022</b> |
| Charges pour opérations courantes  | <b>2 312 €</b>    |
| Charges pour travaux et opérations exceptionnelles                               | <b>0 €</b>        |
| Dettes fournisseurs, rémunérations et autres                                     | <b>0 €</b>        |
| Montant des sommes restant dues par les copropriétaires                          | <b>0 €</b>        |
| Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €                             | <b>0</b>          |
| Montant du fonds de travaux  | <b>0 €</b>        |
| Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires | <b>Non</b>        |

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés**  
**le 21/04/2022,**  
**sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**



## **MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE**

### **Questionnaire Avant-contrat LOI ALUR (ARTICLE L 721-2 du CCH)**

|  |   |                                |   |
|--|---|--------------------------------|---|
| <b>IMMEUBLE SIS A :</b><br>91230 MONTGERON, 2 Rue du Gué | <b>COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b><br>Monsieur et Madame GUINDEUIL | <b>N° DES LOTS</b><br>3, 8, 13 | <b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> <input checked="" type="checkbox"/><br><b>OU A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/> |
|--|---|--------------------------------|---|

#### **ACQUEREUR :**

**Nom et prénom de l'acquéreur : EL HAJLI Imad**

**Nom du conjoint ou du partenaire pacsé :**

**Si personne morale, joindre la liste des mandataires sociaux, des associés, de leurs conjoints et partenaires pacsés.**

**Une de ces personnes est-elle déjà copropriétaire**

oui

non

**Nom et prénom :**

**A-t-elle fait l'objet d'une mise en demeure de payer restée infructueuse depuis plus de 45 jours ?**

oui

non

**Dénomination du Syndicat :**

**COPROPRIETE "LA HETRANE"**

**N° Immatriculation**

**Nombre de lots dans la copropriété :  
(principaux et accessoires)**

**13**

Date de la demande : 15/04/2022

**Demandeur :**  
SCP LE BRAS-VERRECCHIA, CIVEL et LEMAIRE  
Notaires associés  
2, place de la Mairie  
B.P. 78  
91800 BRUNOY

**Référence : RC / CS**  
**Dossier n° 131722**  
Clerc Caroline SCHERRER  
caroline.scherrer.91013@notaires.fr

Date : **20/04/22**

**Cachet et signature**

**claudie KLINGER**



## DOCUMENTS A TRANSMETTRE AVEC LA REPONSE AU PRESENT QUESTIONNAIRE\*

- **Règlement de copropriété publié**  oui  non

- **L'état descriptif de division publié**  oui  non

- **Modification du règlement de copropriété et état descriptif de division publiés**

oui  non

- **Procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années**

oui  non

- **Diagnostic technique global effectué**  oui  non

- **Fiche synthétique technique copropriété**  oui  non

- **Carnet d'entretien de la copropriété**  oui  non

*Si non, pour quel motif*

- **Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA**

- **Plomb : fiche récapitulative de synthèse**

- **Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative**

- **Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat**

- **DPE ou AUDIT**

\* tenant compte des documents déjà en possession du notaire



- I -

**SITUATION FINANCIERE DU CEDANT A LA DATE DE DELIVRANCE DU  
PRESENT DOCUMENT PAR LE SYNDIC**

**Article L721-2, 2°, a du CCH**

**QUOTE PART DE CHARGES POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

|                        | Au titre du<br><b>BUDGET PREVISIONNEL</b> |                   | Au titre des<br><b>DEPENSES HORS BUDGET</b> |                   |
|------------------------|---|-------------------|---|-------------------|
|                        | Quote-part appelée                        | Quote-part réelle | Quote-part appelée                          | Quote-part réelle |
| Exercice (N-1)<br>2021 | 360                                       | 406,93            |   |                   |
| Exercice (N-2)<br>2020 | 360                                       | 464,84            |   |                   |



## Article L721-2, 2°, a du CCH

I - SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION (article L 721-2, 2°, b)

### A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

#### 1- *des provisions exigibles*

- dans le budget prévisionnel .....
- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel .....

270

/

/

/

/

/

/

/

#### 2 - *des charges impayées sur les exercices antérieurs*

#### 3 - *des sommes devenues exigibles du fait de la future vente*

#### 4 - *des avances exigibles*

4.1.avances constituant la réserve.....

4.2.avances nommées provisions (provisions spéciales).....

4.3.avances représentant un emprunt.....

#### 5 - *des cotisations annuelles au fonds de travaux (L. art 14-2 II)*

#### 6 - *des autres sommes exigibles du fait de la future vente*

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible).....
- autres causes telles que condamnations.....

### B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts dont la gestion est assurée par le syndic.....

/

/

/

/



**II - SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS  
DE LA FUTURE MUTATION (article L 721-2, 2°, b)**

**AU SYNDICAT AU TITRE :**

**1- de la reconstitution des avances**

**270**

**2 - des provisions non encore exigibles**

**- dans le budget prévisionnel**

Date d'exigibilité **30/06/2022**

Montant

**90 euros**

Date d'exigibilité **30/09/2022**

Montant

**90 euros**

Date d'exigibilité **31/12/2022**

Montant

**90 euros**

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel**

Date d'exigibilité

Montant

Date d'exigibilité

Montant

Date d'exigibilité

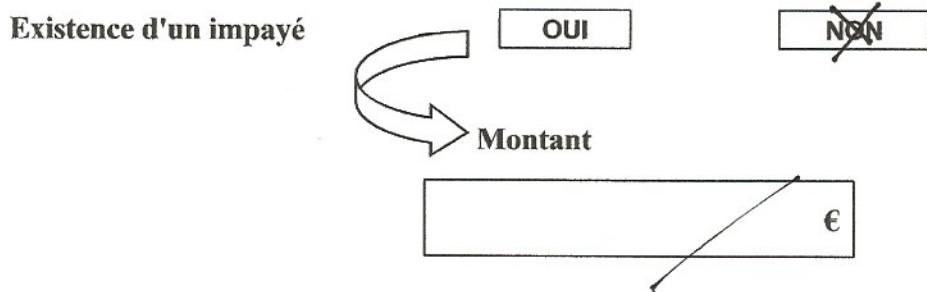
Montant



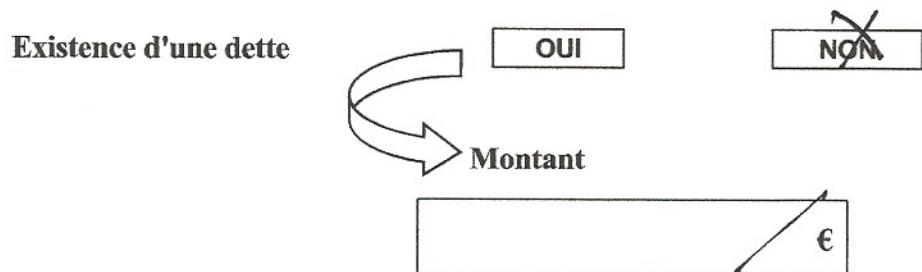
## Article L721-2, 2°, c

### ETAT GLOBAL DES IMPAYES

#### I - Impayés de charges au sein du syndicat



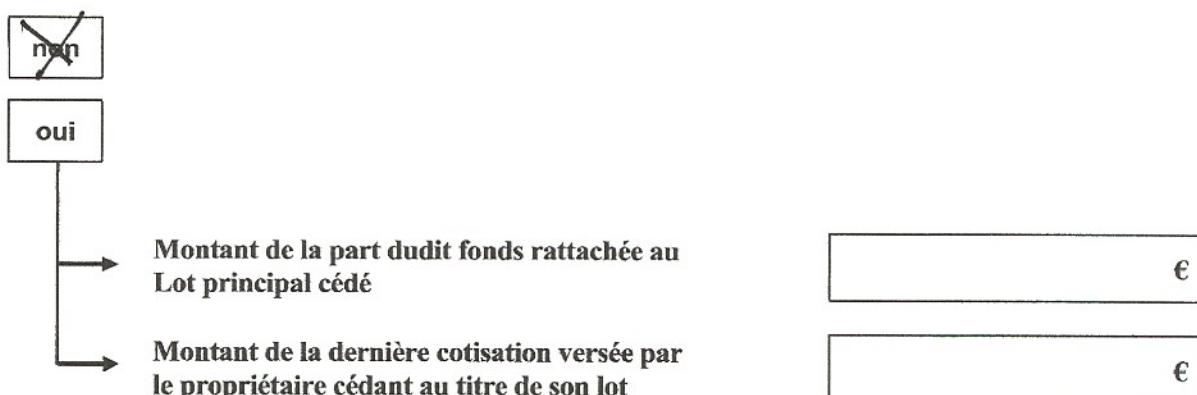
#### II - Dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs



*POUR LES RENSEIGNEMENTS DONNES AU (I) ET (II), SOMMES ARRETEES A LA DATE DU DERNIER EXERCICE APPROUVE. CES SOMMES NE PRENNENT PAS EN COMPTE LES VARIATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE INTERVENUES EN COURS DU PRESENT EXERCICE.*

## Article L721-2, 2°, d

### EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX





- II -

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément aux dispositions de l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

#### Solution 1 <sup>(1)</sup>

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3), soit globalement la somme de .....  

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas à reconstituer lesdites avances au 1 de la 2ème partie.

#### Solution 2 <sup>(1)</sup>

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de .....  

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

*(1) Cocher la case correspondante*



- III -

## RENSEIGNEMENTS SUR LA COPROPRIETE ET LE BATI

### A - VIE DE LA COPROPRIETE

#### A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux  oui  non
- Garantie : Reconstruction  Valeur à neuf  
 Limitée à un capital de :
- Autres risques garantis .....

- Police - N° 00000105190521d, Date : 01/08/2019  
- Nom et adresse du courtier ou de l'agent .....

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances AXA Viry Chatillon  
.....

- Police Assurances Dommage ouvrages en cours :

- . Au titre de la construction d'origine :  oui  non
- . Souscrite par le syndicat au titre de travaux :  oui  non

#### A2/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'un modificatif du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, **non** publié à ce jour ?

oui  non

Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante.

#### A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date ou période de la prochaine assemblée générale : 03/2023

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation
- Syndic professionnel
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique

oui

non

Si non, coordonnées du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s).

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ? **NON**
  - oui       non
- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme

A6/ ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

| Date de la<br>Décision | Nature des travaux | Etat d'avancement<br>technique (1) | Etat d'avancement financier         |                                 |                                 |                        |
|------------------------|--------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|
|                        |                    |                                    | Quote-part<br>afférente<br>aux lots | Montant(s)<br>déjà<br>appelé(s) | Montant<br>restant à<br>appeler | Dates<br>d'exigibilité |
|                        |                    |                                    |                                     |                                 |                                 |                        |

Commentaires éventuels :

(1) : en cours (C), non commencé (NC)

*Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés si celles-ci ont été prises à l'occasion d'une AGE.*

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier (lot de copropriété, ... ?)
- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

oui

non

**A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT**

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?  oui  non  
 (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)

- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

**A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS**

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains propriétaires ?  
 oui  non

Si oui :

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes
- Organisme de caution financière :
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

oui  non

**A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

\* Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?  oui  non

\* Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?  oui  non

\* Existe-t-il un état de carence constaté en application de l'article L 615-6 du CCH ?  
 oui  non

\* Le montant global des impayés représente-t-il par rapport au budget prévisionnel :  
 ⇒ + 15% pour une copropriété de plus de 200 lots ?  oui  non

*Si oui, précisez le montant :*

⇒ + 25% pour une copropriété de moins de 200 lots ?  oui  non

*Si oui, précisez le montant :*

**A11/ DROITS DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT  
 (Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à l'usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

oui  non

*Joindre le procès-verbal de l'assemblée*

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

oui  non



#### A12/ FIBRE OPTIQUE

\* Implantation de la fibre optique dans les parties communes :

oui

non

## B - DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

**DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :** .....05/1004  
 (Si date connue)

- B0/ DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (article L 731-1 du CCH) (\*)**  oui  non
- BO-1/ FICHE SYNTHÉTIQUE TECHNIQUE COPROPRIÉTÉ (ar 8-2 loi 10.07.1965)**  oui  non
- BO-2/ PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX ? (\*)**  oui  non  
*Joindre la décision de l'assemblée, s'il y a lieu*
- B1/ CARNET D'ENTRETIEN**
- Type immeuble :  IGH  autre
- B2/ AMIANTE**  
 Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.
- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?  oui  non
- Les recherches ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?  oui  non
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ?  
 (Décret du 3 juin 2011)  oui  non  
*Joindre la fiche récapitulative du DTA*
- B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)**
- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949?  oui  non
- Si oui : *Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes* (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?  oui  non
- B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**
- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?  oui  non  
*Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.*
- B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**
- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc.  oui  non
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?  oui  non

*(\*) Non obligatoire à ce jour*



## B6 /DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné par un chauffage collectif ?  oui  non
- ou bien une climatisation collective ?
- Si OUI, dispositif de mesurage ?  oui  non
- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?  oui  non
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?  oui  non

## B7/ AUDIT ENERGETIQUE

- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ?  oui  non  
(ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)
- Si chauffage collectif
  - dispositif de mesurage ?  oui  non
  - individualisation des frais de chauffage ?  oui  non  
Si NON, indiquez si raison technique
- Un audit énergétique a-t-il été effectué ?  oui  non

Conclusions de l'audit

*Joindre les conclusions de l'audit*

- Décisions en assemblée générale ?  oui  non  
*Joindre les décisions de l'assemblée générale*

## B8/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ?  oui  non
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?  oui  non
- Contrôle technique quinquennal ?  oui  non
- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :
  - . ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?
  - . ceux à réaliser avant le 3 juillet 2014 ?
  - . ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

*Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.*

## B9/ ASSAINISSEMENT

- Collectif ?  oui  non

*Si non collectif, joindre le rapport du SPANC.*

## B10/ PISCINE

- Existence ?  oui  non
- Si oui, dispositif de sécurité homologué  oui  non



#### B11/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?
- d'une déclaration d'insalubrité ?
- d'une injonction de travaux ?
- d'une interdiction d'habiter ?
- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ?
- d'une injonction pour le ravalement de façades ?
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non            |
| <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non            |
| <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non            |
| <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non            |
| <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non            |
| <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non            |

#### B12/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> oui         | <input type="checkbox"/> non |
| <input type="checkbox"/> ne sait pas |                              |

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

#### B13/ RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES ET STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS



## C - PROCÉDURES EN COURS

Existe-t-il des procédures en cours ?

oui

non

*Si oui :*

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inapplicables au syndicat des copropriétaires.

Montgeron, le 08 février 2019

M. et Mme BEHANZIN – M. et Mme BLAISE – M. et Mme GUINDEUIL – M. et Mme KLINGER – M. LOLO et Mme WILLIAM

**COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 JANVIER 2019  
AU TITRE DE L'ANNEE 2018**

ABSENTS EXCUSES : M. LOLO ou Mme WILLIAM représenté par Mlle Lauriane LOLO.

POINTS ABORDES SELON L'ORDRE DU JOUR DU 15 JANVIER 2019 DIFFUSE A TOUS LES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE.

**POINT 1 - ARRETE DES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2018**

Les comptes ont été approuvés à l'unanimité.

**POINT 2 – DOSSIER SINISTRE INCENDIE DU 01 NOVEMBRE 2018**

L'expert de l'assurance GAN a accepté le devis présenté pour un montant de 3 630 euros pour réparation des dommages.

La somme de 2 178 euros a été versée par l'assurance GAN à la copropriété. Une franchise de 40 % pour vétusté sera à la charge de la copropriété mais pourra être remboursée par l'assurance après démarche (dires de l'expert). Un chèque de 1 815 euros a été versé, à titre d'acompte, à la société « petits maçons » pour le commencement des travaux. Le solde sera réglé lors de l'aboutissement des travaux.

Il a été demandé à l'entreprise de maçonnerie de bien vouloir refaire également le mur opposé à celui qui a été dégradé dans le but de conserver l'uniformité des murs pour un montant d'environ 400 euros hors TVA. A la demande de certains copropriétaires, une facture sera exigée de la part de l'entreprise.

**POINT 3 – DEMANDE DE M. BEHANZIN POUR LA POSE D'UNE FENETRE CÔTE JARDIN**

A l'unanimité, l'accord a été donné pour l'exécution des travaux (installation d'une fenêtre dans son garage, côté jardin)

**POINT 4 – RAFRAICHISSEMENT DES PEINTURES POUR LES GARDES CORPS DES FENETRES ET DES MARQUISES**

Achat d'un gros pot de peinture pour l'ensemble de la copropriété.

.../...

**POINT 5 – CLÔTURE BOIS SEPARANT LE JARDIN DE M. et Mme KLINGER et CELUI DE M. et Mme BEHANZIN**

Ce problème sera réglé entre les deux propriétaires.

**POINT 6 – DIVERS**

Il est demandé que la haie de cyprès de M. LOLO et Mme WILLIAM soit taillée.

L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question ayant été soulevée, la séance a pris fin à 12 heures.

L'assemblée générale s'est tenue chez M. et Mme BLAISE.

La prochaine aura lieu chez M. et Mme GUINDEUIL.

**Claude KLINGER**  
Le Secrétaire et Trésorier

**Jean-Louis BLAISE**  
Le Président

**Comptes de la copropriété " La Hêtraie" année 2019  
du 01/2019 au 31/12/2019**

ARRÊTE PROVISOIRE

**Charges et dépenses de copropriété**

|                   | janv-19        | Fevr 2019    | mars-19        | avr-19        | mai-19      | juin-19      | juil-19      | Aout 2019      | sept-19      | oct-19       | nov-19      | DEC 2019     | <b>TOTAL</b>      |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|-------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------------|
| assurance         |                |              |                |               |             |              |              | 1292,82        |              |              |             |              | 1292,82           |
| DF Commun         |                | 36,82        |                | 35,72         |             | 26,73        |              | 32,22          |              | 32,34        |             | 33,49        | 197,32            |
| rais d'entretien  |                |              |                |               |             |              |              |                |              |              |             |              | 0,00              |
| ontrat ACOMA      |                |              |                | 402,33        |             |              |              |                |              |              |             |              | 402,33            |
| éparation portail |                |              |                |               |             |              |              |                |              |              |             |              | 0,00              |
| ivers             | 26,00          | 25,45        | 440,00         |               |             |              | 15,95        |                | 23,80        |              |             |              | 531,20            |
| andalisme         | 1815,00        | -2178,00     | 1815,00        | -1197,90      |             |              |              |                |              |              |             |              | 254,10            |
| <b>TOTAL</b>      | <b>1841,00</b> | <b>62,27</b> | <b>2255,00</b> | <b>438,05</b> | <b>0,00</b> | <b>26,73</b> | <b>15,95</b> | <b>1325,04</b> | <b>23,80</b> | <b>32,34</b> | <b>0,00</b> | <b>33,49</b> | <b>2 677,77 €</b> |

**Approvisionnements (provisions pour charges sur la base de 1500€/an)**

|          | janv-19 | Fevr 2019 | mars-19 | avr-19 | mai-19 | juin-19 | juil-19 | Aout 2019 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | DEC 2019 | <b>TOTAL</b>            |
|----------|---------|-----------|---------|--------|--------|---------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------|-------------------------|
| ETEMPS   |         |           | 75,39   |        |        | 75,39   |         |           | 75,39   |        |        |          | 75,39                   |
| olo      |         |           | 63,39   |        |        | 63,39   |         |           | 63,39   |        |        |          | 63,39                   |
| uindeuil |         |           | 75,39   |        |        | 75,39   |         |           | 75,39   |        |        |          | 75,39                   |
| linger   |         |           | 75,39   |        |        | 75,39   |         |           | 75,39   |        |        |          | 75,39                   |
| ehanzin  | 27,38   | 27,38     | 27,38   | 27,38  | 27,38  | 27,38   | 27,38   | 27,38     | 27,38   | 27,38  | 27,38  | 27,38    | 328,56                  |
|          |         |           |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          | <b>TOTAL</b> 1 486,80 € |

**Approvisionnements (provisions pour travaux)**

|          | janv-19 | Fevr 2019 | mars-19 | avr-19 | mai-19 | juin-19 | juil-19 | Aout 2019 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | DEC 2019 | <b>TOTAL</b>          |
|----------|---------|-----------|---------|--------|--------|---------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------|-----------------------|
| ETEMPS   |         |           | 14,61   |        |        | 14,61   |         |           | 14,61   |        |        |          | 14,61                 |
| olo      |         |           | 11,61   |        |        | 11,61   |         |           | 11,61   |        |        |          | 11,61                 |
| uindeuil |         |           | 14,61   |        |        | 14,61   |         |           | 14,61   |        |        |          | 14,61                 |
| linger   |         |           | 14,61   |        |        | 14,61   |         |           | 14,61   |        |        |          | 14,61                 |
| ehanzin  | 5,62    | 5,62      | 5,62    | 5,62   | 5,62   | 5,62    | 5,62    | 5,62      | 5,62    | 5,62   | 5,62   | 5,62     | 67,44                 |
|          |         |           |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          | <b>TOTAL</b> 289,20 € |

