

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A CHAMPIGNY-SUR-MARNE (Val de Marne) 36 rue de la Plage, un appartement de 2 pièces principales au 2^{ème} étage.

Aux requêtes, poursuites et diligences du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 30-36 rue de la Plage à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne), représenté par son Syndic en exercice, la Société ED GESTION, SARL au capital de 7 500 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 480 406 255, ayant son siège social à SAINT MAUR DES FOSSES (Val de Marne) 89 avenue Foch, elle-même représentée par son Gérant y domicilié en cette qualité audit siège.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 15 mars 2018.

Ayant pour avocat la SCP LANGLAIS CHOPIN, agissant par le ministère de Maître Florence CHOPIN, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant 1 à 5 avenue Pierre Brossolette à CRETEIL (Val de Marne).

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu le 5 mai 2017 par la 5^{ème} Chambre Civile du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL, signifié le 20 juin 2017, définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 4 juillet 2018, garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire publiée au Service de la Publicité Foncière de CRETEIL le 4 juillet 2017 volume 2017 V numéro 1766 suivie d'un bordereau rectificatif publié le 22 septembre 2017 volume 2017 V numéro 2583.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP Michel MARTIN & Elisabeth FITOUSSI, Huissiers de Justice à CHARENTON, en date du 19 octobre 2018, fait signifier commandement à :

- **Monsieur Fabrice Laurent THAUVIN**, né le 13 mai 1971 à PARIS 17^{ème}, de nationalité française, célibataire, demeurant 36 rue de la Plage - L'Atelier des Bois à CHAMPIGNY-SUR-MARNE (Val de Marne).

Observation étant ici faite que la copie dudit commandement a été déposée en l'étude de l'huissier conformément aux dispositions de l'article 656 du CPC.

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénomé et domicilié,

La somme de **QUATORZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS TRENTE HUIT CENTS (14 577,38 €)**, se décomposant comme suit :

Selon décompte arrêté au 31 AOUT 2018 s'établissant de la façon suivante :

En vertu du jugement rendu le 5 mai 2017 par la 5^{ème} Chambre Civile du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		A valoir
	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	
27/10/2016	11322,54						11322,54				
	Principal (charges arriérées au 4ème appel provisionnel 2016) : Taux : LEGAL										
05/05/2017	800,00							800,00			
	Dommages et intérêts : Taux : LEGAL										
05/05/2017	1200,00			1200,00							
	Indemnité article 700 du CPC : Taux : LEGAL										
20/06/2017	168,17			168,17							
	Dépens										
20/12/2017	187,06									187,06	
	Frais de tentatives d'exécution préalables à la saisie immobilière										
31/08/2018	772,86					772,86					
	Intérêts sur 11322,54 depuis 27-10-2016										
	27-10-2016 au 31-12-2016 : 66 jours au Taux LEGAL : 1,01% : 20,68 01-01-2017 au 20-08-2017 : 232 jours au Taux LEGAL : 0,90% : 64,77 21-08-2017 au 01-01-2018 : 134 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00% : 245,25 02-01-2018 au 31-08-2018 : 242 jours au Taux LEGAL : 0,89% +5,00% : 442,18										
31/08/2018	50,70					50,70					
	Intérêts sur 800,00 depuis 05-05-2017										
	05-05-2017 au 20-08-2017 : 108 jours au Taux LEGAL : 0,90% : 2,13 21-08-2017 au 01-01-2018 : 134 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00% : 17,33 02-01-2018 au 31-08-2018 : 242 jours au Taux LEGAL : 0,89% +5,00% : 31,24										
31/08/2018	76,05					76,05					
	Intérêts sur 1200,00 depuis 05-05-2017										
	05-05-2017 au 20-08-2017 : 108 jours au Taux : 0,90% : 3,20 21-08-2017 au 01-01-2018 : 134 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00% : 25,99 02-01-2018 au 31-08-2018 : 242 jours au Taux LEGAL : 0,89% +5,00% : 46,86										
Total :	14577,38	0,00	1368,17	0,00	899,61	0,00	12122,54	0,00	187,06	0,00	0,00
Soide :	14577,38		1368,17		899,61		12122,54		187,06		

Soit un total au 31 AOUT 2018, sauf mémoire, de..... **14 577,38 €**

Outre les intérêts au taux légal en vigueur continuant à courir à compter du 1^{ER} SEPTEMBRE 2018 jusqu'au parfait règlement, et outre le coût du présent commandement

Sans préjudice de tous autres dus, droits, actions, intérêts et frais de mise à exécution, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de CRETEIL 4 le 7 décembre 2018 volume 2018 S numéro 56.