**TOTAL Approvisionnements**

|          | janv-19 | Fevr 2019 | mars-19 | avr-19 | mai-19 | juin-19 | juil-19 | Aout 2019 | sept-19 | oct-19 | nov-19 | DEC 2019 | <b>TOTAL</b>            |
|----------|---------|-----------|---------|--------|--------|---------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------|-------------------------|
| ETEMPS   | 0,00    | 0,00      | 90,00   | 0,00   | 0,00   | 90,00   | 0,00    | 0,00      | 90,00   | 0,00   | 0,00   | 90,00    | 360,00                  |
| olo      | 0,00    | 0,00      | 75,00   | 0,00   | 0,00   | 75,00   | 0,00    | 0,00      | 75,00   | 0,00   | 0,00   | 75,00    | 300,00                  |
| uindeuil | 0,00    | 0,00      | 90,00   | 0,00   | 0,00   | 90,00   | 0,00    | 0,00      | 90,00   | 0,00   | 0,00   | 90,00    | 360,00                  |
| linger   | 0,00    | 0,00      | 90,00   | 0,00   | 0,00   | 90,00   | 0,00    | 0,00      | 90,00   | 0,00   | 0,00   | 90,00    | 360,00                  |
| ehanzin  | 33,00   | 33,00     | 33,00   | 33,00  | 33,00  | 33,00   | 33,00   | 33,00     | 33,00   | 33,00  | 33,00  | 33,00    | 396,00                  |
|          |         |           |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          | <b>TOTAL</b> 1 776,00 € |

2019  
**Détail des charges**

|                           | <b>Betemps</b> | <b>Lolo</b>   | <b>Guindeuil</b> | <b>Klinger</b> | <b>Behanzin</b>   |
|---------------------------|----------------|---------------|------------------|----------------|-------------------|
| <b>Assurance</b>          | <b>259,86</b>  | 218,49        | 259,86           | 271,49         | 283,13            |
| <b>EDF Commun</b>         | <b>39,66</b>   | 33,35         | 39,66            | 41,44          | 43,21             |
| <b>Frais d'entretien</b>  | <b>0,00</b>    | 0,00          | 0,00             | 0,00           | 0,00              |
| <b>Contrat ACOMA</b>      | <b>80,87</b>   | 67,99         | 80,87            | 84,49          | 88,11             |
| <b>Réparation portail</b> | <b>0,00</b>    | 0,00          | 0,00             | 0,00           | 0,00              |
| <b>Divers (1)</b>         | <b>106,77</b>  | 89,77         | 106,77           | 111,55         | 116,33            |
| <b>Vandalisme</b>         | <b>51,07</b>   | 42,94         | 51,07            | 53,36          | 55,65             |
| <b>TOTAL</b>              | <b>538,23</b>  | <b>452,54</b> | <b>538,23</b>    | <b>562,33</b>  | <b>586,43</b>     |
|                           |                | <b>TOTAL</b>  |                  |                | <b>2 677,77 €</b> |

(1) Divers

Stop mousse du parking intérieur

**Etat du compte**

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| pprovisionnements (provisions pour charges) | 1 486,80 € |            |
| pprovisionnements (provisions pour travaux) | 289,20 €   | 1 776,00 € |
| épenses                                     | 2 677,77 € |            |
| solde N -1                                  | 4 557,11 € |            |
| solde en cours                              | 3 655,34 € |            |

**Arrêt des comptes de la copropriété la Hêtraie au 31/12/19**

|  | <b>BETEMPS 201/1000ème</b> | <b>LOLO 169/1000ème</b> | <b>GUINDEUIL 201/1000ème</b> | <b>KLINGER 210/1000ème</b> | <b>BEHANZIN 219/1000ème</b> | <b>TOTAL</b>   |
|--|----------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------|
| pprovisionnements (provisions pour charges) 2019 | <b>301,56</b>              | 253,56                  | 301,56                       | 301,56                     | 328,56                      | <b>1486,80</b> |
| pprovisionnements (provisions pour travaux) 2019 | <b>58,44</b>               | 46,44                   | 58,44                        | 58,44                      | 67,44                       | <b>289,20</b>  |
| Solde arrêt des comptes au 31/12/18              | <b>936,11</b>              | 768,16                  | 936,11                       | 888,88                     | 1027,85                     | <b>4557,11</b> |
| <b>TOTAL des recettes</b>                        | <b>1296,11</b>             | <b>1068,16</b>          | <b>1296,11</b>               | <b>1248,88</b>             | <b>1423,85</b>              | <b>6333,11</b> |
| Assurance 2019                                   | <b>259,86</b>              | 218,49                  | 259,86                       | 271,49                     | 283,13                      | <b>1292,82</b> |
| E.D.F  |                            |                         |                              |                            |                             |                |
| Abonnement et consommation 2019                  | <b>39,66</b>               | 33,35                   | 39,66                        | 41,44                      | 43,21                       | <b>197,32</b>  |
| Contrat d'entretien portail (ACCOMA) 2019        | <b>80,87</b>               | 67,99                   | 80,87                        | 84,49                      | 88,11                       | <b>402,33</b>  |
| Divers   | <b>106,77</b>              | 89,77                   | 106,77                       | 111,55                     | 116,33                      | <b>531,20</b>  |
| Vandalisme                                       | <b>51,07</b>               | 42,94                   | 51,07                        | 53,36                      | 55,65                       | <b>254,10</b>  |
| <b>TOTAL des dépenses</b>                        | <b>538,23</b>              | <b>452,54</b>           | <b>538,23</b>                | <b>562,33</b>              | <b>586,43</b>               | <b>2677,77</b> |
| <b>SOLDE au 31/12/19</b>                         | <b>757,88</b>              | <b>615,62</b>           | <b>757,88</b>                | <b>686,55</b>              | <b>837,42</b>               | <b>3655,34</b> |



SYNDIC COPROPRIETE  
"LA HETRAIE"  
2A RUE DU GUE  
91230 MONTGERON

Montgeron le, 26 mars 2022

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 26 MARS 2022  
AU TITRE DE L'ANNEE 2021  
Début de la séance à 10H10

Copropriétaires présents ou représentés :

M et Mme KLINGER, M et Mme GUINDEUIL, M et Mme ZAGO/**BETEHPS**  
M. LOLO et Mme WILLIAM représentés par Mlle Lauriane LOLO  
M et Mme BEHANZIN représentés par M HABABOU, votant en lieu et place, suivant procuration  
M BEHANZIN, invité, ayant cédé son droit de vote à M et Mme HABABOU  
Soit 5 copropriétaires sur 5, représentant 1000 / 1000<sup>e</sup> des tantièmes

POINTS ABORDES SELON L'ORDRE DU JOUR DU 21 MARS 2022 DIFFUSE A  
TOUS LES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE.

POINT 1 APPROBATION DES COMPTES arrêtés au 31 Décembre 2021

La comptabilité (charges et approvisionnement) a été partagée

Le solde du compte bancaire au 31/12/2021 est de 2059,56€

La ventilation du solde par copropriétaire sera partagée avec le CR de l'AG

Note 1 : en 2020, remplacement du bouton piéton du portail pour 341,55€

Note 2 : en octobre 2021, dégât tuiles maison M Lolo et Mme William.

Remboursement de l'assurance 222€ sur 750€ (facture réglée en 2022)

Les comptes ont été approuvés à l'unanimité.

POINT 2 REPRESENTANTS SYNDIC COPRO

M KLINGER présente sa démission de toutes les responsabilités qu'il occupe au sein du syndic avec effet au 01/07/2022

Rappel de l'obligation de disposer d'au moins 2 signatures sur le compte bancaire de la copropriété

La candidature de M **ZAGO** en tant que second membre du syndic a été approuvée à l'unanimité

Appel à candidature pour un second membre du syndic avant le 01/07/2022

### POINT 3 ASSURANCE DE LA COPROPRIETE

Augmentation conséquente de la prime d'assurance

Assurance GAN à 584,59€ en 2018, résiliée par l'assurance à la suite de sinistre

Assurance AXA : 1292,82€ en 2019, 1331,80€ en 2020, 1385,35€ en 2021

Proposition de dénoncer le contrat si AXA n'accepte pas de baisser le prix

Proposition approuvée à l'unanimité des copropriétaires

Chaque copropriétaire est encouragé à demander un devis pour l'assurance auprès de sa compagnie Multirisque habitation

### POINT 4 Divers

CLOTURE ENTRE PARCELLE M BEHANZIN et M KLINGER

Ce point sera réglé entre M KLINGER et M BEHANZIN

Un devis sera demandé par M KLINGER auprès de la Société Petit Maçon

Il est utile que les copropriétaires sachent régler les lumières de la cour

Il est utile que les copropriétaires sachent contrôler la pompe de relevage des fosses. Ceci doit être fait une fois par an

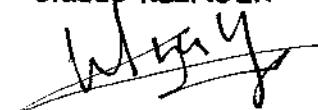
L'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'ayant été soulevée, la séance a pris fin à 11H15

Pour le CR de l'AG

Serge C. BEHANZIN

Le Secrétaire / Trésorier

Claude KLINGER





SYNDIC COPROPRIETE  
"LA HETRAIE"  
2A RUE DU GUE  
91230 MONTGERON

Montgeron le, 31 Mars 2021

**Mr et Mme BEHANZIN - Mr et Mme BLAISE – Mr et Mme GUINDEUIL – Mr et Mme KLINGER – Mr LOLO et Mme WILLIAM**

Mesdames,messieurs les copropriétaires

Compte tenu du contexte sanitaire dû à la pandémie du COVID-19 et faisant partie des personnes à risques, je ne suis pas en mesure d'organiser dans de bonnes conditions l'Assemblée Générale au titre de l'année 2020 .Aussi l'Assemblée Générale au titre de l'année 2020 est annulée.

Vous trouverez ci-joint les comptes arrêtés au 31 décembre 2020.

Vous en souhaitant bonne réception,

Amicalement

Claude KLINGER  
Secrétaire/Tresorier

**Comptes de la copropriété " La Hêtraie" année 2020  
du 01/2020 au 31/12/2020**

|                           |         | <b>Charges et dépenses de copropriété</b> |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          |                   |
|---------------------------|---------|---|---------|--------|--------|---------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------|-------------------|
|                           | janv-20 | Fevr 2020                                 | mars-20 | avr-20 | mai-20 | juin-20 | juil-20 | Aout 2020 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | DEC 2020 | <b>TOTAL</b>      |
| <b>Assurance</b>          |         |   |         |        |        |         |         | 1331,80   |         |        |        |          | 1331,80           |
| <b>EDF Commun</b>         |         | 33,85                                     |         | 39,72  |        | 32,91   |         | 25,87     |         | 44,67  |        | 34,98    | 212,00            |
| <b>Frais d'entretien</b>  |         |   |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          | 0,00              |
| <b>Contrat ACOMA</b>      |         |   |         | 402,33 |        |         |         |           |         |        |        |          | 402,33            |
| <b>Reparation portail</b> |         |   |         |        |        |         | 341,55  |           |         |        |        |          | 341,55            |
| <b>Divers</b>             |         |   |         |        |        |         |         |           |         | 24,95  |        |          | 24,95             |
|                           |         |   |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          | 0,00              |
| <b>TOTAL</b>              | 0,00    | 33,85                                     | 0,00    | 442,05 | 0,00   | 32,91   | 341,55  | 1357,67   | 0,00    | 69,62  | 0,00   | 34,98    | <b>2 312,63 €</b> |

**Approvisionnements (provisions pour charges sur la base de 1500€/an)**

|                  | janv-20 | Fevr 2020 | mars-20 | avr-20 | mai-20 | juin-20 | juil-20 | Aout 2020 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | DEC 2020 | <b>TOTAL</b> |                   |
|------------------|---------|-----------|---------|--------|--------|---------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------|--------------|-------------------|
| <b>Gago</b>      |         |           | 75,39   |        |        | 75,39   |         |           | 75,39   |        |        |          | 75,39        | 301,56            |
| <b>Lolo</b>      |         |           | 63,39   |        |        | 63,39   |         |           | 63,39   |        |        |          | 63,39        | 253,56            |
| <b>Guindeuil</b> |         |           | 75,39   |        |        | 75,39   |         |           | 75,39   |        |        |          | 75,39        | 301,56            |
| <b>Klinger</b>   |         |           | 75,39   |        |        | 75,39   |         |           | 75,39   |        |        |          | 75,39        | 301,56            |
| <b>Behanzin</b>  | 27,38   | 27,38     | 27,38   | 27,38  | 27,38  | 27,38   | 27,38   | 27,38     | 27,38   | 27,38  | 27,38  | 27,38    | 328,56       |                   |
|                  |         |           |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          | <b>TOTAL</b> | <b>1 486,80 €</b> |

**Approvisionnements (provisions pour travaux)**

|                  | janv-20 | Fevr 2020 | mars-20 | avr-20 | mai-20 | juin-20 | juil-20 | Aout 2020 | sept-20 | oct-20 | nov-20 | DEC 2020 | <b>TOTAL</b> |                 |
|------------------|---------|-----------|---------|--------|--------|---------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------|--------------|-----------------|
| <b>Gago</b>      |         |           | 14,61   |        |        | 14,61   |         |           | 14,61   |        |        |          | 14,61        | 58,44           |
| <b>Lolo</b>      |         |           | 11,61   |        |        | 11,61   |         |           | 11,61   |        |        |          | 11,61        | 46,44           |
| <b>Guindeuil</b> |         |           | 14,61   |        |        | 14,61   |         |           | 14,61   |        |        |          | 14,61        | 58,44           |
| <b>Klinger</b>   |         |           | 14,61   |        |        | 14,61   |         |           | 14,61   |        |        |          | 14,61        | 58,44           |
| <b>Behanzin</b>  | 5,62    | 5,62      | 5,62    | 5,62   | 5,62   | 5,62    | 5,62    | 5,62      | 5,62    | 5,62   | 5,62   | 5,62     | 67,44        |                 |
|                  |         |           |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          | <b>TOTAL</b> | <b>289,20 €</b> |

**TOTAL Approvisionnements**

|                  | janv-20 | Fevr 2020 | mars-20      | avr-20 | mai-20 | juin-20      | juil-20 | Aout 2020 | sept-20      | oct-20 | nov-20 | DEC 2020 | <b>TOTAL</b>  |                   |
|------------------|---------|-----------|--------------|--------|--------|--------------|---------|-----------|--------------|--------|--------|----------|---------------|-------------------|
| <b>Gago</b>      | 0,00    | 0,00      | <b>90,00</b> | 0,00   | 0,00   | <b>90,00</b> | 0,00    | 0,00      | <b>90,00</b> | 0,00   | 0,00   | 0,00     | <b>360,00</b> |                   |
| <b>Lolo</b>      | 0,00    | 0,00      | 75,00        | 0,00   | 0,00   | 75,00        | 0,00    | 0,00      | 75,00        | 0,00   | 0,00   | 75,00    | <b>300,00</b> |                   |
| <b>Guindeuil</b> | 0,00    | 0,00      | 90,00        | 0,00   | 0,00   | 90,00        | 0,00    | 0,00      | 90,00        | 0,00   | 0,00   | 90,00    | <b>360,00</b> |                   |
| <b>Klinger</b>   | 0,00    | 0,00      | 90,00        | 0,00   | 0,00   | 90,00        | 0,00    | 0,00      | 90,00        | 0,00   | 0,00   | 90,00    | <b>360,00</b> |                   |
| <b>Behanzin</b>  | 33,00   | 33,00     | 33,00        | 33,00  | 33,00  | 33,00        | 33,00   | 33,00     | 33,00        | 33,00  | 33,00  | 33,00    | <b>396,00</b> |                   |
|                  |         |           |              |        |        |              |         |           |              |        |        |          | <b>TOTAL</b>  | <b>1 776,00 €</b> |

# 2020 Détail des charges

|                           | <b>Gago</b>   | <b>Lolo</b>   | <b>Guindeuil</b> | <b>Klinger</b> | <b>Behanzin</b>   |
|---------------------------|---------------|---------------|------------------|----------------|-------------------|
| <b>Assurance</b>          | <b>267,69</b> | 225,07        | 267,69           | 279,68         | 291,66            |
| <b>EDF Commun</b>         | <b>42,61</b>  | 35,83         | 42,61            | 44,52          | 46,43             |
| <b>Frais d'entretien</b>  | <b>0,00</b>   | 0,00          | 0,00             | 0,00           | 0,00              |
| <b>Contrat ACOMA</b>      | <b>80,87</b>  | 67,99         | 80,87            | 84,49          | 88,11             |
| <b>Réparation portail</b> | <b>68,65</b>  | 57,72         | 68,65            | 71,73          | 74,80             |
| <b>Divers (1)</b>         | <b>5,01</b>   | 4,22          | 5,01             | 5,24           | 5,46              |
| <b>Vandalisme</b>         | <b>0,00</b>   | 0,00          | 0,00             | 0,00           | 0,00              |
|                           | <b>TOTAL</b>  | <b>464,84</b> | <b>390,83</b>    | <b>464,84</b>  | <b>485,65</b>     |
|                           |               |               | <b>TOTAL</b>     |                | <b>506,47</b>     |
|                           |               |               |                  |                | <b>2 312,63 €</b> |

## (1) Divers

Stop mousse du parking intérieur

PORTAIL  
Réparation bouton acces piéton

## Etat du compte

|  |                   |            |
|--|-------------------|------------|
| Approvisionnements (provisions pour charges) | 1 486,80 €        | 1 776,00 € |
| Approvisionnements (provisions pour travaux) | 289,20 €          |            |
| Dépenses                                     | 2 312,63 €        |            |
| Solde N -1                                   | <b>3 655,35 €</b> |            |
| Solde en cours                               | <b>3 118,72 €</b> |            |

## Arrêt des comptes de la copropriété la Hêtraie au 31/12/20

|   | <b>GAGO 201/1000ème</b> | <b>LOLO 169/1000ème</b> | <b>GUINDEUIL 201/1000ème</b> | <b>KLINGER 210/1000ème</b> | <b>BEHANZIN 219/1000ème</b> | <b>TOTAL</b>   |
|---|-------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------|
| Approvisionnements (provisions pour charges) 2020 | <b>301,56</b>           | 253,56                  | 301,56                       | 301,56                     | 328,56                      | <b>1486,80</b> |
| Approvisionnements (provisions pour travaux) 2020 | <b>58,44</b>            | 46,44                   | 58,44                        | 58,44                      | 67,44                       | <b>289,20</b>  |
| Solde arrêt des comptes au 31/12/19               | <b>757,88</b>           | 615,62                  | 757,88                       | 686,55                     | 837,42                      | <b>3655,35</b> |
| <b>TOTAL des recettes</b>                         | <b>1117,88</b>          | <b>915,62</b>           | <b>1117,88</b>               | <b>1046,55</b>             | <b>1233,42</b>              | <b>5431,35</b> |
| Assurance 2020                                    | <b>267,69</b>           | 225,07                  | 267,69                       | 279,68                     | 291,66                      | <b>1331,80</b> |
| E.D.F   |                         |                         |                              |                            |                             |                |
| Abonnement et consommation 2020                   | <b>42,61</b>            | 35,83                   | 42,61                        | 44,52                      | 46,43                       | <b>212,00</b>  |
| Contrat d'entretien portail (ACCOMA) 2020         | <b>80,87</b>            | 67,99                   | 80,87                        | 84,49                      | 88,11                       | <b>402,33</b>  |
| Divers  | <b>5,01</b>             | 4,22                    | 5,01                         | 5,24                       | 59,00                       | <b>24,95</b>   |
| Réparation portail                                | <b>68,65</b>            | 57,72                   | 68,65                        | 71,73                      | 74,80                       | <b>341,55</b>  |
| <b>TOTAL des dépenses</b>                         | <b>464,84</b>           | <b>390,83</b>           | <b>464,84</b>                | <b>485,65</b>              | <b>560,00</b>               | <b>2312,63</b> |
| <b>SOLDE au 31/12/20</b>                          | <b>653,04</b>           | <b>524,79</b>           | <b>653,04</b>                | <b>560,90</b>              | <b>673,42</b>               | <b>3118,72</b> |

**PROVISOIRE**

: 2021 (2)

# Comptes de la copropriété " La Hêtraie" année 2021

## du 01/2021 au 31/12/2021

| <b>Charges et dépenses de copropriété</b> |         |           |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          |                   |
|---|---------|-----------|---------|--------|--------|---------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------|-------------------|
|   | janv-21 | Fevr 2021 | mars-21 | avr-21 | mai-21 | juin-21 | juil-21 | Aout 2021 | sept-21 | oct-21 | nov-21 | DEC 2021 | <b>TOTAL</b>      |
| <b>Assurance</b>                          |         |           |         |        |        |         |         | 1385,35   |         |        |        |          | 1385,35           |
| EDF Commun                                |         | 37,50     |         | 37,69  |        | 32,91   |         | 33,96     |         | 34,74  |        | 34,30    | 211,10            |
| Frais d'entretien                         |         |           |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          | 0,00              |
| Contrat ACOMA                             |         |           |         | 402,33 |        |         |         |           |         |        |        |          | 402,33            |
|   |         |           |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          | 0,00              |
| Divers                                    |         |           |         |        |        |         |         |           | 24,95   |        |        |          | 24,95             |
|   |         |           |         |        |        |         |         |           |         | 0,80   |        |          | 0,80              |
| <b>TOTAL</b>                              | 0,00    | 37,50     | 0,00    | 440,02 | 0,00   | 32,91   | 0,00    | 1419,31   | 0,00    | 59,69  | 0,00   | 34,30    | <b>2 024,53 €</b> |

### Approvisionnements (provisions pour charges sur la base de 1500€/an)

|                | janv-21 | Fevr 2021 | mars-21 | avr-21 | mai-21 | juin-21 | juil-21 | Aout 2021 | sept-21 | oct-21 | nov-21 | DEC 2021 | <b>TOTAL</b> |                   |
|----------------|---------|-----------|---------|--------|--------|---------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------|--------------|-------------------|
| <b>BETEMPS</b> |         |           | 75,39   |        |        | 75,39   |         |           | 75,39   |        |        |          | 75,39        | 301,56            |
| Lolo           |         |           | 63,39   |        |        | 63,39   |         |           | 63,39   |        |        |          | 63,39        | 253,56            |
| Guindeuil      |         |           | 75,39   |        |        | 75,39   |         |           | 75,39   |        |        |          | 75,39        | 301,56            |
| Klinger        |         |           | 75,39   |        |        | 75,39   |         |           | 75,39   |        |        |          | 75,39        | 301,56            |
| Behanzin       | 27,38   | 27,38     | 27,38   | 27,38  | 27,38  | 27,38   | 27,38   | 27,38     | 27,38   | 27,38  | 27,38  | 27,38    | 328,56       |                   |
|                |         |           |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          | <b>TOTAL</b> | <b>1 486,80 €</b> |

### Approvisionnements (provisions pour travaux)

|                | janv-21 | Fevr 2021 | mars-21 | avr-21 | mai-21 | juin-21 | juil-21 | Aout 2021 | sept-21 | oct-21 | nov-21 | DEC 2021 | <b>TOTAL</b> |                 |
|----------------|---------|-----------|---------|--------|--------|---------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------|--------------|-----------------|
| <b>BETEMPS</b> |         |           | 14,61   |        |        | 14,61   |         |           | 14,61   |        |        |          | 14,61        | 58,44           |
| Lolo           |         |           | 11,61   |        |        | 11,61   |         |           | 11,61   |        |        |          | 11,61        | 46,44           |
| Guindeuil      |         |           | 14,61   |        |        | 14,61   |         |           | 14,61   |        |        |          | 14,61        | 58,44           |
| Klinger        |         |           | 14,61   |        |        | 14,61   |         |           | 14,61   |        |        |          | 14,61        | 58,44           |
| Behanzin       | 5,62    | 5,62      | 5,62    | 5,62   | 5,62   | 5,62    | 5,62    | 5,62      | 5,62    | 5,62   | 5,62   | 5,62     | 67,44        |                 |
|                |         |           |         |        |        |         |         |           |         |        |        |          | <b>TOTAL</b> | <b>289,20 €</b> |

### TOTAL Approvisionnements

|                | janv-21 | Fevr 2021 | mars-21      | avr-21 | mai-21 | juin-21      | juil-21 | Aout 2021 | sept-21      | oct-21 | nov-21 | DEC 2021 | <b>TOTAL</b>  |                   |
|----------------|---------|-----------|--------------|--------|--------|--------------|---------|-----------|--------------|--------|--------|----------|---------------|-------------------|
| <b>BETEMPS</b> | 0,00    | 0,00      | <b>90,00</b> | 0,00   | 0,00   | <b>90,00</b> | 0,00    | 0,00      | <b>90,00</b> | 0,00   | 0,00   | 0,00     | <b>360,00</b> |                   |
| Lolo           | 0,00    | 0,00      | 75,00        | 0,00   | 0,00   | 75,00        | 0,00    | 0,00      | 75,00        | 0,00   | 0,00   | 75,00    | <b>300,00</b> |                   |
| Guindeuil      | 0,00    | 0,00      | 90,00        | 0,00   | 0,00   | 90,00        | 0,00    | 0,00      | 90,00        | 0,00   | 0,00   | 90,00    | <b>360,00</b> |                   |
| Klinger        | 0,00    | 0,00      | 90,00        | 0,00   | 0,00   | 90,00        | 0,00    | 0,00      | 90,00        | 0,00   | 0,00   | 90,00    | <b>360,00</b> |                   |
| Behanzin       | 33,00   | 33,00     | 33,00        | 33,00  | 33,00  | 33,00        | 33,00   | 33,00     | 33,00        | 33,00  | 33,00  | 33,00    | <b>396,00</b> |                   |
|                |         |           |              |        |        |              |         |           |              |        |        |          | <b>TOTAL</b>  | <b>1 776,00 €</b> |

2021<sup>(2)</sup>  
Détail des charges

|                           | BETEMPS       | Lolo          | Guindeuil     | Klinger       | Behanzin          |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| <b>Assurance</b>          | <b>278,46</b> | 234,12        | 278,46        | 290,92        | 303,39            |
| <b>EDF Commun</b>         | <b>42,43</b>  | 35,68         | 42,43         | 44,33         | 46,23             |
| <b>Frais d'entretien</b>  | <b>0,00</b>   | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00              |
| <b>Contrat ACOMA</b>      | <b>80,87</b>  | 67,99         | 80,87         | 84,49         | 88,11             |
| <b>Réparation portail</b> | <b>0,00</b>   | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00              |
| <b>Divers (1)</b>         | <b>5,01</b>   | 4,22          | 5,01          | 5,24          | 5,46              |
| <b>Vandalisme</b>         | <b>0,16</b>   | 0,14          | 0,16          | 0,17          | 0,18              |
|                           | <b>TOTAL</b>  | <b>406,93</b> | <b>342,15</b> | <b>406,93</b> | <b>425,15</b>     |
|                           |               |               |               |               | <b>443,37</b>     |
|                           |               |               |               | <b>TOTAL</b>  | <b>2 024,53 €</b> |

(1) Divers

Desherbant 24,95

### Etat du compte

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Approvisionnements (provisions pour charges) | 1 486,80 € |            |
| Approvisionnements (provisions pour travaux) | 289,20 €   | 1 776,00 € |
| Dépenses                                     | 2 024,53 € |            |
| Solde N -1                                   | 3 118,72 € |            |
| Solde en cours                               | 2 870,19 € |            |

### Arrêt des comptes de la copropriété la Hêtraie au 31/12/21

|   | BETEMPS 201/1000ème | LOLO 169/1000ème | GUINDEUIL 201/1000ème | KLINGER 210/1000ème | BEHANZIN 219/1000ème | TOTAL          |
|---|---------------------|------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|----------------|
| Approvisionnements (provisions pour charges) 2021 | <b>301,56</b>       | 253,56           | 301,56                | 301,56              | 328,56               | <b>1486,80</b> |
| Approvisionnements (provisions pour travaux) 2021 | <b>58,44</b>        | 46,44            | 58,44                 | 58,44               | 67,44                | <b>289,20</b>  |
| Solde arrêt des comptes au 31/12/20               | <b>653,04</b>       | 524,79           | 653,04                | 560,90              | 673,42               | <b>3118,72</b> |
| <b>TOTAL des recettes</b>                         | <b>1013,04</b>      | <b>824,79</b>    | <b>1013,04</b>        | <b>920,90</b>       | <b>1069,42</b>       | <b>4894,72</b> |
| Assurance 2021                                    | <b>278,46</b>       | 234,12           | 278,46                | 290,92              | 303,39               | <b>1385,35</b> |
| E.D.F   |                     |                  |                       |                     |                      |                |
| Abonnement et consommation 2021                   | <b>42,43</b>        | 35,68            | 42,43                 | 44,33               | 46,23                | <b>211,10</b>  |
| Contrat d'entretien portail (ACCOMA) 2021         | <b>80,87</b>        | 67,99            | 80,87                 | 84,49               | 88,11                | <b>402,33</b>  |
| Divers  | <b>5,01</b>         | 4,22             | 5,01                  | 5,24                | 5,46                 | <b>24,95</b>   |
| Vandalisme  | <b>0,16</b>         | 0,14             | 0,16                  | 0,17                | 0,18                 | <b>0,80</b>    |
| <b>TOTAL des dépenses</b>                         | <b>406,93</b>       | <b>342,15</b>    | <b>406,93</b>         | <b>425,15</b>       | <b>443,37</b>        | <b>2024,53</b> |
| <b>SOLDE au 31/12/21</b>                          | <b>606,11</b>       | <b>482,64</b>    | <b>606,11</b>         | <b>495,75</b>       | <b>626,05</b>        | <b>2870,19</b> |

26 SEPTEMBRE 2003

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
Par la SCI LA HETRAIE

Immeuble sis à MONTGERON  
2 Rue du Gué,  
"RESIDENCE LA HETRAIE"



Maître **Hervé DUPUY**, Notaire associé d'une Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial, à **ETAMPES** (Essonne) soussigné,

A reçu le présent acte authentique, contenant :

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**  
**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Par :

La société dénommée "**SCI LA HETRAIE**", société civile immobilière, au capital de 30.000,00 Euros, dont le siège est à VERT LE PETIT (Essonne), 20, rue du Bouchet, identifiée au SIREN sous le numéro 440.921.740 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'EVRY (Essonne).

Représentée par Monsieur LAMOUROUX Manuel, son gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 28 des statuts.

LEQUEL, ès-qualité, a établi ainsi qu'il suit le règlement de copropriété d'un ensemble immobilier sis à **MONTGERON (Essonne)**, 2, rue du Gué, dénommée "**RESIDENCE LA HETRAIE**".

**PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES**

**Chapitre I.- OBJET DU REGLEMENT**

**Article 1er -**

Le présent règlement est établi en conformité des dispositions légales fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'effet :

- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.
- De déterminer les "parties privatives" affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire et les "parties communes" à l'usage collectif des propriétaires.
- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des propriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives.
- De fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble.
- De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction, de son assurance, de modification du présent règlement de copropriété et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayant droit et leurs ayant cause. Elles feront la loi commune à laquelle il devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes différentes.

Une copie du présent règlement de copropriété sera délivrée à chaque copropriétaire.

Le présent règlement et ses annexes seront déposés et publiés au bureau des hypothèques compétent et il en sera de même de tous actes modificatifs ultérieurs.

## Chapitre II. - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

### I - DESIGNATION

#### Article 2 -

Commune de MONTGERON (Essonne)

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier à construire, situé à MONTGERON (Essonne), 2, rue du Gué, dénommée "RESIDENCE LA HETRAIE" et comprend :

- \* quatre bâtiments à construire, désignés par les lettres A, B, C et D.
- \* cinq jardins avec jouissance au lot contigu.
- \* cinq places de parking extérieures privatives.
- \* entrée, porche, cour intérieure communes.

Le tout cadastré section AB numéro 538, lieudit "2 rue du Gué" pour une contenance de SEPT ARES QUATRE VINGT CINQ CENTIARES (7a 85ca) au mesurage.

Tenant :

- par devant, à la Rue du Gué, au n°2.
- d'un côté, la parcelle AB n°260.
- d'autre côté, les parcelles AB n°536 et 537.
- et au fond, la parcelle AB n°532.

Etant ici précisé qu'une servitude de vue grève la parcelle voisine, cadastrée section AB n°536 sur une assiette de onze (11) mètres carrés au profit de la présente copropriété, cadastrée section AB n°538, ainsi qu'il sera rappelé ci-après.

2

+

### Description des bâtiments

#### Bâtiment A

Bâtiment à construire sur rue et accolé aux limites Est et Ouest, élevé de trois (3) niveaux (rez-de-chaussée, rez-de-jardin et étage), à usage d'habitation et garage.

Au rez-de-chaussée, se trouve un porche permettant l'accès aux autres bâtiments, parkings et cour intérieure commune.

Ce bâtiment est composé de deux (2) lots, portant les numéros 1 et 2.

#### Bâtiment B

Bâtiment à construire, en second rang, accolé au bâtiment C et à la limite Est, élevé de trois (3) niveaux (rez-de-chaussée, rez-de-jardin et étage), à usage d'habitation et garage.

Ce bâtiment correspond au lot n°3.

#### Bâtiment C

Bâtiment à construire, en second rang, accolé aux bâtiments B et D, élevé de trois (3) niveaux (rez-de-chaussée, rez-de-jardin et étage), à usage d'habitation et de garage.

Ce bâtiment correspond au lot n°4.

#### Bâtiment D

Bâtiment à construire, en second rang, accolé au bâtiment C, élevé de trois (3) niveaux (rez-de-chaussée, rez-de-jardin et étage), à usage d'habitation et de garage.

Ce bâtiment correspond au lot n°5.

#### En extérieur

- cinq (5) jardin avec jouissance aux lots contigus portant les n°6 à 10.

- et cinq (5) places de parking extérieures portant les n°s 9 et 10.

- un jardin, à usage privatif, portant les n°s 11 à 15.

l

J

Permis de construire

Il est ici précisé qu'un permis de construire a été obtenu le 20 septembre 2002 sous les références PC 9142102 M 1052, pour édifier les bâtiments ci-dessus désignés, dont une copie va demeurer jointe et annexée aux présentes après mention.

Plans

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans concernant l'immeuble ci-dessus désigné.

- \* plan de morcellement au 1/125ème.
- \* plan de détail de chaque niveau pour le bâtiment A au 1/50ème.
- \* plan de détail de chaque niveau pour le bâtiment B, C et D au 1/75ème.
- \* plan de l'alimentation en électricité et PTT des logements au 1/200ème.
- \* plan d'évacuation et d'infiltration des eaux au 1/200ème.
- \* plan des alimentations en eau potable au 1/200ème.
- \* plan des réseaux d'évacuation des eaux usées au 1/200ème.

4

## II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### Article 3. -

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en QUINZE (15) lots, portant les numéros 1 à 15, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes générales et spéciales, exprimées en millièmes.

Les QUINZE (15) lots, ainsi formés, comprennent :

#### Bâtiment A

##### LOT NUMERO UN (1)

Dans la cour intérieure, porte droite, au rez-de-chaussée, un logement F6 triplex (dénommé sur les plans Logement 1) comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, WC, et garage double.
- au rez-de-jardin : salon-séjour et cuisine-repas.
- à l'étage : dégagement, cinq chambres et salle de bains-WC.

Un escalier privatif intérieur dessert chaque niveau.

Au rez-de-jardin, communication avec le lot numéro six (jardin ci-après décrit).

Les lots 1 et 6 sont indissociables.

Les CINQ CENT QUARANTE CINQ / MILLIEMES (545/1.000èmes) du bâtiment A.

Et les CENT QUATRE VINGT TREIZE / MILLIEMES (193/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### LOT NUMERO DEUX (2)

Dans la cour intérieure, porte gauche, au rez-de-chaussée, un logement F4 triplex (dénommé sur les plans Logement 5) comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, WC, et garage double.
- au rez-de-jardin : salon-séjour et cuisine-repas.
- à l'étage : dégagement, trois chambres et salle de bains-WC.

Un escalier privatif intérieur dessert chaque niveau.

Au rez-de-jardin, communication avec le lot numéro sept (jardin ci-après décrit).

Les lots 2 et 7 sont indissociables.

Les QUATRE CENT CINQUANTE CINQ / MILLIEMES (455/1.000èmes) du bâtiment A.

Et les CENT SOIXANTE ET UN / MILLIEMES (161/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

4

### Bâtiment B

#### LOT NUMERO TROIS (3)

Dans la cour intérieure, porte gauche, au rez-de-chaussée, un logement F4 triplex (dénommé sur les plans Logement 2) comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, WC, et garage double.
- au rez-de-jardin : salon-séjour et cuisine-repas.
- à l'étage : dégagement, trois chambres et salle de bains-WC.

Un escalier privatif intérieur dessert chaque niveau.

Au rez-de-jardin, communication avec le lot numéro huit (jardin ci-après décrit).

Les lots 3 et 8 sont indissociables.

Les MILLE / MILLIEMES (1.000/1.000èmes) du bâtiment B.

Et les CENT QUATRE VINGT NEUF / MILLIEMES (189/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### Bâtiment C

#### LOT NUMERO QUATRE (4)

Dans la cour intérieure, porte du milieu, au rez-de-chaussée, un logement F5 triplex (dénommé sur les plans Logement 3) comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, WC, et garage double.
- au rez-de-jardin : salon-séjour et cuisine-repas.
- à l'étage : dégagement, quatre chambres et salle de bains-WC.

Un escalier privatif intérieur dessert chaque niveau.

Au rez-de-jardin, communication avec le lot numéro neuf (jardin ci-après décrit).

Les lots 4 et 9 sont indissociables.

Les MILLE / MILLIEMES (1.000/1.000èmes) du bâtiment C.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX HUIT / MILLIEMES (198/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

4

### Bâtiment D

#### LOT NUMERO CINQ (5)

Dans la cour intérieure, porte de droite, au rez-de-chaussée, un logement F5 triplex (dénommé sur les plans Logement 4) comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, WC, et garage et couloir avec escaliers externes pour rejoindre le jardin (lot 10).

- au rez-de-jardin : salon-séjour et cuisine-repas.

- à l'étage : dégagement, quatre chambres et salle de bains-WC.

Un escalier privatif intérieur dessert chaque niveau.

Au rez-de-jardin, communication avec le lot numéro 10 (jardin ci-après décrit).

Les lots 5 et 10 sont indissociables.

Les MILLE / MILLIEMES (1.000/1.000èmes) du bâtiment C.

Et les DEUX CENT SEPT / MILLIEMES (207/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### EN EXTERIEUR

#### LOT NUMERO SIX (6)

Jardin sur rue, accessible par le lot 1, avec jouissance exclusive et particulière de 29 mètres carrés environ.

Les lots 1 et 6 sont indissociables

Et les CINQ / MILLIEMES (5/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### LOT NUMERO SEPT (7)

Jardin sur rue, accessible par le lot 2, avec jouissance exclusive et particulière de 29 mètres carrés environ.

Les lots 2 et 7 sont indissociables

Et les CINQ / MILLIEMES (5/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### LOT NUMERO HUIT (8)

Jardin accessible par le lot 3, avec jouissance exclusive et particulière de 56 mètres carrés environ.

Les lots 3 et 8 sont indissociables

Et les NEUF / MILLIEMES (9/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### LOT NUMERO NEUF (9)

Jardin accessible par le lot 4 avec jouissance exclusive et particulière de 56 mètres carrés environ.

Les lots 4 et 9 sont indissociables

Et les NEUF / MILLIEMES (9/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

4

LOT NUMERO DIX (10)

Jardin accessible par le lot 5 avec jouissance exclusive et particulière de 56 mètres carrés environ.

Les lots 5 et 10 sont indissociables

Et les NEUF / MILLIEMES (9/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO ONZE (11)

1ère place de stationnement extérieure, à gauche en sortant du porche.

Et les TROIS / MILLIEMES (3/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO DOUZE (12)

2ème place de stationnement extérieure, à gauche en sortant du porche.

Et les TROIS / MILLIEMES (3/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TREIZE (13)

3ème place de stationnement extérieure, à gauche en sortant du porche.

Et les TROIS / MILLIEMES (3/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATORZE (14)

1ère place de stationnement extérieure, à droite en sortant du porche.

Et les TROIS / MILLIEMES (3/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUINZE (15)

2ème place de stationnement extérieure, à droite en sortant du porche.

Et les TROIS / MILLIEMES (3/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'état descriptif de division ci-dessus est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément aux dispositions légales en pareille matière.

4

TABLEAU RECAPITULATIF

| <u>N°s de lots</u> | <u>Bâtiment</u> | <u>Etage</u> | <u>Nature</u>        | <u>Millièmes particuliers</u> | <u>Millièmes de l'ensemble</u> |
|--------------------|-----------------|--------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1                  | A               | RC-RJ-Etage  | Triplex + garage     | 545                           | 193                            |
| 2                  | A               | RC-RJ-Etage  | Triplex + garage     | 455                           | 161                            |
|                    |                 |              | <b>TOTAL BAT. A</b>  | <b>1000</b>                   |                                |
| 3                  | B               | RC-RJ-Etage  | Triplex + garage     | 1000                          | 189                            |
|                    |                 |              | <b>TOTAL BAT. B</b>  | <b>1000</b>                   |                                |
| 4                  | C               | RC-RJ-Etage  | Triplex + garage     | 1000                          | 198                            |
|                    |                 |              | <b>TOTAL BAT. C</b>  | <b>1000</b>                   |                                |
| 5                  | D               | RC-RJ-Etage  | Triplex + garage     | 1000                          | 207                            |
|                    |                 |              | <b>TOTAL BAT. D</b>  | <b>1000</b>                   |                                |
| 6                  | Extérieur       |              | Jardin               |                               | 5                              |
| 7                  | Extérieur       |              | Jardin               |                               | 5                              |
| 8                  | Extérieur       |              | Jardin               |                               | 9                              |
| 9                  | Extérieur       |              | Jardin               |                               | 9                              |
| 10                 | Extérieur       |              | Jardin               |                               | 9                              |
| 11                 | Extérieur       |              | Parking              |                               | 3                              |
| 12                 | Extérieur       |              | Parking              |                               | 3                              |
| 13                 | Extérieur       |              | Parking              |                               | 3                              |
| 14                 | Extérieur       |              | Parking              |                               | 3                              |
| 15                 | Extérieur       |              | Parking              |                               | 3                              |
|                    |                 |              | <b>TOTAL GENERAL</b> |                               | <b>1000</b>                    |

U  
+

DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES  
ET DE LA REPARTITION DES CHARGES

Conformément aux prescriptions de l'article 10 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi "S.R.U." du 13 décembre 2000, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite loi.

QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES

La quote-part des parties communes afférentes à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Ainsi le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- de la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot,
- de la consistance : nature physique, distribution, configuration, éclairement, hauteurs sous plafond,
- de la situation : niveau, ensoleillement, emplacement, ascenseur ou pas ascenseur.

REPARTITION DES CHARGES

\* Charges générales

La répartition des charges communes générales visées ci-après, se calcule suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes indiquées ci-dessus

\* Charges spéciales

La répartition des autres charges se fait telle qu'il est prévu à l'article 10, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965, ci-dessous reproduits :

"les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot"

Etant ici précisé qu'il a été tenu compte dans les charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle, suivant le cas :

charges d'ascenseur : sans objet

charges d'escalier : sans sujet

charges de chauffage collectif : sans objet - chauffage individuel.



charge d'eau froide : sans objet - compteurs individuels.

charge d'eau chaude : sans objet - installations individuelles.

autres charges : répartition des autres charges en fonctions des tantièmes de copropriété par bâtiment et en tenant compte de l'affectation des lots.

### Chapitre III - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

#### I - DEFINITION DES PARTIES PRIVEES

##### Article 4 -

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses et parties communes décrites à l'article suivant.

Elles sont constituées par les locaux compris dans l'état descriptif de division de l'immeuble établi ci-dessous avec tous les accessoires et notamment :

- les parquets, lambourdes et en général tous revêtements de sol intérieurs ou extérieurs à l'exclusion des ouvrages de gros œuvres qui sont parties communes.

- les enduits des gros murs et cloisons non séparatives de deux lots.

- les plafonds à l'exception du gros œuvre qui est partie commune.

- les escaliers intérieurs ou extérieurs à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

- les portes palières et toutes les portes intérieures ou extérieures, les fenêtres, les portes-fenêtres, les volets et persiennes, les barres d'appui des fenêtres, les stores, les volets roulants, les **garde-corps et ballustrades**, les parties translucides ou vitrées, lucarnes ou vasistas éclairant ou recouvrant les locaux constituant les parties privatives.

- les auvents ayant un usage particulier.

- les canalisations intérieures à usage exclusif d'un lot,

- les installations sanitaires, W.C. et toilettes à usage exclusif d'un lot,

- les installations de cuisine, les évier.

- les installations de chauffage et d'éclairage individuelles.

- les placards et penderies.

- l'encadrement et le dessus des cheminées.

- les glaces, papiers peints, tentures et décors,

- les conduits extérieurs de fumée et de ventilation autres que ceux rangés dans les parties communes.



- tous appareils et installations assurant la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, de radio-TV., de téléphone, d'eaux pluviales, d'eau usées, compteurs, coffrets et canalisations à l'usage exclusif d'un lot.

- les puisards d'infiltration des eaux pluviales et de drainage situés au rez-de-chaussée de chaque lot, y compris le trop-plein, jusqu'à la fosse "eaux pluviales" commune,

- les soupentes font partie du lot qu'elles surplombent,

- et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des lots ou en constitue l'accessoire, la présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive et particulière de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

Les séparations entre les lots et autres quand elles ne font pas partie du gros œuvre sont mitoyennes entre copropriétaires voisins.

## II - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

### Article 5 -

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot et de ses dépendances et celles qui sont déclarées comme telles par la loi et les usages.

#### Parties communes générales

Les parties communes à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier comprennent :

- la totalité du sol c'est-à-dire l'ensemble du terrain tant dans ses parties bâties que dans ses parties non bâties.

- l'entrée commune devant le portail, la cour intérieure, le porche situé au rez-de-chaussée du bâtiment A.

- le portail avec son système de motorisation et commande, l'installation d'éclairage extérieure, y compris les points lumineux.

- le détecteur de présence, la minuterie, l'horloge de programmation.

- l'interphone digicode.

- la fosse "eaux pluviales" située dans la cour avec sa pompe de relevage.

- les caniveaux de récupération des eaux pluviales situés à l'entrée et à la sortie du porche ainsi que dans la cour intérieure.

- les mitoyennetés acquises ou à acquérir ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir.

- et d'une façon générale, toutes installations qui ont une utilité pour tous les bâtiments et l'ensemble des lots.

L'énumération précédente est purement énonciative mais non limitative.

#### Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales aux copropriétaires des lots qui composent chaque bâtiment comprennent :

- les fondations, les gros murs de façade ou de refend ainsi que les pignons, et généralement tous les murs et éléments constituant l'ossature du bâtiment y compris l'enduit extérieur mais non les enduits et revêtement à l'intérieur des lots.

- les charpentes, les couvertures (à l'exception des parties translucides ou vitrées, lucarnes, vasistas ou lanterneau éclairant ou recouvrant les locaux constituant des parties privatives).

- le gros oeuvre des planchers, terrasses, balcons, à l'exclusion des parquets, lambourdes, carrelages et revêtements quelconques.

- les ornements extérieurs des façades des bâtiments, balcons à l'exclusion des garde-corps, des balustrades, barres d'appui et revêtement de sol.

- les coffres, gaines techniques, souches et têtes de cheminées ainsi que leurs accessoires, les conduits de fumée et de ventilation (VMC) qui auraient une utilité pour l'ensemble des lots du bâtiment concerné.

- tous appareils et installations à usage exclusif d'un bâtiment considéré, assurant la distribution de radio-TV (antennes) et téléphone, canalisations, conduits et autres (sauf cependant, les appareils et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci).

- les canalisations et tuyaux de tout à l'égout à usage du bâtiment considéré.

- et, en général, les éléments, appareils, installation de toute nature et leurs accessoires, affectés à l'usage et à l'utilité des copropriétaires du bâtiment considéré.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires et sont considérées comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun d'eux.



Tous les accessoires de ces parties communes et enfin, d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier des copropriétaires suivant ce qui va être dit ci-dessus, sont communes suivant la loi et les usages étant au surplus expliqué que toutes les énonciations ci-dessus ne sont pas limitatives.

L'énumération précédente est purement énonciative mais non limitative.

#### Article 6 - Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux, de surélever ou d agrandir, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.
- le droit d'affouiller le sol.
- les droits de mitoyennetés afférents aux parties communes.

#### Article 7 -

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.

4 +

## DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

### TITRE I - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

Il est rappelé que :

- le règlement de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance, il fixe également sous réserve des dispositions de ladite loi les règles relatives à l'administration des parties communes.

- le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères et sa situation.

- chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

- que les propriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

- et qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que définies ci-dessus.

#### Chapitre I - Destination de l'immeuble

##### Article 8 -

L'ensemble immobilier ci-dessus est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.

L'affectation donnée à chaque lot est reprise dans l'état descriptif de division ci-inclus.

Chaque copropriétaire a eu connaissance et a accepté les termes, de cet état descriptif de division qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même.

✓ +

## Chapitre II - Usage des parties privatives

### Article 9 - Jouissance

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme bon lui semble, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquilité de l'immeuble, ni de porter atteinte à sa destination.

### Article 10 - Modifications

Chacun des copropriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux mais pour la bonne harmonie de la propriété, il ne devra rien faire qui puisse changer l'aspect général de celle-ci.

Les portes d'entrée, fenêtres, balcons, persiennes, garde-corps des fenêtres, et balcons devront conserver leurs formes et couleurs primitives.

En cas de percement de gros murs de refond pour un aménagement intérieur, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du syndic et de l'architecte de la propriété, dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant effectuer les travaux.

Ce dernier devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité des bâtiments et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter desdits travaux, les peintures extérieures seront décidées par l'assemblée générale annuelle.

### Article 11 - Occupation

Les bâtiments ci-dessus ne pourront être occupé que bourgeoisement.

L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les locaux privatifs, à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquilité de l'immeuble, mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

### Article 12 - Location

Chacun des copropriétaires des logements pourra louer les locaux lui appartenant comme bon lui semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs qu'ils respectent les conditions du présent règlement.

Pour tous les locaux, les baux et locations devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leur contrat, l'obligation de respecter les clauses du présent titre.



En tous cas, les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti sur les locaux de l'immeuble, une copie du contrat (ou un simple avis en cas de location verbale) devra être adressé au syndic par pli recommandé, dans les quinze jours de la signature ou de sa conclusion, tous avenants et actes modificatifs devront lui être signifiés dans les mêmes conditions.

#### Article 13 - Utilisations des fenêtres et balcons

Aucun objet ne devra être déposé sur le bord des fenêtres, sans être fixé, pour en éviter la chute.

Les vases de fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ou incommoder les autres occupants de l'immeuble et les passants.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble, ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

Le séchage du linge aux fenêtres ou sur les parties collectives, et d'une manière générale toute utilisation des espaces libres contraire à la bonne tenue de l'immeuble, sont interdits.

#### Article 14 - Réparations et entretien

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

#### Article 15 - Bruits

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité des voisins ne soit aucunement troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

Ils devront en conséquence, s'abstenir de tous bruits ou tapages susceptibles de causer une gêne pour le voisinage.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, ni entreprendre aucun travail avec ou sans machine qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à incommoder les voisins par le bruit, l'odeurs, les vibrations ou autrement.

l +

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son (appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI, des électrophones, magnétoscopes, magnétophones, etc...) devront être utilisés avec modération de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors des logements où ils fonctionnent.

#### Article 16 - Animaux

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits dans la propriété.

Les chats et les chiens sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux, resteront à la charge de leurs propriétaires.

En aucun cas les chiens devront errer dans les parties communes.

#### Article 17 - Enseignes

Toutes installations d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur les façades des logements est interdite, sans l'accord de l'Assemblée Générale.

Il pourra néanmoins être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans l'entrée de l'ensemble immobilier, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et la situation du logement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

#### Article 18 - Surcharge

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas lézarder les plafonds.

#### Article 19 -

Il ne devra jamais être introduit dans la propriété des matières dangereuses, insalubres ou malodorantes.

Les dépôts de toute nature, tels que liquides inflammables, matériaux, vieilles voitures etc ... sont interdits.

Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes, etc..., devront être faites le matin avant dix heures.

#### Article 20 - Garages

Les garages, boxes et place de parkings ne pourront servir qu'au stationnement des véhicules.

Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations.



Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des occupants.

Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des trompes et avertisseurs ne sera permis que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

#### Article 21 - Ramonage

Les propriétaires devront faire ramoner à leurs frais, leurs cheminées, poêles et fourneaux, chaque fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an et justifier au syndic de l'exécution de ce travail.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'ensemble immobilier par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans son logement.

Dans ce cas les travaux de réparation ou de reconstruction devront être effectué sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

#### Article 22 - Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrées des logements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifié, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

Les tapis brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

#### Article 23 - Aliénation

Chacun des copropriétaires pourra aliéner comme bon lui semblera les parties privées qu'il possède et le droit de copropriété dans les parties communes qui y est attaché, le fractionnement ou la division d'un lot affecté à l'habitation demeurant toutefois rigoureusement interdit.

Toutefois, avant la réalisation de la vente, le vendeur devra consigner entre les mains du syndic, une somme suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge dans les dépenses communes, y compris les impôts.

l  
+

En toute hypothèse, l'acquéreur sera de plein droit solidairement responsable du paiement de toutes les charges arriérées, le soin lui incomtant de se faire justifier, s'il le juge à propos et avant son acquisition du règlement par son prédécesseur des sommes dont ce dernier pourrait être redevable. Tout concessionnaire d'un lot devra en outre reconnaître avoir pris connaissance du règlement de copropriété et s'engager à en observer les clauses et stipulations.

Toute cession devra être signifiée au syndic dans les quinze jours de sa date par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### Article 24 - Responsabilités

Il est expressément stipulé que chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses faits et négligences ou de celles des personnes dont il répond à titre quelconque.

### Chapitre III - Usage des parties communes

#### Article 25 - Jouissance

Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

#### Article 26 - Usage

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tout temps.

En conséquence, il ne pourra être déposé aucun objet quelconque dans les parties communes de la propriété.

Les parties communes ne pourront en aucun cas être utilisées pour un usage personnel, en dehors de leur destination normale.

Il ne pourra être fait dans les parties communes aucun travail de ménage, les tapis ne pourront être secoués ou brossés que jusqu'à dix heures du matin.

En cas d'encombrement d'une partie commune, le syndic est fondé à faire enlever l'objet, quarante huit heures après une mise en demeure par lettre recommandé avec avis de réception, restées sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

4

Article 27 -

\* Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndic des copropriétaires en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques, momentanément déposés en quelqu'endroit que ce soit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les logements.

Le syndic ne pourra encourir de responsabilité au cas où un occupant jugerait à propos de laisser les clefs de son appartement à une autre personne, qui, dès lors serait considéré comme son mandataire, de même, aucune responsabilité ne peut incomber au syndic à raison des menus travaux que ladite personne peut effectuer pour le compte d'un copropriétaire ou occupant qui assurera seul les risques de cette situation.

\* Aucun recours, ne pourra être intenté contre le syndicat des copropriétaires, en cas d'arrêt, pour quelque cause que ce soit, dans le fonctionnement d'un service commun.

Article 28 - Responsabilités

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chacun sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, plus généralement, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par celui de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale, pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes, ou des autres parties privatives, ou de l'harmonie de l'ensemble immobilier, le syndic, après une mise en demeure par lettre recommandé avec accusé de réception, restée sans effet pendant un mois, pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant, à cette carence.

✓

## TITRE II - CHARGES DE L'IMMEUBLE

### Chapitre I - CHARGES INDIVIDUELLES

#### Article 29 -

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien et des menus réparations à faire à tout mur mitoyen.

Il paiera les primes, taxes, impôts et contributions, émis à son nom du fait de son droit de propriété.

### Chapitre II - CHARGES COMMUNES GENERALES

#### Article 30 - Définition

Les charges générales comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les frais d'entretien, de réfection et de remplacement :

- \* des voies de circulation, des allées, du porche...

- \* des murs de clôture, à l'exception des murs des bâtiments.

- \* du réseau général d'éclairage.

- \* des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, le tout jusqu'au raccordements et branchements particuliers aux bâtiments, ceux-ci non compris.

- \* et plus généralement, de toute partie commune à l'ensemble des copropriétaires.

- les frais de consommation d'électricité afférents aux installations d'éclairage et d'alimentation électrique d'équipements communs (pompe, motorisation du portail...), y compris la pose et la location des compteurs.

- les frais relatifs aux produits d'entretien et de nettoyage généraux, d'enlèvement des neiges et ordures ménagères, etc....

- les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic.

✓ +

- les frais et dépenses d'administration et de gestion communes :

\* rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical, honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires.

\* salaire de tout préposé à l'entretien des parties communes générales et de leurs équipements, ainsi que les charges sociales et fiscales y afférentes.

- les impôts, contributions et taxes sous quelques formes et dénominations que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes et même ceux afférents aux parties privatives tant que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

#### Article 31 - Répartition

Les charges communes générales ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts des parties communes attachés à chaque lot.

#### Charges afférentes aux murs mitoyens des maisons jumelées

Les charges afférentes aux murs mitoyen entre deux logements jumelés, seront partagés par moitié entre les copropriétaires concernés, sauf cependant l'entretien et les menues réparations à faire à ces murs dans la partie se trouvant à l'intérieur d'un local, qui resteront à la charge exclusive du propriétaire de ce local.

### Chapitre III - CHARGES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT

#### Article 32 - Définitions

Les charges communes spéciales à chacun des bâtiments composant l'immeuble comprennent :

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection relatifs :

\* aux éléments porteurs du bâtiment, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment y compris les fondations.

\* aux balcons, loggias et terrasses.

\* aux conduits de fumée, tuyaux d'aération des WC et des salles de bains.

\* aux ornementations, décoration et éléments extérieurs des façades.

7 +

\* aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers aux bâtiments (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux du groupe de bâtiment.

- les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des gardes-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque local privatif.

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement des appareils, installations, branchements particuliers au bâtiment.

Et généralement, les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage et à l'utilité des propriétaires des appartements et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition.

#### Article 33 - Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls copropriétaires des logements composant chacun des bâtiments au prorata de leurs tantièmes spéciaux dudit bâtiment.

#### Antennes

Les charges afférentes aux antennes collectives seront réparties entre les seuls propriétaires des lots desservis.

### Chapitre IV - REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

#### Article 34 -

Les copropriétaires doivent verser au syndic :

1°) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

2°) Une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre.

Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et des équipements communs de l'immeuble.

4

3°) Des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées ci-dessus au 2°), et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

4°) Des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidés.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaire à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale.

#### Article 35 -

Pour les provisions visées au 2°) de l'article précédent, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure adressée par lettre recommandés avec avis de réception, restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandé au domicile du destinataire.

Pour les autres provisions, les versements devront être effectués dans le délai de quinze jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Passé ces délais d'exigibilité, les retardataires devront payer, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard fixé à un pour cent par mois de retard. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

Les autres copropriétaires devront en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux, constatée par l'assemblée générale.

Le syndic produira annuellement la justification des comptes de l'année précédente, dans les six mois de l'arrêté des comptes.

#### Article 36 -

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit à la disposition du syndic.

Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et en cas de vente du lot par l'article 19-1 de ladite loi.



Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure, aura lieu par acte extra-judiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Article 37 -

Les obligations de chaque copropriétaires sont indivisibles à l'égard du syndicat.

En cas de démembrément de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

**TITRE III - MUTATION DE PROPRIETE ET DE JOUSSANCE  
CONSTITUTION DE DROITS REELS - MODIFICATIONS**

**Chapitre I - MUTATION ENTRE VIFS**

Article 38 - Contributions aux charges

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu au paiement de toutes sommes mises en recouvrement postérieurement à la notification faite au syndic de la mutation, intervenue.

L'ancien copropriétaire reste tenu de répondre à tous appels de fonds antérieurs à cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit.

Les conventions intervenues entre l'ancien et le nouveau propriétaire à l'occasion du transfert de propriété ne seront pas opposable au syndicat.

Article 39 - Formalités

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

- 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 entièrement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

l

f

- éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance, ainsi que les décisions de l'assemblée générale d'où résultent ces avances.

- le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat, et ses justificatifs.

- et le montant des charges afférentes au lot concerné pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté.

La réquisition de cet état peut émaner du notaire chargé de la vente ou du copropriétaire. Quel que soit le requérant le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

#### Article 40 - Opposition au paiement du prix

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndicat ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence du notaire dans un délai de quinze jours à compter de la date de la vente.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra 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.

### Chapitre II - MUTATION PAR DECES

#### Article 41 -

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables.

Chapitre III - ELECTION DE DOMICILE

Article 42 -

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi ce domicile, sera considéré comme étant élu dans l'immeuble.

Chapitre IV - INDIVISION - USUFRUIT

Article 43 - Indivision

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 44 - Usufruit

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis à vis du syndicat, du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires, par l'un d'entre eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Chapitre V - HYPOTHEQUES

Article 45 -

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles du présent règlement concernant les indemnités dues en cas de sinistres par les assurances.

L  
d

Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article ci-après et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de L.121-13 du Code des Assurances. Il sera tenu en outre d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article ci-après.

## Chapitre VI - MODIFICATION DES LOTS

### Article 46 -

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix prévu pour les décisions ordinaires, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

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

Au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°) au syndic.

2°) au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

L +

## TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

### Chapitre I - SYNDICAT

#### Article 47 -

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.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

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

Il a pour dénomination "Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE LA HETRAIE" sise à MONTGERON (Essonne), 2, rue du Gué.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble seront divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

### Chapitre II - ASSEMBLEES GENERALES

#### A - Epoque des réunions

#### Article 48 -

Pour la première réunion, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic et ce dans les six premiers mois de l'année.

L'assemblée générale pourra également être réunie par le syndic de sa propre initiative ou à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

✓ ↓

## B - Convocations

### Article 49 - Initiative des convocations

L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale, chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandé avec avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Si la mise en demeure reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale est valablement convoquée par le Président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut saisir le tribunal de grande instance, statuant en matière de référé afin d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

### Article 50 - Délai de convocation

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec avis de réception, à leur domicile réel ou à un domicile élu par eux et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elle puissent être présentées à leurs destinataires, au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion.

Ce délai pourra être réduit à huit jours, en cas d'urgence.

### Article 51 - Destinataires des convocations

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois lorsqu'une assemblée se réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties communes spéciales de l'immeuble, qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement seuls ces derniers seront convoqués.

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic. En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux propriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

Y +

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncés au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

#### Article 52 - Lieu de réunion

L'assemblée générale se réunit, soit dans l'immeuble, soit au cabinet du syndic.

#### Article 53 - Contenu des convocations

Les convocations contiennent 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.

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

1°) Le compte de l'exercice écoulé, et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe, le montant du solde du compte ouvert au nom du syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

2°) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1°) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3°) Le projet de modification du présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée à modifier les actes.

4°) Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelé à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché.

5°) Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur la constitution de provisions spéciales pour travaux à venir, sur une délégation de pouvoir, sur une autorisation de travaux à un copropriétaire, sur la réalisation d'améliorations à l'immeuble et sur l'autorisation à donner au syndic pour agir en justice.