Par exploit de
Huissier de Justice à
en date du

le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 30-36 rue de la Plage à CHAMPIGNY-SUR-MARNE** a donné assignation à **Monsieur Fabrice THAUVIN** d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **jeudi 14 mars 2019 à 9h30** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à CHAMPIGNY-SUR-MARNE (Val de Marne) 160 rue de Verdun et 30 à 36 rue de la Plage,

Cadastré Section AL numéro 132 pour une contenance de 9a 30ca

Observation étant ici faite que la parcelle AL 132 provient de la division de la parcelle AL 57 en AL 131 et AL 132 aux termes d'un acte reçu les 4 et 7 novembre 1994 par Maître VANYSACKER, Notaire à BRIE COMTE ROBERT, publié au 4^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL les 16 décembre 1994 et 17 janvier 1995 volume 1994 P numéro 7588 suivi d'une attestation rectificative dressée le 10 janvier 1995 par Maître NYS, Notaire à BRIE COMTE ROBERT, publiée le 17 janvier 1995 volume 1995 P numéro 276.

Comprenant un bâtiment A élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

Un bâtiment B élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS
IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO ONZE (11) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, escalier A, porte 21, un appartement de type F2 comprenant deux pièces, entrée, cuisine, salle de bains et WC, placard.

Et les 92/973èmes des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATION

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu le 7 novembre 1994 par Maître NYS, Notaire à BRIE COMTE ROBERT, publié au 4^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL les 16 décembre 1994 et 17 janvier 1995 volume 1994 P numéro 8182.

Modifié selon acte reçu le 28 avril 1995 par ledit notaire, publié le 16 juin 1995 volume 1995 P numéro 3513.

Modifié selon acte reçu le 29 janvier 1996 par Maître VANYSACKER, Notaire à BRIE COMTE ROBERT, publié le 2 septembre 1997 volume 1997 P numéro 5731.

Modifié selon acte reçu les 12 et 27 juin 1997 par ledit notaire, publié le 2 septembre 1997 volume 1997 P numéro 5732.

Modifié selon acte reçu le 7 août 1997 par ledit notaire, publié les 7 et 30 octobre 1997 volume 1997 P numéro 6597 suivi d'une attestation rectificative dressée le 24 octobre 1997 par Maître NYS, Notaire, publiée le 30 octobre 1997 volume 1997 P numéro 7136.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé «Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu le 16 décembre 1994 par Maître NYS, Notaire à BRIE COMTE ROBERT.

En la personne de Monsieur THAUVIN, partie saisie

Le bien, objet de la présente vente, appartient à **Monsieur Fabrice Laurent THAUVIN** susnommé, pour l'avoir acquis, de :

- La Société dénommée DOME CONSEIL, Société à Responsabilité Limitée au capital de 50 000 Francs, identifiée au SIREN sous le numéro 391 367 778 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL, dont le siège social est à CRETEIL (Val de Marne) 28 avenue de la République.

Selon acte reçu le 7 novembre 1994 par Maître NYS, Notaire à BRIE COMTE ROBERT, publié au 4^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL les 16 décembre 1994 et 17 janvier 1995 volume 1994 P numéro 8185.

Moyennant le prix principal de 420 000 Francs payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE NATIONALE DE PARIS.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €)

Fait et rédigé à CRETEIL, le

Par la SCP LANGLAIS CHOPIN, agissant par le ministère de Maître Florence CHOPIN, Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 30-36 rue de la Plage à CHAMPIGNY SUR MARNE C/ MR THAUVIN

DIRE

L'an deux mille dix-neuf et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, la SCP LANGLAIS CHOPIN, agissant par le ministère de Maître Florence CHOPIN, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 30-36 rue de la Plage à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne), poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente qui précède, elle donne ci-après photocopie des différents documents d'urbanisme qu'elle a reçus des autorités administratives compétentes.

Et Maître Florence CHOPIN, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT
URBAIN ET SOCIAL
Service des Permis de construire
Tel : 01 41 77 80 25



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION N° : CU 94017 18 N0727
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

IDENTIFICATION DU TERRAIN - RÉFÉRENCES DU DEMANDEUR <i>vérif :</i>	
Destinataire :	CABINET PAILLARD 64 BOULEVARD DE CHARONNE 75020 PARIS-20E-ARRONDISSEMENT
Cadastre (section et numéro) : AL132 TERRAIN ADRESSE : 30 RUE DE LA PLAGE	
ATTESTATION DE NUMEROTAGE	
30 RUE DE LA PLAGE	
SUPERFICIE DU TERRAIN	
Terrain : 930,00 m ²	
OBJET DE LA DEMANDE	
Demande de certificat d'urbanisme de simple information.	
REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME	
Ce certificat est un document de simple information et ne répond pas sur la constructibilité du terrain	
DROIT DE PRÉEMPTION ET BÉNÉFICIAIRE DU DROIT	
Le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain Renforcé au profit de la commune de Champigny, suite à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 Juin 1987 <i>Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la commune. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.</i>	
NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN	
La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (Arrêté préfectoral n° 2015/2370 du 31 juillet 2015 - http://www.val-de-marne.pref.gouv.fr) Zone inondable où s'appliquent les dispositions du P.P.R.I de la Marne approuvé par arrêté préfectoral du 12/11/2007. Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques - station de Chennevières : zone de protection (R=3000)	
NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
Plan local d'urbanisme approuvé par le conseil de territoire Paris Est Marne & Bois en date du 25 septembre 2017. (téléchargeable sur www.champigny94.fr) Zone : UB	
OPÉRATION CONCERNANT LE TERRAIN	
Alignement actuel conservé	
OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
LE TERRAIN N'EST PAS SITUÉ : <ul style="list-style-type: none">- dans un périmètre de rénovation urbaine- dans un périmètre de restauration immobilière- dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre- dans un périmètre de secteur sauvegardé	

HÔTEL DE VILLE
14 RUE LOUIS TALAMONI
94507 CHAMPIGNY-SUR-MARNE



TÉL.: 01 45 16 40 00
FAX.: 01 48 82 45 75
www.champigny94.fr

TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration préalable de travaux.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement au profit de la Commune	Taux : 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement au profit de la Région	Taux : 1%
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement au profit du Département	Taux : 2,5%
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région Ile-de-France.	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (<i>prévue aux articles L524-2 à L524-13 du code du patrimoine</i>)	
PARTICIPATIONS	<i>Ces différentes contributions peuvent être exigées des constructeurs et des aménageurs à l'occasion des autorisations d'urbanisme telles que les permis de construire, les permis d'aménager, et les déclarations préalables en application des articles L332-6 et suivants du code de l'urbanisme.</i>
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour équipement public exceptionnel (article L.332-8)	
Participations préalablement instaurées par délibération.	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme)	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation en zone d'aménagement concerté (article L.311-4 du code de l'urbanisme)	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour le financement de l'assainissement collectif	
RÉCOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-2 et R.431-1-2 du Code de l'urbanisme)	
<i>L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'exécède pas 150 m².</i>	
DUREE DE VALIDITE ET PROLONGATION DE VALIDITE	
<i>Le présent certificat d'urbanisme est valable 18 mois à compter de sa délivrance. Il peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit : - adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal - déposée contre décharge à la Mairie.</i>	
DELAIS ET VOIES DE RECOURS	
<i>Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).</i>	

Champigny-sur-Marne, le 30/08/2018

Pour le Maire et par délégation
La Directrice
Véronique MOLY

AFFAIRE : SDC / THAUVIN FABRICE



RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL

ADRESSE : 160 rue de Verdun et 30 rue de la Plage - 94 500 CHAMPIGNY SUR MARNE

CADASTRE : section AL n°132

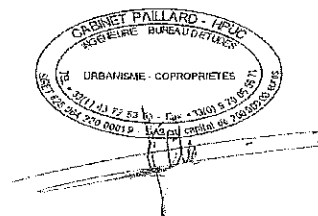
Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 17 septembre 2018



Commune de CHAMPIGNY SUR MARNE (VAL DE MARNE)