6°) L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa convocation est obligatoire en vertu du montant des marchés et des contrats tel qu'il a été arrêté par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25.

#### Article 54 - Ordre du jour complémentaire

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire ou le conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions précises dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

l +

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 doit alors notifier aux membres de l'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 ci-dessus prévus.

### C - Tenue des assemblées générales

#### Article 55 - Organisation

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Le syndic ou son représentant, assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

#### Article 56 - Feuilles de présence

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domicile de chaque copropriétaires et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose. Cette feuille est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que tous les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance. Elle doit être communiquée à tout copropriétaire qui en fait la demande.

#### Article 57 - Représentation des copropriétaires

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Toutefois aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 5% des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'usufruit d'un lot les intéressés sont représentés, soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

#### Article 58 - Vote

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations régulièrement effectuées. Chaque question fait l'objet d'un vote distinct.

#### Article 59 - Procès-Verbaux

Les délibérations de chaque assemblée générale sont constatées par un procès-verbal signé par le président et le secrétaire de la séance.

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise le nom 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.

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 à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Tout copropriétaire peut demander la copie du procès-verbal.

#### D - Nombre de voix des copropriétaires

##### Article 60 -

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes générales.

Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes générales, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter. Chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans les dépenses en cause.

( ) +

## E - Majorités

### Article 61 - Décisions ordinaires (Art. 24)

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

Relève notamment de la présence majorité :

- . l'approbation du contrat avec le syndic pour définir ses attributions et sa rémunération.
- . et les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

### Article 62 - Décisions exigeant la majorité absolue (Art. 25)

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champs d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble.

Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) L'autorisation donnée à certains co-propriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndicat, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

l  
+

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges définies au présent règlement, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique de l'immeuble, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissable sur une période inférieure à dix ans.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.

i) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau câblé interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé.

j) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

k) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateur des véhicules électriques.

l) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaire.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, si les conditions prévues à l'article 25-1 de la loi sont remplies.

{ +

Article 63 - Décisions exigeants la double majorité  
(Art. 26)

L'assemblée générale ne peut adopter 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 générales ou sur les droits accessoires à ces parties communes générales, autres que ceux visés à l'article 63 d) ci-dessus.

b) La modification du présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne 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 26 de la loi.

d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

Article 64 - Décisions requérant l'unanimité

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni 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.

Sauf le cas prévu à l'article 63 f) ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

F - Effet des décisions

Article 65 -

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion.

Elles sont notifiées aux non présents et aux opposants au moyen d'une copie du procès verbal de l'assemblée, certifiée par le syndic et qui leur est adressée sous pli recommandé avec avis de réception ou remise contre récépissé, dans les deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée.

Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.



### Chapitre III - SYNDIC

#### Article 66 - Nomination - Durée - Rémunérations

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible. Il peut être professionnel ou bénévole.

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus.

Si le syndic avait l'intention de démissionner de ses fonctions, il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, le syndic provisoire est :

Monsieur Manuel LAMOUROUX  
20 rue du Bouchet  
91710 VERT LE PETIT

Faute par l'assemblée générale d'avoir pu procéder à la désignation du syndic, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

En cas de la fonction de syndic, un administrateur provisoire devra être désigné par le président du tribunal de grande instance à la demande de tout intéressé, qui sera chargé de réunir l'assemblée générale pour choisir un nouveau syndic.

#### Article 67 - Missions du syndic

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre il 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 et à son entretien, en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, en cas d'urgence.

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble,

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée.

L'ensemble de ses attributions ainsi que ses honoraires sont définis dans le contrat de syndic que l'assemblée générale doit approuver à la majorité simple.

l +

Article 68 - Pouvoirs de gestion et d'administration

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble. Il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet. Il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments communs et au fonctionnement des services collectifs et procèdera à tous achats à cet effet.

Pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale dans la mesure où les contrats et marchés à intervenir excèdent le seuil financier prévu dans le contrat de syndic.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement une assemblée générale.

L'assemblée générale arrêtera par ailleurs un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical, ou de mettre en concurrence les entreprises.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propre, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Il assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquilité.

Il contactera les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Il établira et tiendra à jour un carnet d'entretien de l'immeuble qui permet aux copropriétaire et aux acquéreurs éventuels des lots, d'être informé de l'état d'entretien de l'immeuble.

Il tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes.

Il aura pouvoir d'ouvrir à la demande de l'assemblée générale un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes les opérations postales.

l +

### Article 69 - Pouvoirs d'exécution et de représentation

En vertu de ses pouvoirs, le syndic est habilité à agir à l'encontre de tout copropriétaires aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre seul toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes et voies d'exécution à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot pour laquelle il doit obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Il représentera le syndicat en justice, tant en demandant, qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Toutefois, il ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il peut se faire représenter, dans l'exercice de sa mission, par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale peut enfin, lui déléguer, dans les conditions de l'article 63 a) ci-dessus, les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

### Chapitre IV - CONSEIL SYNDICAL

#### Article 70 - Constitution

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois membres.

Ces derniers seront choisis par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue, parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Il seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

L'assemblée peut décider de désigner des membres suppléants dans les mêmes conditions, pour palier aux vacances des membres titulaires.

l +

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe. Il peut également le révoquer à la même majorité.

Il se réuni à la demande du président, au moins une fois tous les six mois.

Il peut également se réunir à tout moment à la demande d'un de ses membres ou celle du syndic.

Les convocations sont envoyées par lettre recommandée avec avis de réception et contiennent l'ordre du jour. Une copie de ladite convocation est adressée au syndic qui peut assister à la réunion avec une voix consultative.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité des voix à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations de ce conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par ses membres ayant assistés à la réunion. Une copie de ces procès-verbaux sera adressée par le président, à tout copropriétaire qui en fait la demande.

Les fonctions de membre du conseil syndical ou de président ne donne pas lieu à une rémunération.

Les frais de fonctionnement sont payés par le syndic, dans le cadre des dépenses d'administration de l'immeuble.

#### Article 71 - Mission

Le conseil syndicat est un organe purement consultatif. Il donne un avis sur des questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

Le syndic reste libre de ne pas suivre l'avis donné par le conseil, mais il peut alors convoquer l'assemblée générale à l'effet de statuer sur le différend.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Il contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue, peut également lui donner d'autre mission.

Le conseil syndicat présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur son activité et les avis qu'il a donnés au syndic, ainsi que sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé.

En outre il rend compte des missions que l'assemblée générale lui aurait données.

4  
T

## Chapitre V - ASSURANCES

### Article 72 -

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire, que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences précuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilités - y compris celle encourue en cas d'incendie - les copropriétaires seront considérés comme tiers les un vis-à-vis des autres.

### Article 73 -

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un logement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires occupants.

3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de constructions ou de réparations etc ...), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple, toutes assurances relatives à d'autre risques.

Le syndic devra en conséquence, soucrire une assurance couvrant les risques ci-dessus énoncés, auprès d'une compagnie notoirement solvable. Il donnera tous renseignements aux copropriétaires sur le nom de la compagnie d'assurance, ainsi que sur le numéro de contrat et les quittances correspondantes.

l +

Article 74 -

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne son 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.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Article 75 -

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 76 -

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstruire le bâtiment ou l'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incomblé, le tout sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L121-13 du Code des Assurances en faveur des créanciers inscrit.

Chapitre VI - AMELIORATIONS - ADDITIONS -  
SURELEVATION- RECONSTRUCTION

Article 77 - Améliorations

L'assemblée générale statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix pourra, à la condition quelles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations autres que les travaux énumérés à l'article 63 g, h, i, j, ci-dessus, telles que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

↳ +

Si la majorité requise n'a pas été obtenue, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale convoquée par le syndic qui statue alors à cette dernière majorité.

L'assemblée générale doit également à la même majorité fixer :

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 79 ci-dessous, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou d'éléments d'équipement commun transformé ou créés.

#### Article 78 -

Si les circonstances l'exigent, et à la condition que l'affection, la consistance ou la jouissance des parties communes comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu, soit de l'article précédent, soit de l'article 62 ci-dessus alinéas c, g, h, et i, soit de l'article 63 ci-dessus alinéa d.

Toutefois, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux visés aux articles 62 et 78 ci-dessus est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois imparti par l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants aux fins d'obtenir l'annulation des décisions précises par l'assemblée générale.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont il s'agit.

Article 79 -

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 77 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 80 -

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport à une société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article, n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Article 81 -

Tout copropriétaire qui entendrait bénéficier du paiement différé dans les conditions ci-dessus, devra, sous peine de forclusion en informer le syndic par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard dans les huit jours suivant la date d'appel de fonds fixée par l'assemblée générale.

Article 82 - Surélévation - Créditation de lots

La surélévation ou la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat, que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

l

+

Indemnités :

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et réparties selon le proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Article 83 - Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 140 du présent règlement.

Article 84 -

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires sera, dans le délai de deux mois, réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés.

Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 85 -

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurance seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 86 -

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

L +

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 36 ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

#### Article 87 -

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 77 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 77.

#### Article 88 -

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurance et le produit de la cession seront réparties par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président 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 par tiers chaque année, avec intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurance seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

## TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

### I - LITIGES

#### Article 89 -

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965, et du présent règlement entre certains copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 78 ci-dessus, pour les travaux d'amélioration.

4

+

Article 92 - Rapport de division

Il est ici observé que la parcellation désignée cadastrée section AB numéro 53 aires 85 centiares, est issue d'une propriété importante ancienne et cadastrée section 257, pour 17a 63ca, ayant fait l'objet sa - d'une division autorisée en confarticles L 111-5 et R 315.54 du 1, urbanisme, par la délivrance : par la Maîtrise de MONTGERON le 16 juillet 1999 volume 1999P numéro 903, contenant Monsieur MAGOURYRES, au profit de MONTGERON", une autre parcellé (lot B AB numéro 537) issu de la même division :

IV - ORIGINE DE PROPRIETE

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immuble, le président du tribunal de grande instance de Lille, déclare en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat dans les conditions des articles 29-1 à 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 62-1 à 62-14 du décret du 17 mars 1967 pour prendre les mesures nécessaires au remplacement de la copropriété.

Article 91 -

III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES COPROPRIETES EN DIFFICULTÉS

Le règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration de parties communes. Les décisions prises à cet effet seront 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 une quinzaine majoritaire que ce soit, impôser à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Article 90 -

III - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

. et d'un document d'arpentage établi par l'un des géomètres-experts de la société dénommée "ASSOCIATION DE TOPOGRAPHES GEOMETRES et TECHNICIENS D'ETUDES "A.T.G.T.", 2 boulevard des Pays Bas, SENART PARISUD à 91250 TIGERY, en date à TIGERY, du 20 mai 1998, sous le numéro d'ordre 1035 W, publié concomitamment à l'acte de vente du 21 décembre 1998 sus-énoncé.

. Et, duquel document d'arpentage il résulte que la propriété de plus grande étendue cadastré section AB numéro 257, lieudit "103 Avenue Jean Jaurès", pour une contenance superficielle de 17a 63ca, dont dépend la PARCELLE DE TERRAIN ci-dessus désignée et présentement vendue, a été divisée de la manière suivante :

\* section AB numéro 536, lieudit "103 avenue Jean Jaurès", pour une contenance superficielle de 5a 01ca (Lot "A" restant appartenir au VENDEUR aux présentes).

\* section AB numéro 537, lieudit "105 avenue Jean Jaurès", pour une contenance superficielle de 5a (lot "B", vendu à la SCI DU 105 AVENUE JEAN JAURES à MONTGERON, aux termes de l'acte du 21 décembre 1998, sus-énoncé).

\* et, section AB numéro 538, lieudit "2 rue du Gué", pour une contenance superficielle de 7a 85ca, (Lot "C", faisant l'objet de la présente vente).

#### Article 93 - Origine de propriété

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la société dénommée "SCI LA HETRAIE", par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

Monsieur MALGOUYRES Gaston Pierre, né à MONTGERON (Essonne), le 6 septembre 1948, rectifieur, époux de Madame BARBIER Christiane Yvonne Jeanne, demeurant à LUZY (Nièvre), La Bourse.

Suivant acte reçu par au rang des minutes de l'Office notarial le 14 mai 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant aux termes dudit contrat qui en contient quittance.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 26 juin 2002 volume 2002P numéro 5304.

4

+

Du chef de Monsieur Gaston MALGOUYRES

Le bien objet des présentes appartenait en propre à Monsieur MALGOUYRES Gaston, comme ayant dépendu d'un plus grand ensemble alors cadastré section AB numéro 257, pour l'avoir recueilli dans la succession de son père :

Monsieur MALGOUYRES Germain Pierre, en son vivant retraité, demeurant à MONTGERON, 105 avenue Jean Jaurès, né à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (Val de Marne), le 1er août 1911, veuf en uniques noces de Madame Louise CEDOZ, décédé à MONGTERON, le 10 juillet 1995.

laissant pour lui succéder :

Mr MALGOUYRES Gaston, sus-nommé,  
son fils unique légitime issue de son union avec  
Madame Louise CEDOZ,  
héritier pour la totalité.

Ainsi que ces qualités ont été constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître ROGEZ, notaire à CHARENTON-LE-PONT, le 8 septembre 1995.

L'attestation de propriété après ledit décès a été dressée par Maître ROGEZ, le 25 juin 1996 et une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 30 juin 1996 volume 1996p numéro 4772.

Du chef de Monsieur Germain MALGOUYRES

Le bien objet des présentes appartenait en propre à Monsieur MALGOUYRES Germain, pour l'avoir recueilli dans les successions confondues de ses pères et mère :

Monsieur Joseph Hippolyte MALGOUYRES, né à MOYZARES (Aveyron), le 6 octobre 1877, en son vivant sans profession, et Madame Marie CHARBONNIER, née à SAINT-REMY (Cantal), le 29 décembre 1875, son épouse, demeurant à ensemble à MONTGERON, 105 avenue Jean jaurès.

Décédés en leur domicile sus-indiqué, respectivement les 2 novembre 1964 et 5 septembre 1964.

Père et mère de Monsieur MALGOUYRES Germain.

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Maître IMBAULT, notaire à CORBEIL-ESSONNES, suppléant pour raison de santé, Maître André CHARDON, le 10 décembre 1964.

Une attestation de propriété après ledit décès a été dressé par ledit notaire le 27 janvier 1965 et une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 1er avril 1965, volume 12.310, numéro 20.

{ +

Du chef de Monsieur et Madame MALGOUYRES Joseph

L'IMMEUBLE de plus grande étendue dont il s'agit appartenait à :

Monsieur MALGOUYRES Joseph Hippolyte, sans profession, né à MOYRAZES (Aveyron), le 6 octobre 1877 et Madame CHARBONNIER Marie, sans profession, son épouse, née à MONTGERON (Essonne), 105 avenue Jean Jaurès et elle dépendait de la communauté de biens ayant existé entre eux (par suite de leur mariage célébré à la Mairie de PARIS (17ème), le 23 avril 1907; Ledit régime non modifié depuis).

SAVOIR :

- La partie sise au 13 avenue Jean Jaurès et Rue du Gué sans numéro.

(Alors cadastré section A numéro 34p et section C numéro 2p), par suite de l'acquisition qu'ils en avaient conjointement faite, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Madame NALIN Marie Alice, propriétaire, demeurant à PARIS, rue Meslay numéro 46, veuve de Monsieur JEGU Joseph Emile.

Suivant acte reçu par Maître Henri CHARDON, Notaire à VILLENEUVE SAINT GEORGES (Val de Marne), le 13 novembre 1924, dont une expédition a été transcrise au bureau des Hypothèques de CORBEIL, le 9 décembre 1924, Volume 4.021, numéro 14.

- Et la partie sise au 105 avenue Jean Jaurès et route nationale sans numéro.

(Alors cadastrée section C numéro 1P et 2P), par suite de l'acquisition que Monsieur MALGOUYRES en avait faite seul, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Monsieur MATTE Louis Paul, grainetier et Madame PEAUX Jeanne Alice, son épouse demeurant à alors ensemble à PARIS, 41 rue de Wattignies.

Suivant acte reçu par Maître André CHARDON, Notaire suppléé, le 30 octobre 1933, dont une expédition a été transcrise au Bureau des Hypothèques de CORBEIL, le 18 novembre 1933, Volume 5.819, numéro 10.

V - RAPPEL DE SERVITUDES

Article 94 -

Aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de l'Office notarial, le 14 mai 2002, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES (Essonne), le 26 Juin 2002, volume 2002 P numéro 5304, il a été créée la servitude ci-après reproduite :

" Pour des raisons d'urbanisme et de contraintes liées à la demande du permis de construire qui doit être déposée par l'acquéreur, le vendeur et l'acquéreur conviennent de créer une servitude dite de "cour commune" avec droit de vue directe.



" L'assiette de cette servitude consistera en une "bande de 3,00 mètres sur 3,48 mètres, dans l'angle Sud-Est de la parcelle AB numéro 536 appartenant au vendeur "et tel que matérialisée sur le plan qui va demeurer ci-joint et annexé aux présentes après mention.

" Les comparants aux présentes stipulent formellement "que la servitude de cour commune ainsi créée, sur la "partie de terrain ci-dessus délimitée, a pour "conséquence d'interdire, sur l'ensemble de l'assiette "de cette servitude, toute construction quelconque en "élévation par M. MALGOUYRES, propriétaire actuel, ou "ses futurs ayants droit.

" Cette constitution de servitude est fait à titre "gratuit et perpétuelle.

" Elle est évaluée : 150,00 Euros.

" Pour permettre la publication de cette servitude, "il est ici précisé :

"le fonds servant : le fonds servant est cadastré "section AB numéro 536.

" La parcelle AB numéro 536 appartient à M. "MALGOUYRES pour l'avoir recueilli dans la succession "son père, Mr MALGOUYRES Germain savoir : Attestation de "propriété dressée par Maître ROGEZ, le 25 juin 1996 et "une copie authentique a été publiée au 1er bureau des "hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 30 juin 1996 volume "1996p numéro 4772.

"le fond dominant est cadastré section AB numéro 538.

" La parcelle cadastrée section AB numéro 538 "appartient à la SCI LA HETRAIE en vertu des "présentes."

## VI - DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

### Article 95 -

Monsieur LAMOUROUX ès-qualité déclare ce qui suit :

- que la société dénommée "SCI LA HETRAIE" est une société de droit français et à son siège social en France.

- qu'elle n'est pas en état de liquidation des biens, de règlement judiciaire ou de cessation de paiement,

- le bien immobilier ci-dessus est la propriété incommutable de la société et ne peut être l'objet d'aucune action, mesure de séquestre, confiscation ou autre empêchement quelconque. Qu'il est libre de tout privilège et hypothèque à l'exception :

\* d'une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au 1er bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 26 juin 2002 volume 2002j numéro 2648, au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE, pour sûreté de la somme de 61.000,00 euros. avec effet jusqu'au 14 mai 2014.

4  
A

## VII - SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE L'URBANISME

### Article 96 -

L'urbanisme résulte des documents annexés à cet acte qui indiquent notamment que l'immeuble est en zone UEA POS approuvé le 27.06.2000.

Que l'immeuble est situé dans une zone de droit de préemption urbain renforcé de la Commune.

Qu'il est situé dans une zone de servitudes aéronautique de dégagement - zone de bruit type 1.

Qu'il n'est pas bâti et ne fait pas parti d'un lotissement.

Qu'il est situé au 2 rue du Gué à MONTGERON (Essonne).

Qu'il n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière et de résorption de l'habitat.

Qu'il n'est pas frappé d'interdiction d'habiter.

Qu'il n'est pas compris dans un secteur sauvegardé.

Qu'il n'est pas déclaré insalubre, ni en péril.

Qu'il n'est pas en zone de carrière.

Qu'il ne fait pas l'objet d'une information par l'occupant de la présence de termites et autres insectes xylophages.

Qu'il est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb.

Qu'il n'existe aucun alignement au plan d'occupation des sols de la Commune concernant la rue du Gué. En conséquence, l'alignement est déterminé par les bornes délimitant la propriété du pétitionnaire.

## VIII - FRAIS

### Article 97 -

Tous les frais relatifs à la division de l'ensemble immobilier seront supportés par les premiers acquéreurs des lots ci-dessus désignés.

## IX - PUBLICITE FONCIERE

### Article 98 -

Une expédition des présentes sera publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, conformément aux dispositions du décret du quatre janvier mil neuf cent soixante cinq.

Il en sera de même de toutes modification pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

XI - ELECTION DE DOMICILE

Article 99 -

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance d'EVRY (Essonne).

DONT ACTE sur 55 pages -

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire associé soussigné

L'AN DEUX MIL TROIS.

Le ~~vingt~~ <sup>neuf</sup> septembre,

A LARDY, 12 rue du Chemin de Fer.

Et le Notaire associé a signé le même jour.

Mot rayé : Zéro.  
Ligne rayée : Zéro.  
Barre : Zéro.  
Blanc : Zéro.

{  
+  
}


Commune de  
MONTGERON  
" 2 Rue du Gué "

Copropriété du 2 Rue du Gué

PLAN DE COPROPRIÉTÉ

ANNEXE A LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU PAR LE  
NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ  
LE Vendredi 8 Septembre  
Deux mil Neuf

*M. Jean-Pascal Marisy*  
*Cadastrée Section :*  
*AB n° 538*

*Superficie Mesurée:*  
*785 m<sup>2</sup> (DA n° 1035w)*

" Maitre d'ouvrage "  
SCI la Hétraie

DOSSIER n° 2003122

| Ind. | DATE       | MODIFICATIONS OU COMPLEMENTS |
|------|------------|------------------------------|
| 1    | 30/06/2003 | -E.D.D.                      |
|      |            |                              |
|      |            |                              |
|      |            |                              |
|      |            |                              |



M. Jean-Pascal MARISY Géomètre-Expert. D.P.L.G.

56 bis , Route de Corbeil. BAULNE. BP 24 91590 LA FERTE-ALAIS.

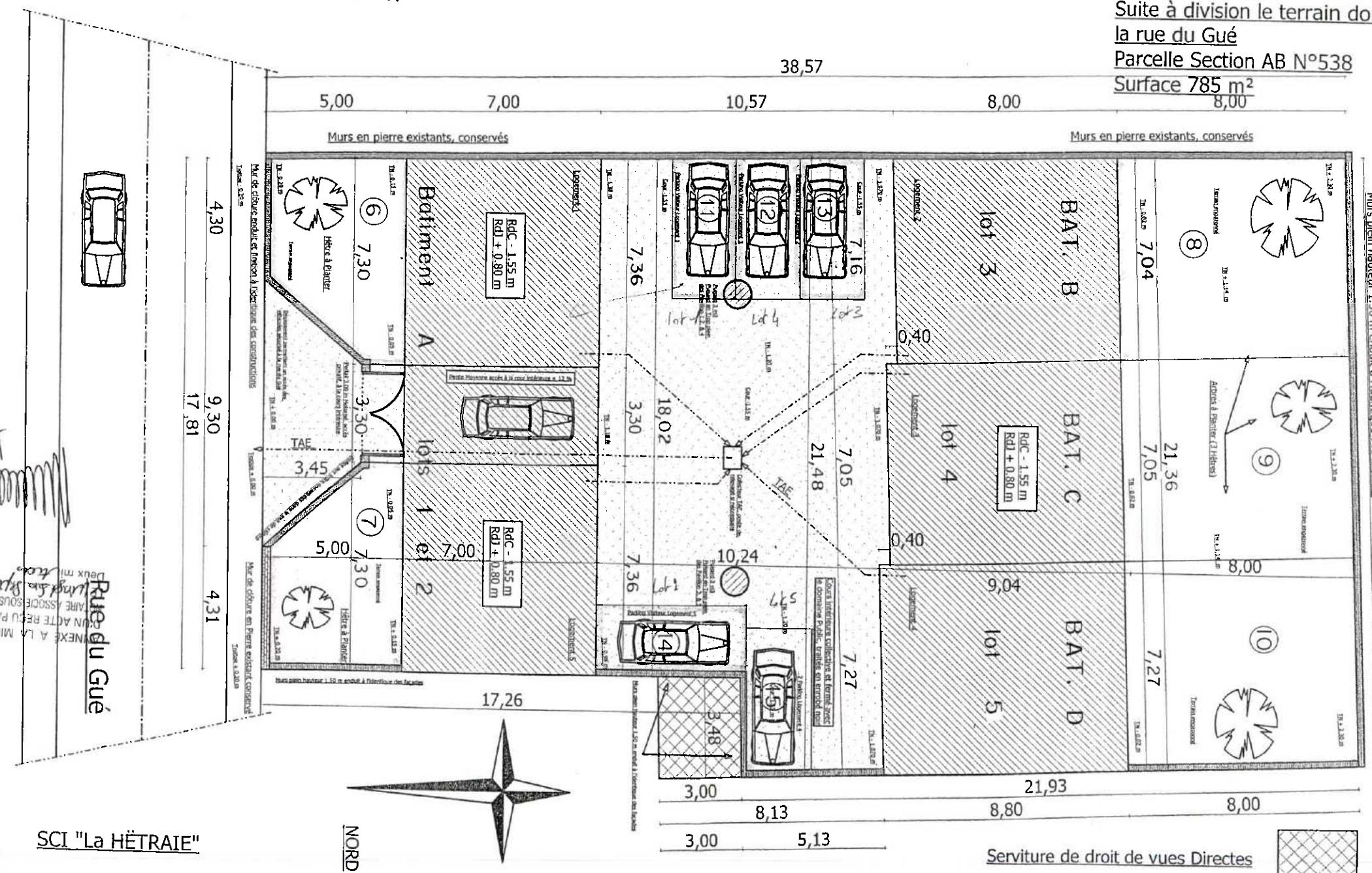
Tél : 01.64.57.78.78. Télécopie : 01.64.57.53.89. E-mail : jeanpascal.marisy@freesbee.fr

## Plan de Masse

**Jean-Pierre GRENIER**  
Maître d'œuvre indépendant  
17 bis, rue Condorcet *JPG*  
10000 TROYES  
Tél. 25 80 98 74

Projet de la SCI "La Hêtraie"

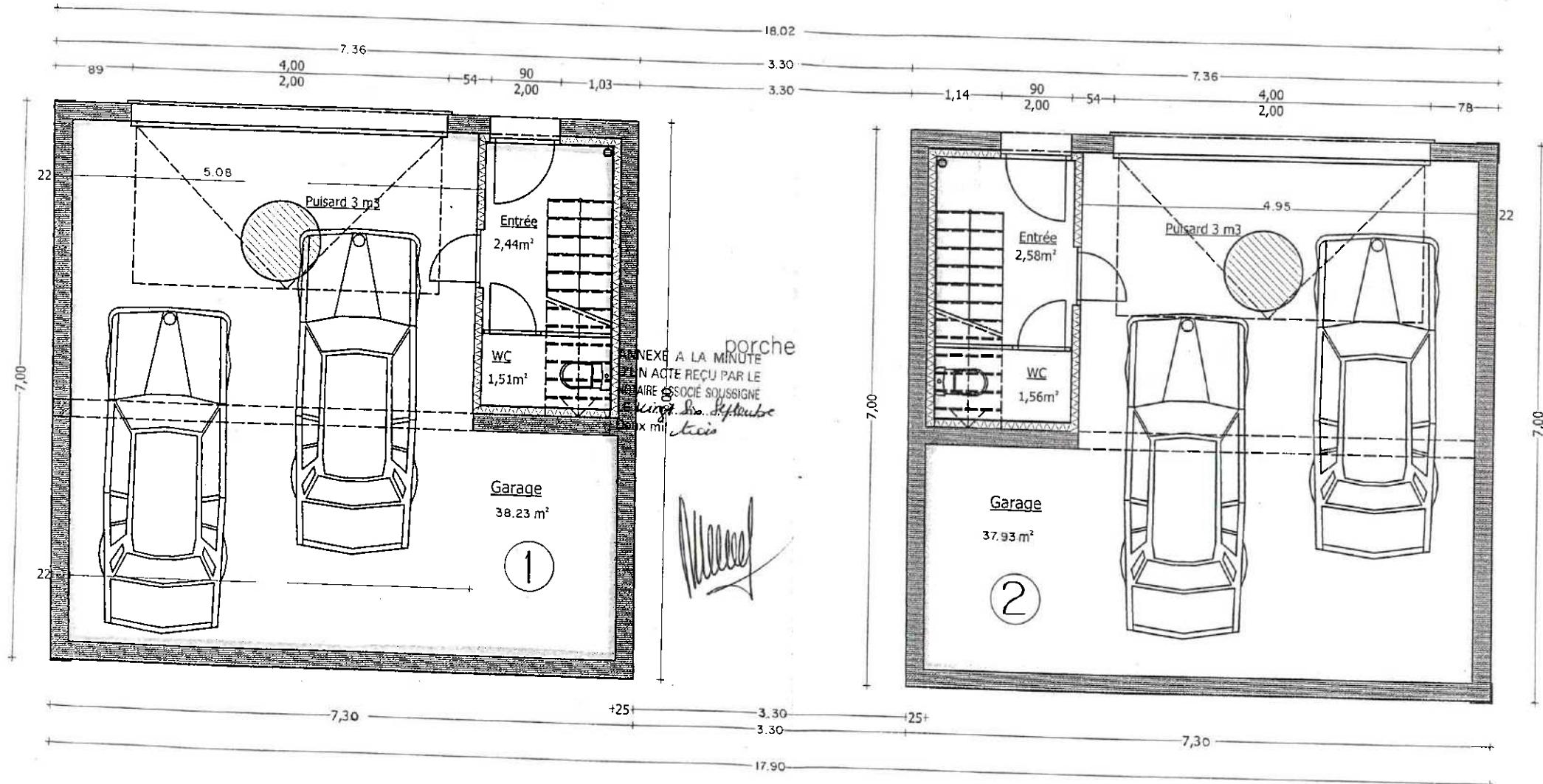
Terrain Sis:  
103 & 105 Avenue Jean Jaurès  
Suite à division le terrain donne s  
la rue du Gué  
Parcelle Section AB N°538  
Surface 785 m<sup>2</sup>  
8.00



# Batiment A

Plan du RdC, Logement 1 et 5

Echelle: 1/50



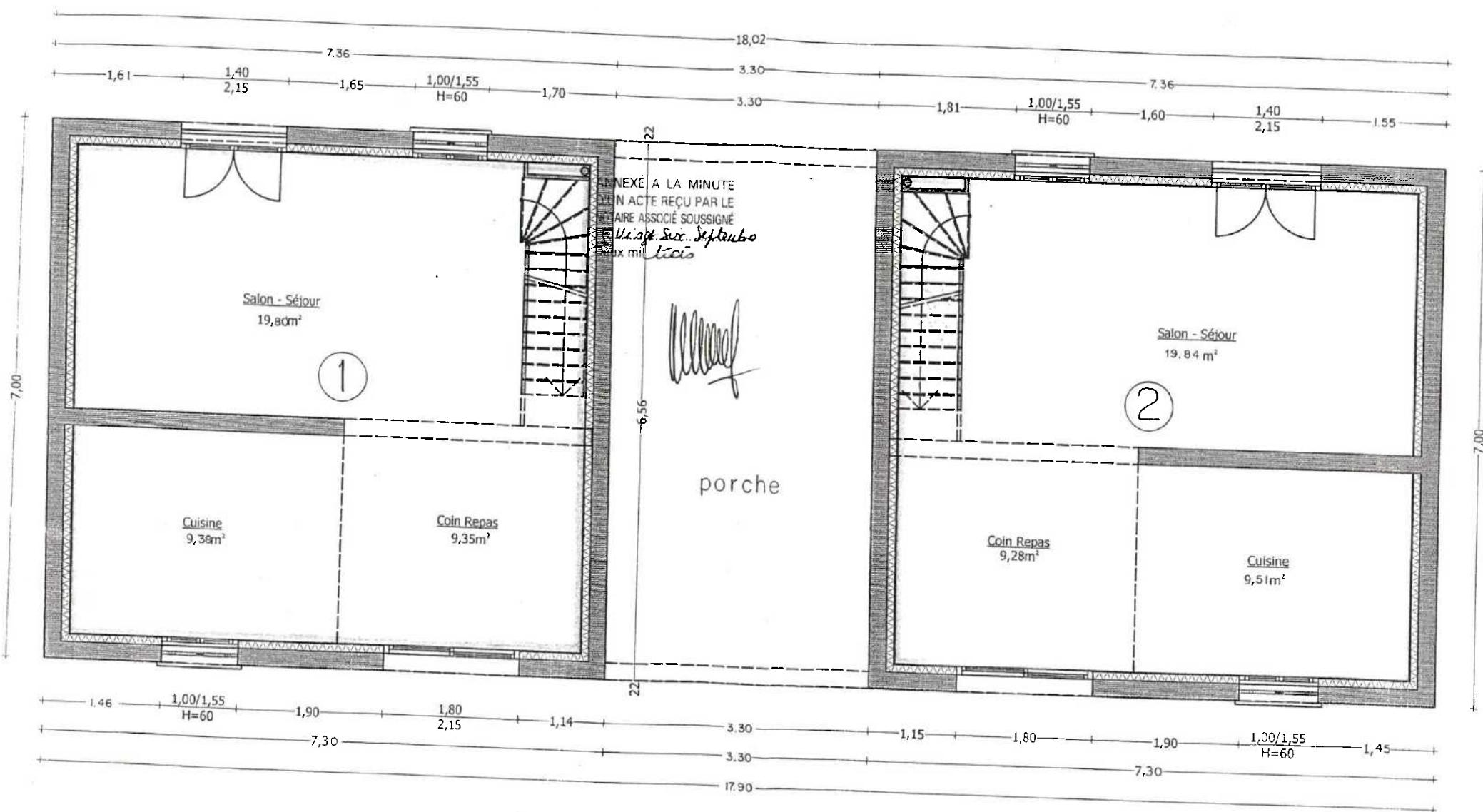
SCI "La Hêtre"

Jean-Pierre GRENIER  
Maître d'œuvre Maitre  
TPE  
17 bis, rue Condorcet  
10000 TROYES  
Tél. 26 80 98 74

Batiment . A .

Plan Rez de Jardin, Logement 1 et 5

Echelle: 1/50



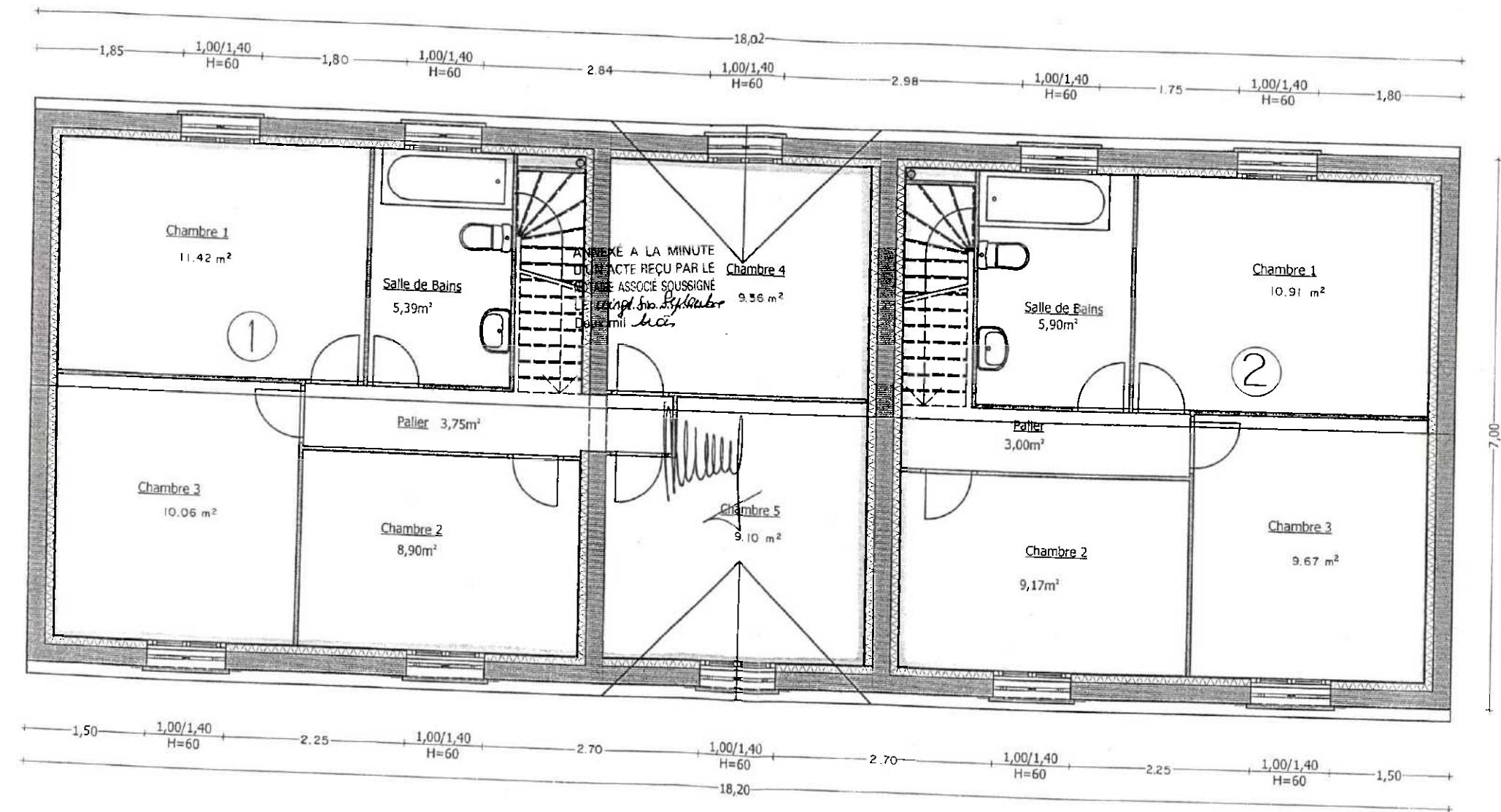
SCI "La Hêtraie"

Jean-Pierre GRENIER  
Maître Constructeur  
17 bis, rue Condorcet  
69100 TROYES  
04 78 80 98 74  
JP6

Batiment A\*

Plan de l'Etage, Logement 1 et 5

Echelle: 1/50



SCI "La Hêtraie"

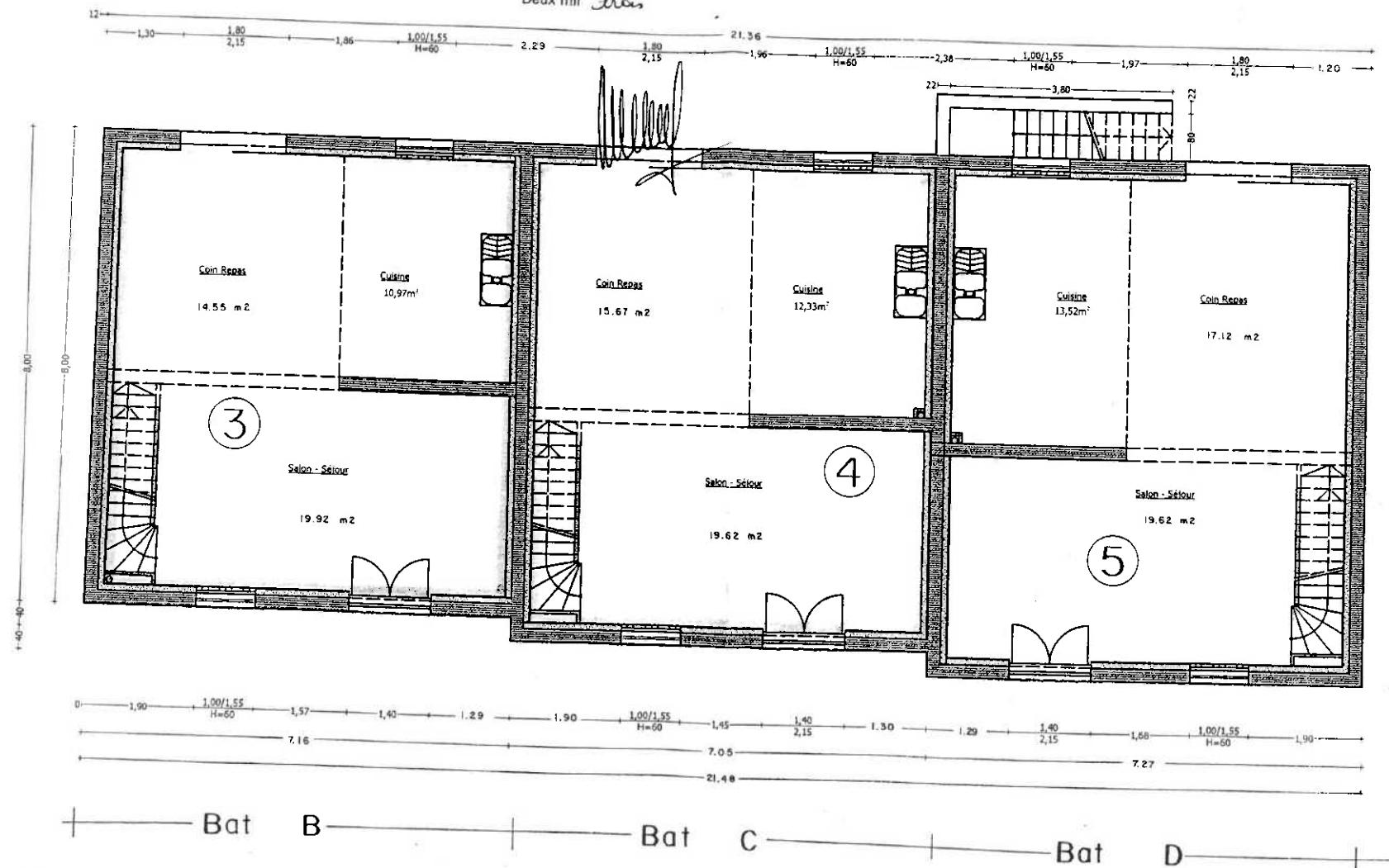
Jean-Pierre GRENIER  
Maître d'œuvre bâtiment  
JPC 17 blz, rue Condorcet  
10000 TROYES  
Tél. 25 80 98 74