Adresse : 160 rue de Verdun et 30 rue de la Plage

Cadastre : Section AL n°132

Contenance cadastrale : 930 m²

Dossier n°181509

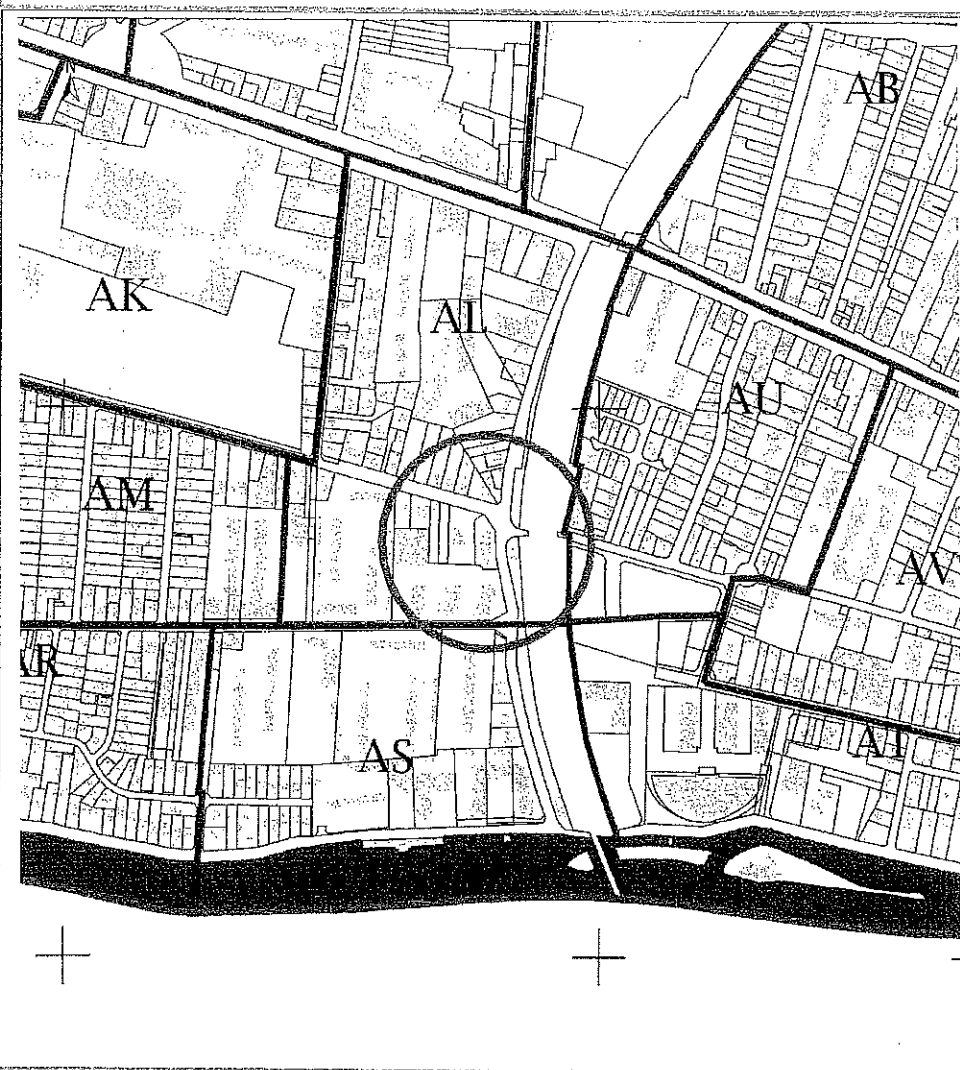
PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S) : M. Fabrice Laurent THAUVIN