# Batiments B, C et D

## Plan du Rez de Jardin, Logement 2,3,4

Echelle: 1/75

ANNEXÉ A LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU PAR LE  
NOTAIRE ASSOCIE SOUSIGNÉ  
LE 11 octobre 1984  
Deux mille trois



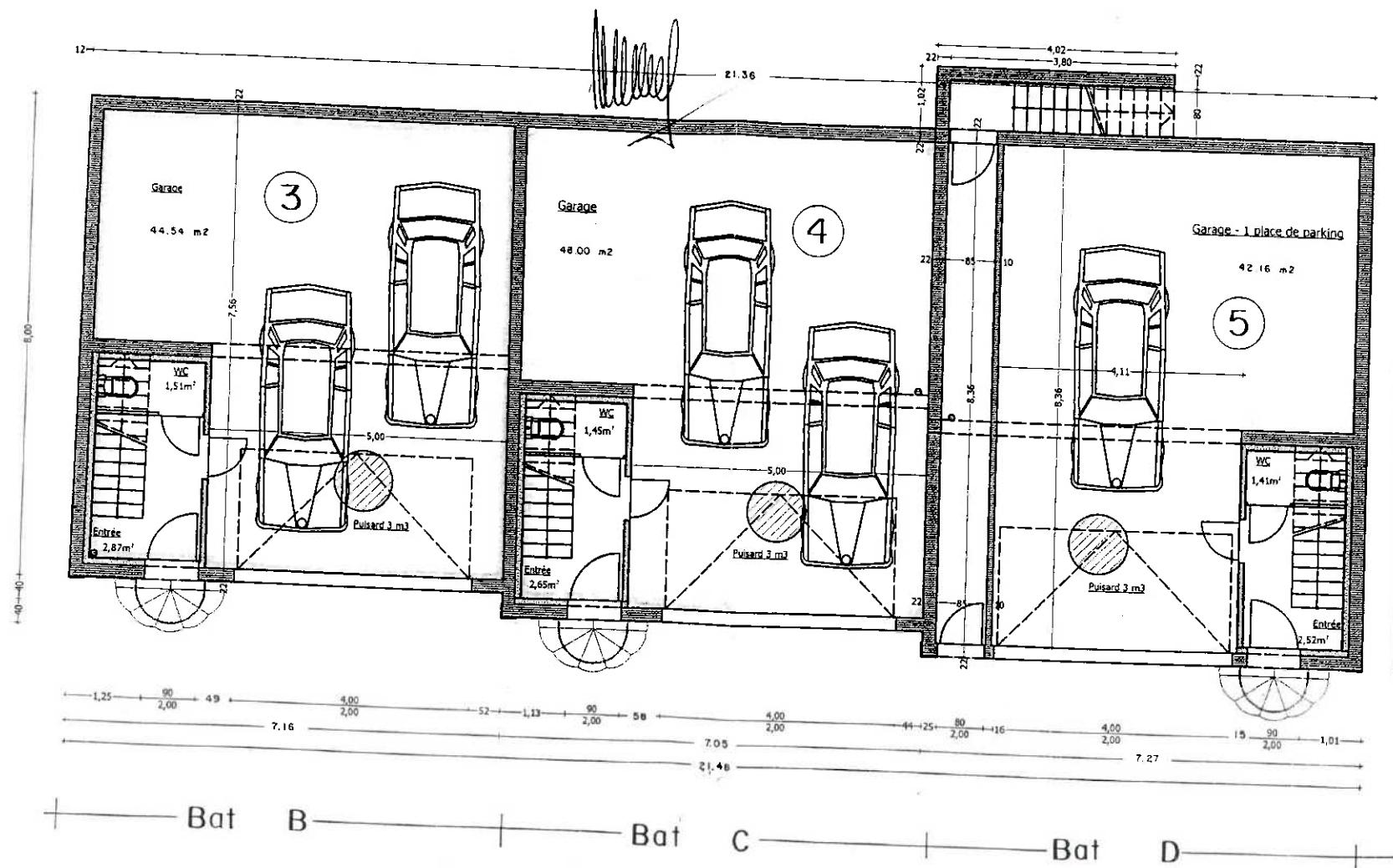
SCI "La Hêtreire"

Jean-Pierre GRENIER  
Maître d'œuvre bâtiment  
17 bis, rue Condorcet  
10000 TROYES  
Tél. 25 80 93 74  
*JPC*

## Batiments , B , C et D

## Plan du RdC, Logement 2,3,4

ANNEXÉ A LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU PAR LE  
NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ  
LE vingt-septembre  
Deux mil treize



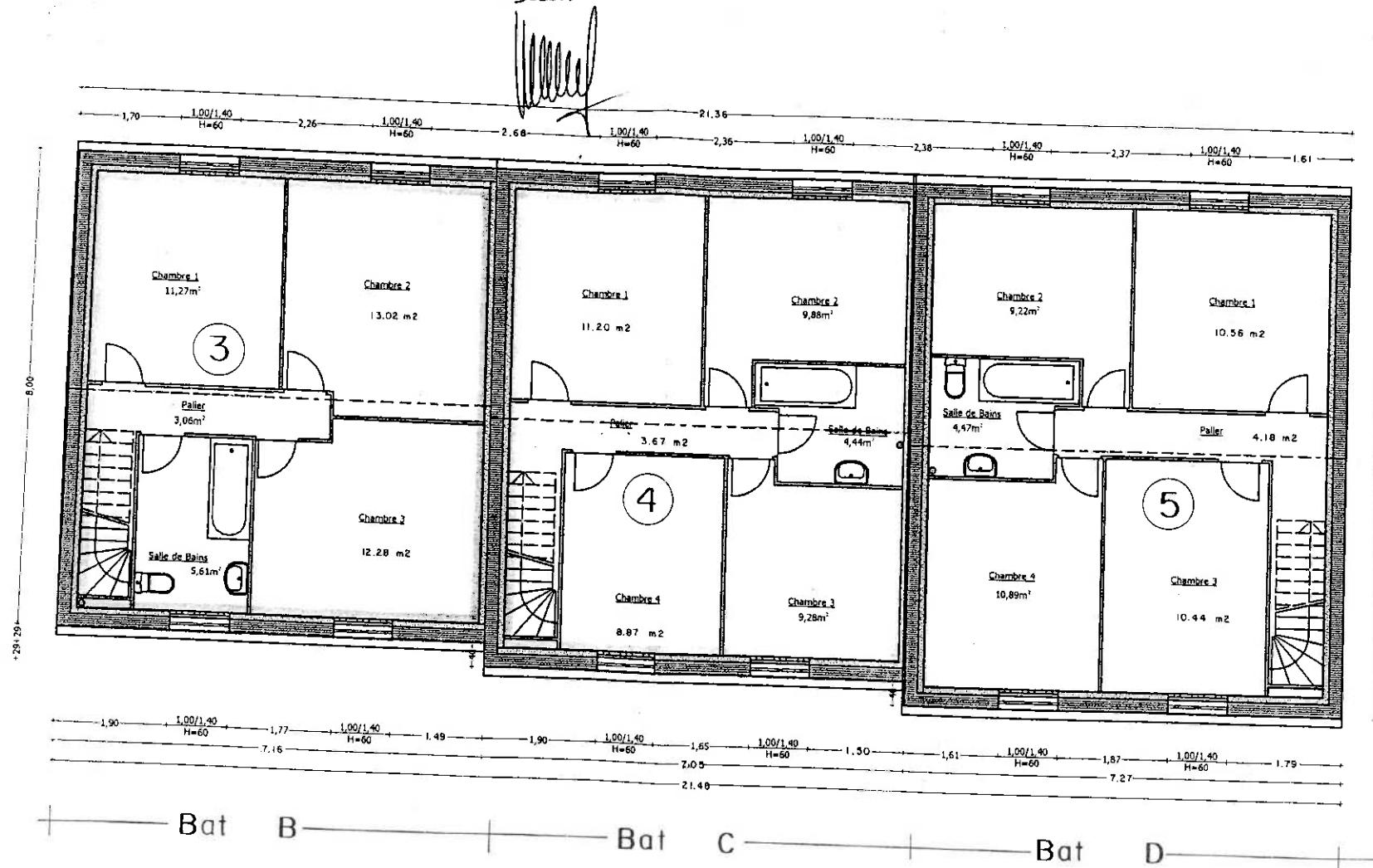
SCI "La Hêtraie"

**Jean-Pierre GUTHIER**  
Maître d'œuvre bâtiment  
JPG 17 bis, rue Condorcet  
10000 TROYES  
Tél. 25 80 98 74

# Batiments B , C et D

Plan de l'Etage, Logement 2,3,4  
Echelle: 1/75

ANNEXÉ A LA MINUTE  
 D'UN ACTE REÇU PAR LE  
 NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ  
 LE 11 juillet 1984 à Troyes  
 Deux mille huit cent quatre-vingt-quatre



SCI "La Hêtre"

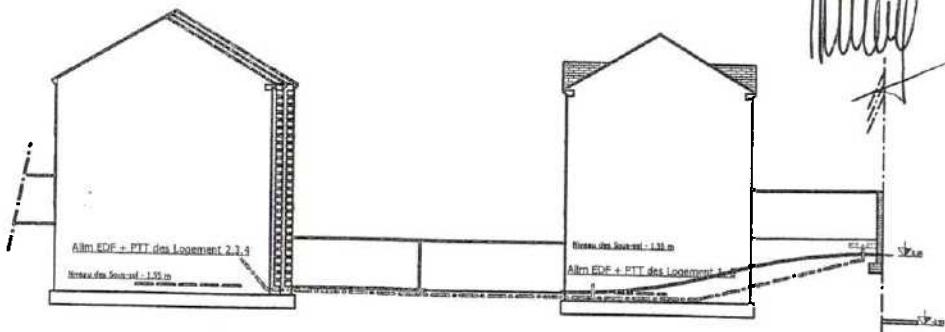
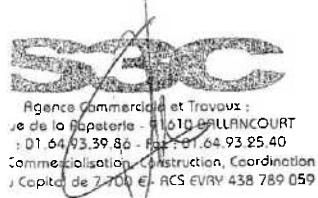
Jack-Pierre GRENIER  
 Maître d'œuvre bâtiment  
 17 bis, rue Condorcet  
 10000 TROYES  
 Tél. 25 80 98 74

Plan de l'alimentation en electricité & PTT des logements  
Echelle: 1/200

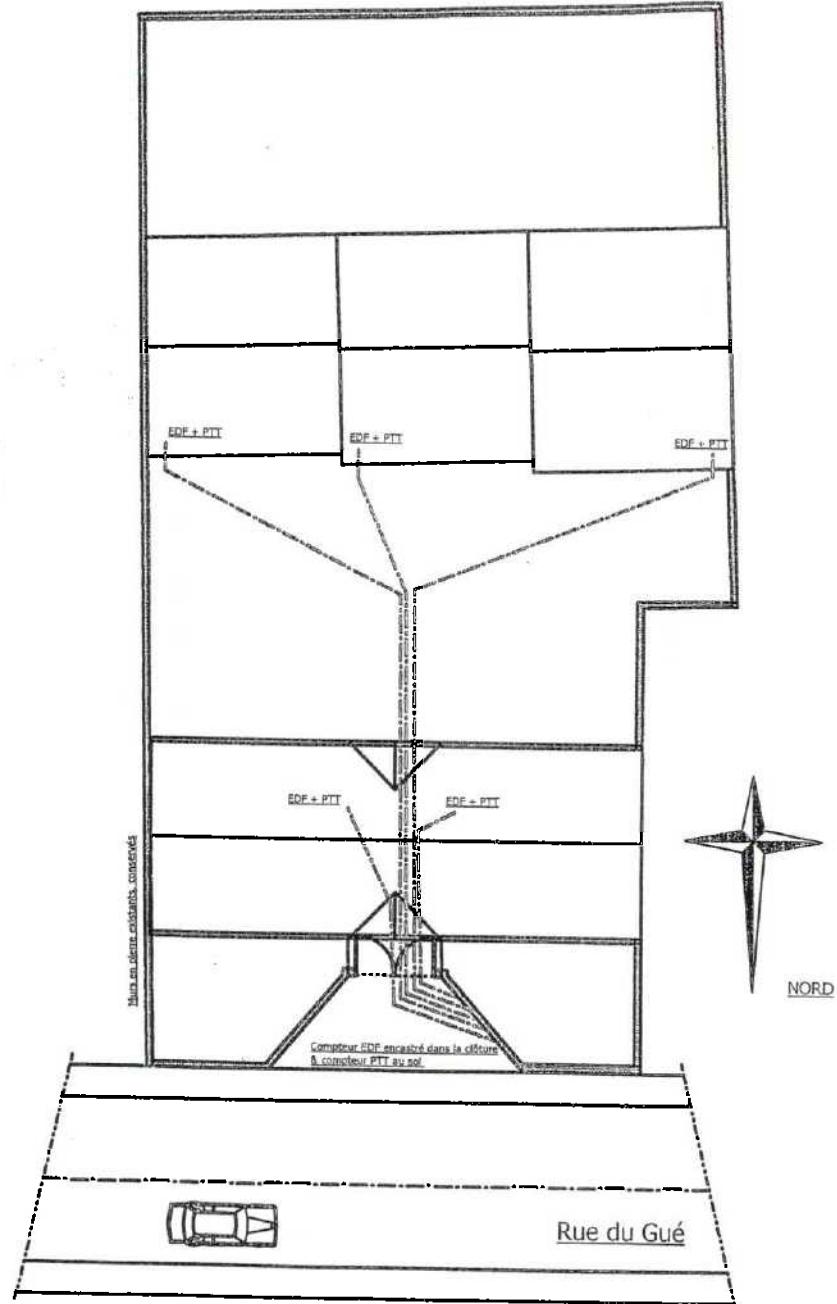
Alimentations en Electricité:

Les alimentations en électricité seront réalisées suivant plans, elles seront composées d'un janolène de 80 mm rouge pour le câble 2x35 (suivant EDF) et d'un janolène de 40 mm rouge pour le câble Téléreport.

Pour les Lignes PTT, elles seront passées dans un janolène de 40 mm vert.



ANNEXÉ A LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU PAR LE  
NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSIGNÉ  
LE 19.06.2002  
Deux mil 100



# Plan d'évacuation & d'infiltration des Eaux.

Echelle: 1/200

## Nous avons 2 types d'eaux à traiter:

### 1) Les eaux pluviales:

Les eaux de pluie récupérées en pied de chaque descente de gouttières seront regroupées par logement et déversées dans un puisard propre à chaque logement situé dans le garage. (émissaires bleus) Ceci permettra d'infiltrer les eaux comme si les constructions n'existaient pas, et ne changera donc pas les caractéristiques géologique en place. (Nota: les puisards auront un volume 3 m<sup>3</sup> chacun)

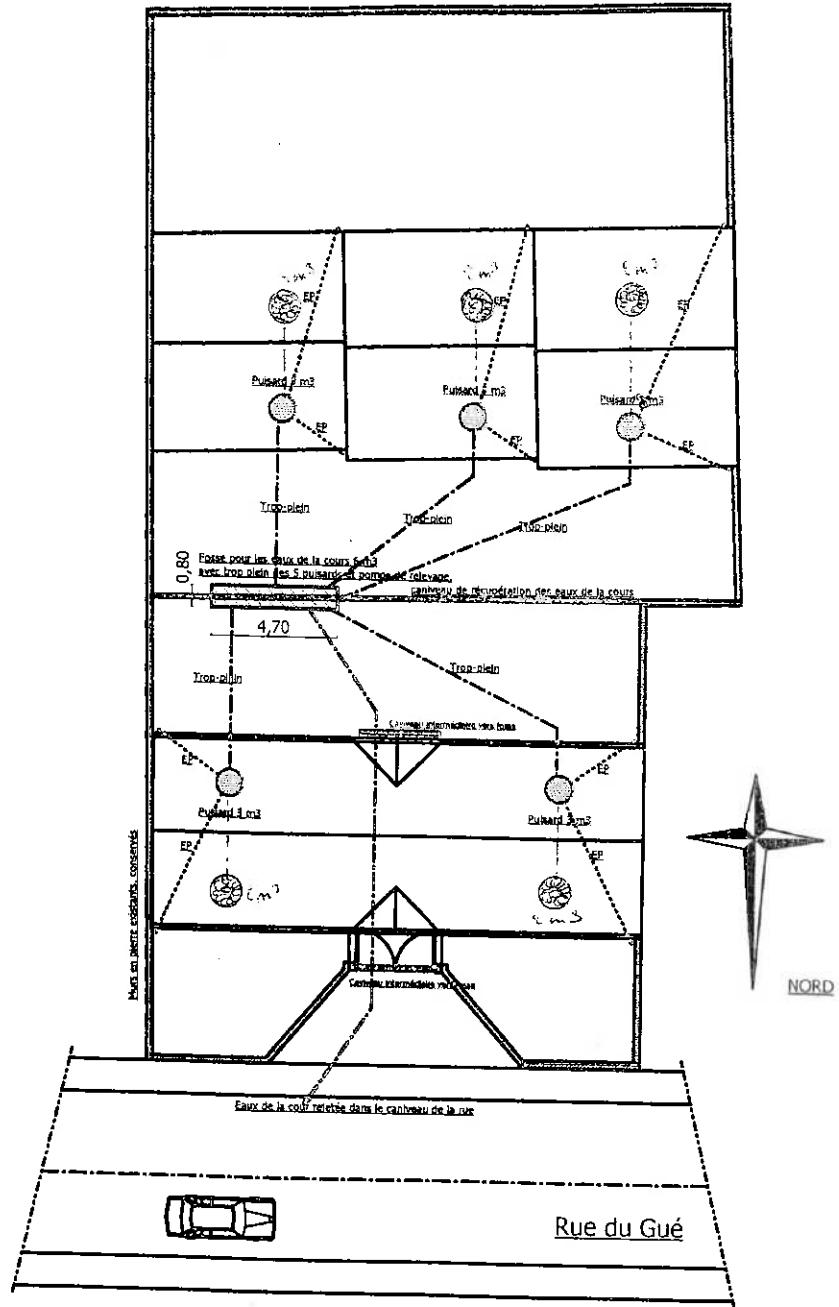
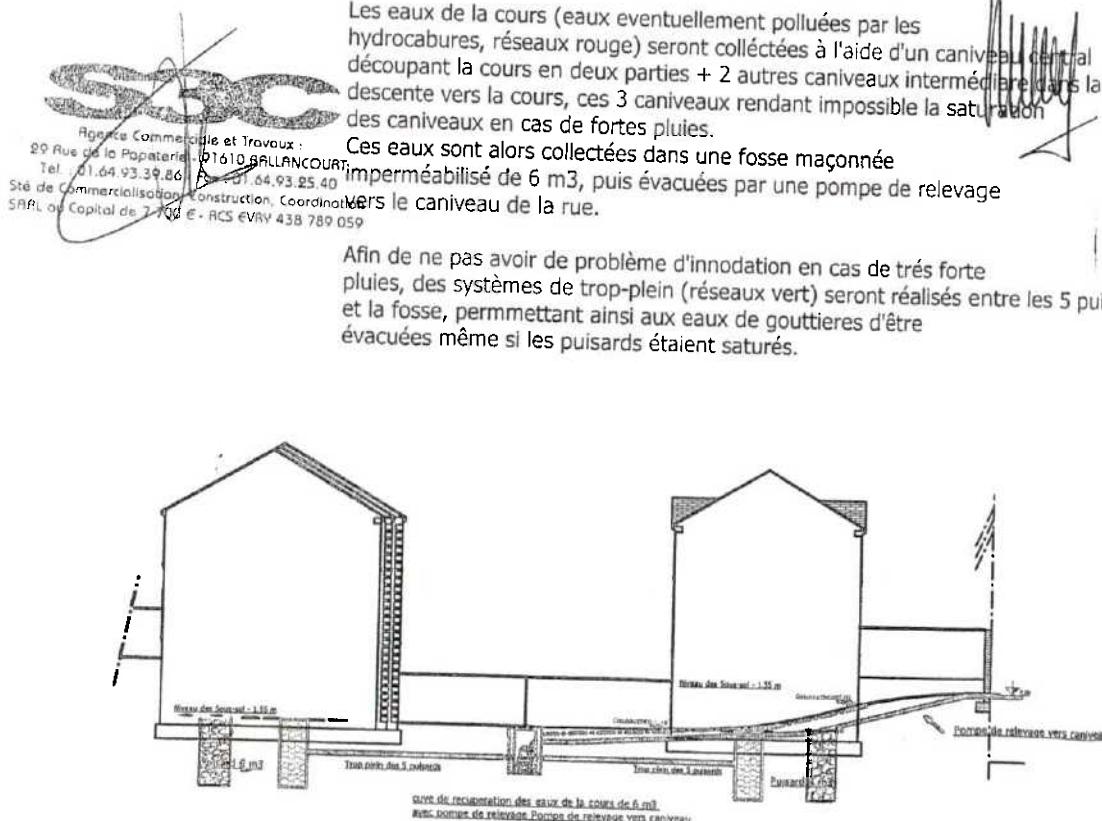
ANNEXE A LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU PAR LE  
NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSIGNÉ  
LE *Mme G. S. Leylaque*  
Deux mil francs

### 2) Les eaux de cours:

Les eaux de la cours (eaux éventuellement polluées par les hydrocarbures, réseaux rouge) seront collectées à l'aide d'un caniveau central découpant la cours en deux parties + 2 autres caniveaux intermédiaires dans la descente vers la cours, ces 3 caniveaux rendant impossible la saturation des caniveaux en cas de fortes pluies.