Lot(s) 11 de l'état descriptif de division

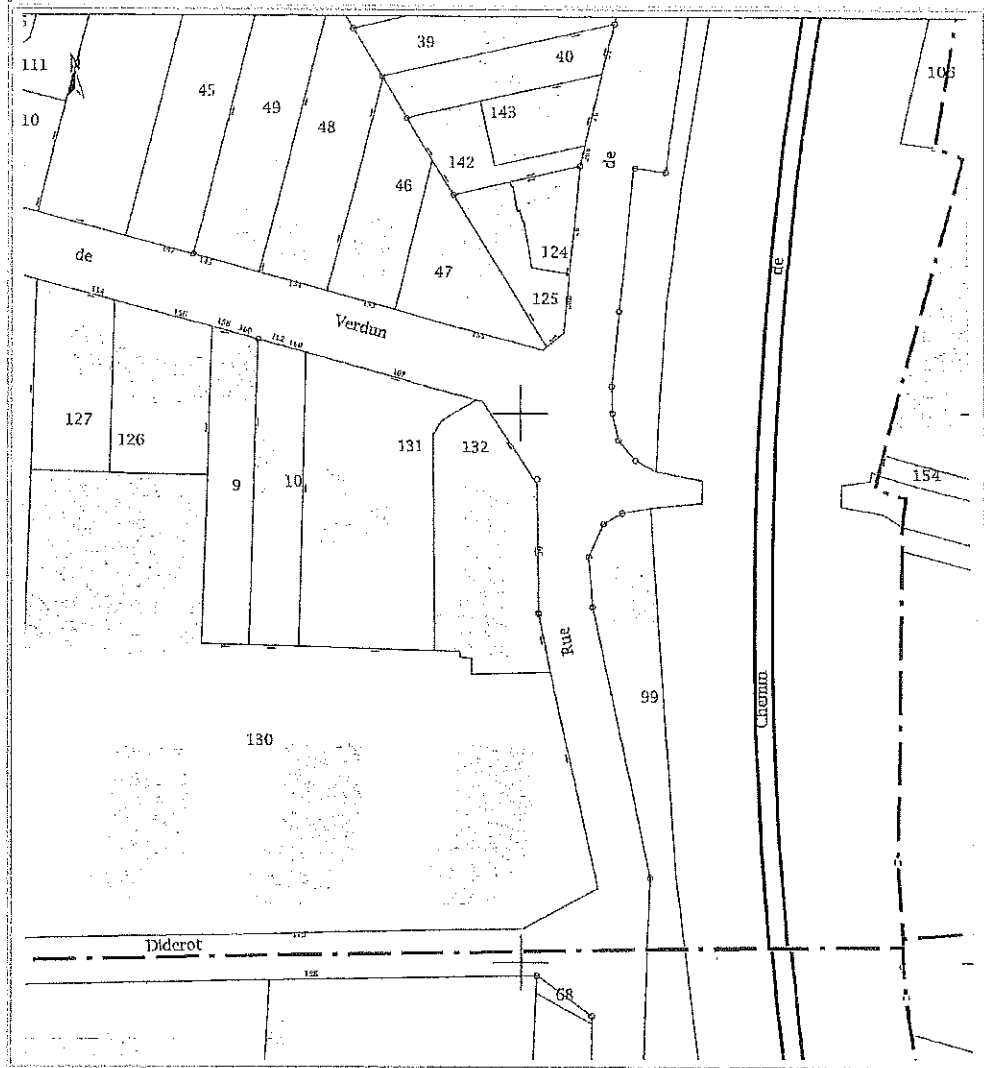
EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de CHAMPIGNY SUR MARNE (VAL DE MARNE) Adresse : 160 rue de Verdun et 30 rue de la Plage Cadastrre : Section AL n°132 Contenance cadastrale : 930 m ²	Dossier n°181509 PLAN DE MASSE ECHELLE 1/1000
--	--

PROPRIETAIRE(S): M. Fabrice Laurent THAUVIN
Lot(s) 11 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Direction générale des finances publiques
 Collège d'assistance du SPDC
 Tél : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orsleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 17/09/2018
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER CRETEIL

SF1806631927

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 094				Commune : 017 CHAMPIGNY SUR MARNE						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	N° de envoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AL	0132				0ha00a30ca					
AL	0132	001	11	30 RUE DE LA PLAGE 92/ 1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30
 Page 1 sur 1

MINISTÈRE DES FINANCES
 ET DES COMPTES PUBLICS

Direction des Affaires Générales et
de l'Environnement
Bureau des Installations Classées et
de la Protection de l'Environnement



PREFET DU VAL DE MARNE

Arrêté n°2015/2570 du 31 juillet 2015
Relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens
immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la
commune de Champigny-sur-Marne

LE PREFET DU VAL DE MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier 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 et R. 125-23 à R. 125-27 ;
- VU l'article R. 563-1 du code de l'environnement ;
- VU le décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2001/2439 du 9 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention du risque naturel prévisible « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2001/2440 du 9 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain » ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1er août 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « affaissements et effondrements de terrain » ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007 portant approbation de la révision du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2008/701 du 13 février 2008 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Champigny-sur-Marne ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2015/2570 du 31 juillet 2015, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Val-de-Marne ;
- SUR la proposition du secrétaire général de la Préfecture ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique à la commune de Champigny-sur-Marne, en raison de son exposition aux risques naturels prévisibles suivants :

- Inondation de la plaine sur les vallées de la Marne et de la Seine
- Inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
- Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain

ARTICLE 2 : Les documents de référence aux risques naturels auxquels la commune est exposée sont :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007
- L'arrêté préfectoral n°2001/2440 du 9 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain »
- L'arrêté préfectoral n°2001/2439 du 9 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention du risque naturel prévisible « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols »
- L'arrêté préfectoral n°2001/2822 du 1er août 2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de prévention des risques naturels prévisibles « affaissements et effondrements de terrain »

ARTICLE 3 : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté. Ce dossier comporte :

- une fiche synthétique sur laquelle sont recensés les risques sur le territoire de la commune ainsi que les documents de référence correspondants. Ce document donne également toute indication sur la nature et sur l'intensité de ces risques,
- une cartographie délimitant, pour chaque risque, les zones exposées sur le territoire de la commune.