Ces eaux sont alors collectées dans une fosse maçonnée imperméabilisé de 6 m<sup>3</sup>, puis évacuées par une pompe de relevage vers le caniveau de la rue.

Afin de ne pas avoir de problème d'inondation en cas de très forte pluies, des systèmes de trop-plein (réseaux vert) seront réalisés entre les 5 puisards et la fosse, permettant ainsi aux eaux de gouttières d'être évacuées même si les puisards étaient saturés.



## Plan des Alimentations en Eau Potable

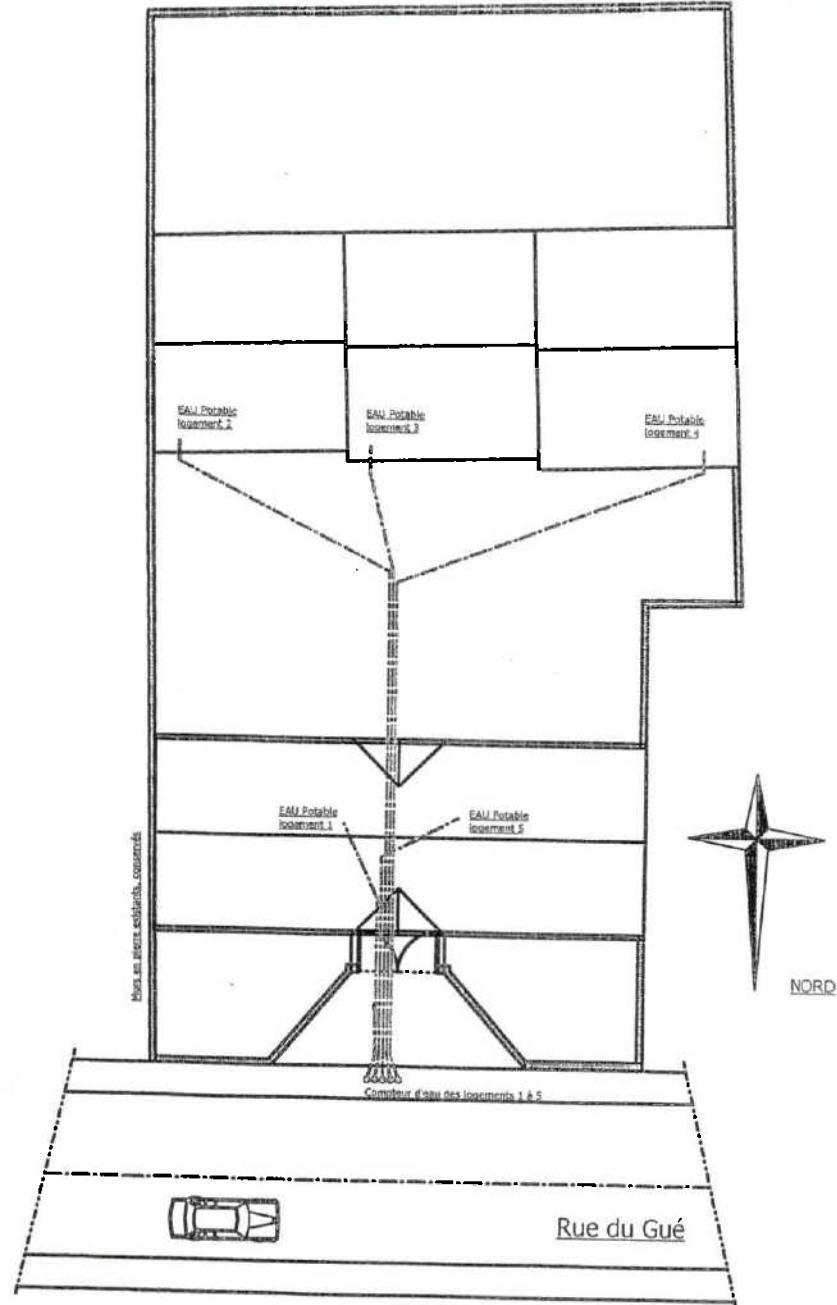
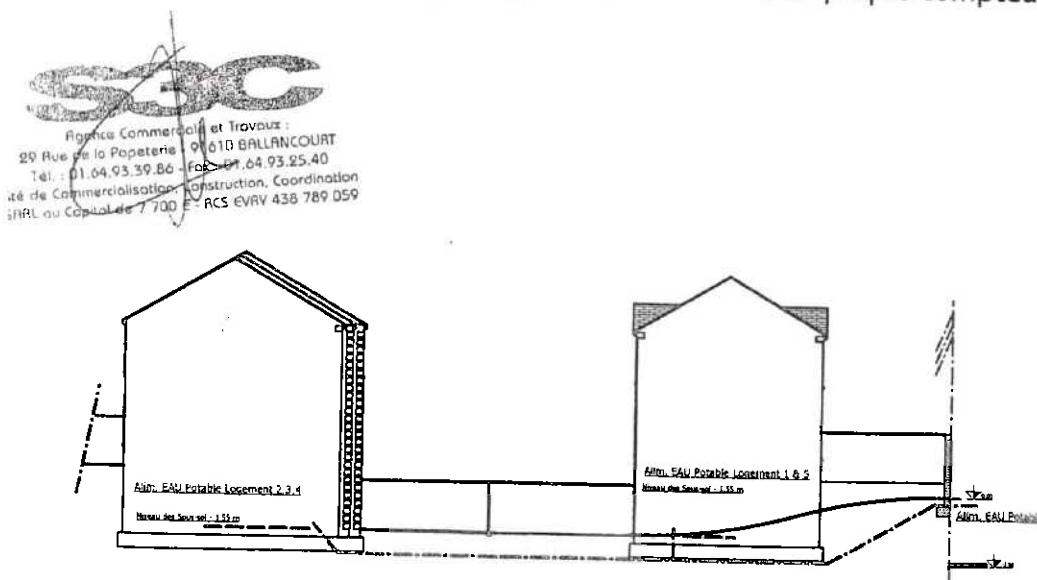
Echelle: 1/200

ANNEXÉ A LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU PAR LE  
NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSIGNÉ  
LE 11 Septembre 1992  
Deux mil francs

### Alimentation en Eau:

L'alimentation en Eau potable des 5 logements,  
sera réalisée à l'aide de Tuyau en Polyéthylène Noir  
bande Bleu 19/25 ou 25/32 suivant pression dans la rue

Chaque logement possèdera son propre compteur sur rue.



SCI "La Hêtraie", rue du Gué à MONTGERON (91)

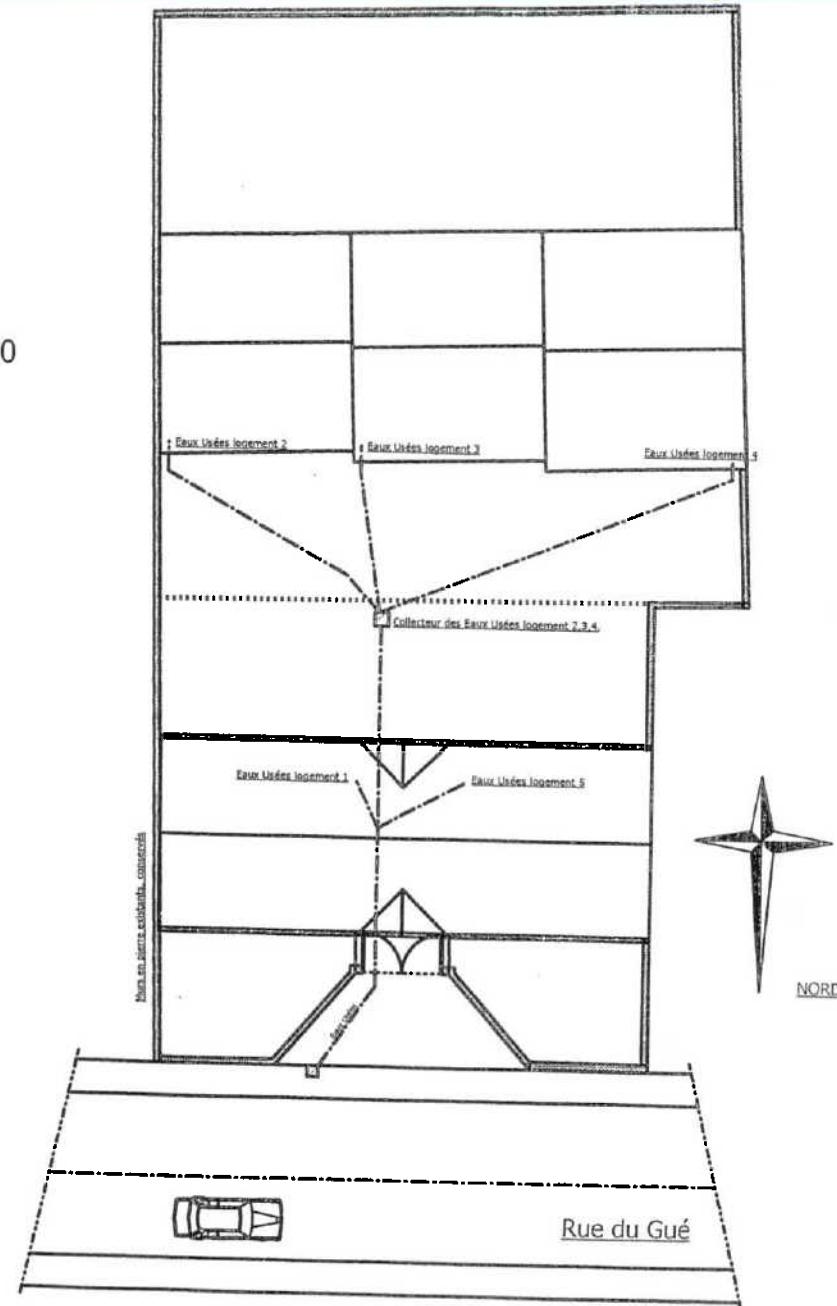
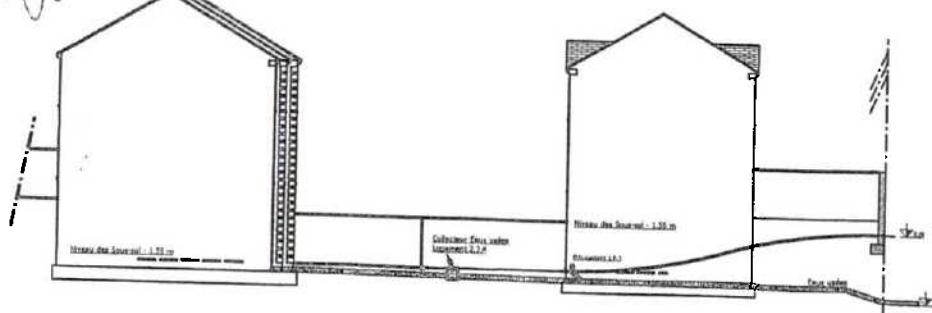
Plan des Réseaux d'évacuation des Eaux Usées  
Echelle: 1/200

ANNEXÉ A LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU PAR LE  
NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ  
LE vingt-decembre  
Deux mille treize

Les eaux usées des logements 3,4,5 seront acheminées, en tuyau PVC de 100  
dans un collecteur en Béton au milieu de la cours.  
Les eaux repartent directement vers le tampon sur la rue.  
A mi-parcours, les eaux des logements 1 & 5 se raccorderont  
à cette canalisation.

L'évacuation aura une pente de minimum 1 cm / m permettant  
une évacuation des 5 logements sans risque de bouchon.

**SCC**  
Société Commerciale et Crédit  
Agence Commerciale et Travaux :  
29 Rue de la Papeterie - 91610 BALLANCOURT  
Tél. : 01.64.93.39.86 - Fax : 01.64.93.25.40  
Société de Commercialisation Construction Coordination  
SARL au Capital de 27.000 € - RCS EVRY 438 399 059



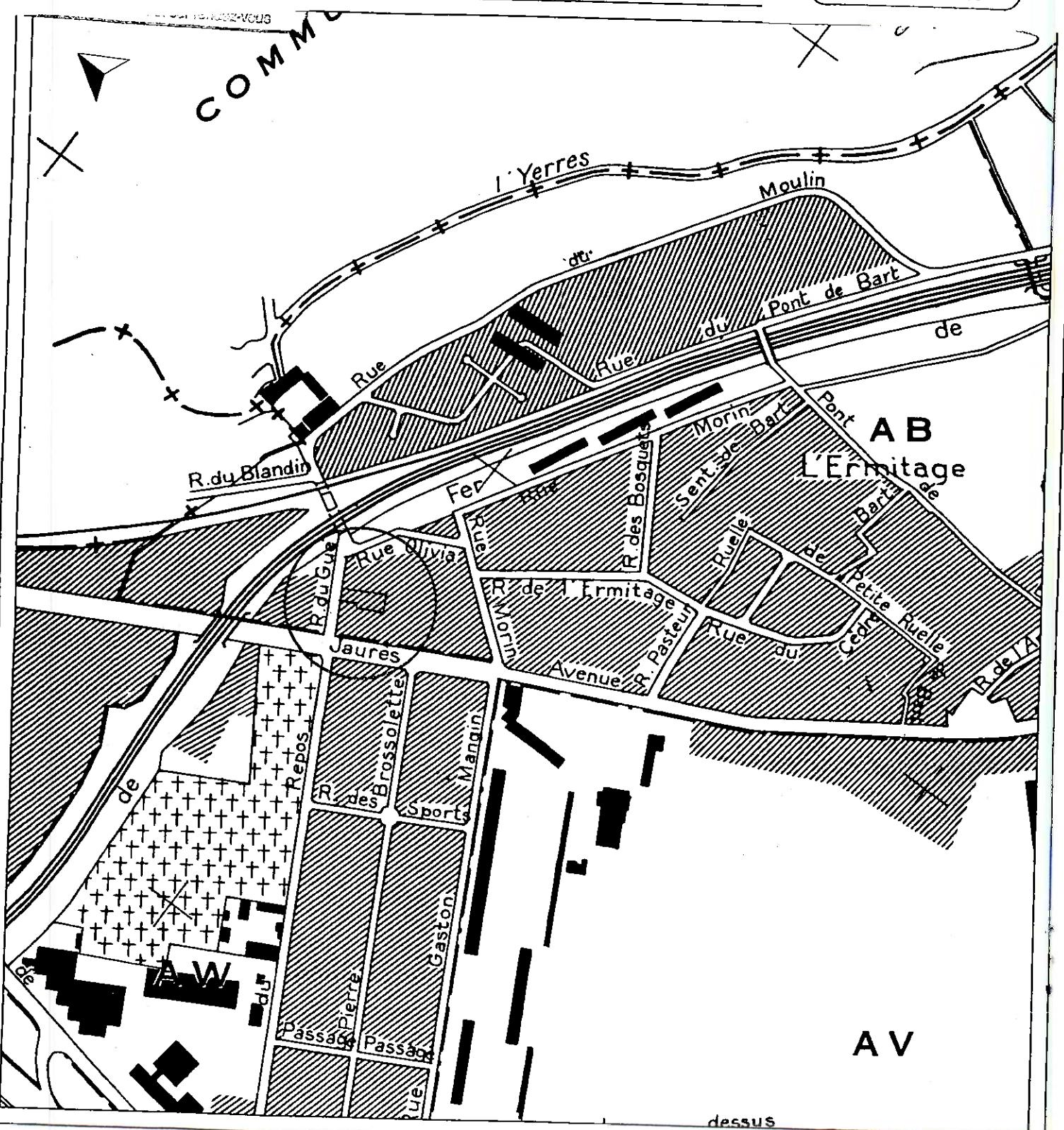
SCI "La Hêtraie", rue du Gué à MONTGERON (91)

PLAN DE SITUATION  
commune de MONTGERON  
2, rue du Gué  
Propriété de la SCI LA HETRAIE  
Cadastrée section AB n° 538  
Echelle 1/5000ème

ANNEXÉ A LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU PAR LE  
NOTAIRE ASSOCIE SOUSIGNÉ  
LE *15 juillet 1994*  
Deux mil lires

ORDRE des GEOMETRES-EXPERTS  
Numéro d'inscription 4159  
**Jean-Pascal MARSY**  
56 Bis, Route de Corbeil  
BAULNE - B.P. 24  
91590 LA FERTE ALAIS  
Tél. 01 64 57 78 78  
Fax 01 64 57 53 89

Service du Cadastre



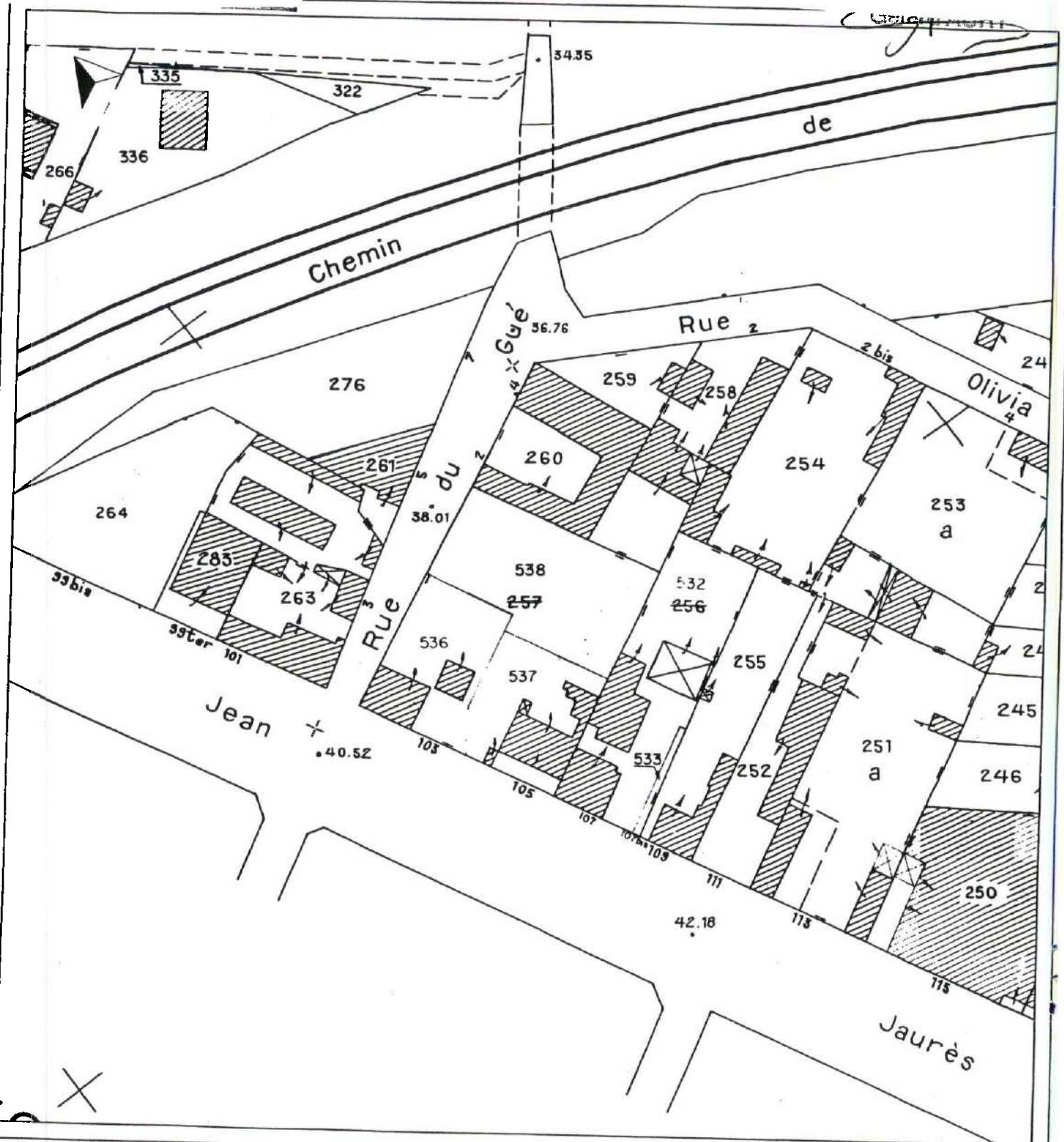
dessus

**EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL**  
Commune de MONTGERON  
1, rue du Gué  
Propriété de la SCI LA HETRAIE  
Cadastre section AB n° 538  
Echelle 1/1000ème

ANNEXÉ A LA MINUTE  
D'UN ACTE REÇU PAR LE  
NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ  
LE *19 juillet 1892*

**ORDRE des GEOMETRES-EXPERTS**  
Numéro d'inscription 4150

Service du Cadastre



Liste des annexes :

- Plan cadastral
- Plans des lots
- DDT dont ERP/ERPS
- Géorisques - Descriptif des risques
- FICHE SYNTHETIQUE.pdf
- Pré état daté
- PV AG 2019
- PV AG 2022 NB
- Absence PV AG 2020 ET 2021
- RCP LA HETRAIE - 26.09.2003