Lorsqu'un plan de prévention est prescrit, les cartographies sont fournies à titre indicatif en fonction des connaissances : le périmètre à considérer pour l'information des acquéreurs et des locataires est, jusqu'à l'approbation du plan, le périmètre délimité dans l'arrêté préfectoral qui a prescrit l'élaboration de ce plan.

ARTICLE 4 : Les présentes dispositions sont systématiquement mises à jour lors de l'entrée en vigueur, pour la commune de Champigny-sur-Marne, de tout arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans, ou lorsque des informations nouvelles permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques auxquels est susceptible de se trouver exposée tout ou partie de la commune faisant l'objet d'un de ces plans.

ARTICLE 5 : Copie conforme du présent arrêté ainsi que le dossier d'information et les documents de référence qui s'y rattachent seront adressés au Maire de Champigny-sur-Marne, aux fins d'affichage en mairie ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires. Ils pourront être consultés, sur demande, en mairie, en préfecture ainsi que dans les sous-préfectures de Nogent-sur-Marne et de Haÿ-les-Roses.

Ils seront mis en ligne sur le site Internet de la préfecture du Val de Marne : <http://www.val-de-marne.pref.gouv.fr>.

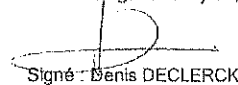
Mention de la publication du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera insérée dans un journal diffusé dans le département du Val de Marne.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n°2008/701 du 13 février 2008, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de Champigny-sur-Marne.

ARTICLE 7 : Le Sous-Préfet, Directeur de cabinet, le Secrétaire général de la préfecture du Val de Marne, les Sous-Préfets de Nogent-sur-Marne et de Haÿ-les-Roses, le Maire de Champigny-sur-Marne, le Président de la Chambre interdépartementale des notaires pour Paris, la Seine Saint Denis et le Val de Marne, et le Directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie Ile-de-France, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Créteil, le 31 JUL 2015

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-préfet,
Secrétaire général adjoint,


Signé : Denis DECLERCK



Préfecture du Val-de-Marne

Commune de Champigny-sur-Marne

Informations sur les risques naturels, miniers et technologiques pour l'application des I, II, III de l'article L. 1024-6 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° **2015/2370** du **31 juillet 2015** en date pour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles

[PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n°		oui	<input checked="" type="checkbox"/>	non
approuvé	date	12 novembre 2007	aléas	Inondation de plaine
prescrit		9 juillet 2001		Inondation et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain
prescrit		9 juillet 2001		Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse
prescrit		1^{er} août 2001		Mouvements de terrain par affaissements et effondrements

Les documents de référence sont :

- Notice et règlement PPRi de la Marne et de la Seine du 12 novembre 2007 Consultable sur Internet
- Arrêté d'approbation du PPRi de la Marne et de la Seine du 12 novembre 2007
- Arrêté de prescription du PPR Inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain (le périmètre concerne toute la commune) du 9 juillet 2001
- Arrêté de prescription du PPR mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 9 juillet 2001
- Arrêté de prescription de PPR mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain du 1^{er} août 2001

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t		oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
	date		effet		

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

4. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R.503-4 et D.563-4-1 du code de l'environnement.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité	forte zone 5	moyenne zone 4	modérée zone 3	faible zone 2	Très faible zone 1	<input checked="" type="checkbox"/>
--	--------------	----------------	----------------	---------------	--------------------	-------------------------------------

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la focalisation des immeubles au regard des risques évoqués

- Copie de la carte des aléas du PPRi de la Marne et de la Seine approuvé le 12 novembre 2007 (la crue de référence est la crue de 1910) - 2 planches A4 (échelle 1/15 000)
- Extrait de la carte des vitesses de l'étude SAFEGE (PPRI de la Marne et de la Seine) - 2 planches A3 (échelle 1/10 000)
- Copie de la carte des aléas du risque mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols de l'étude du BRGM - 1 planche A3 + 1 planche A4 (échelle 1/13 000)
- Extrait du plan des servitudes du P.O.S./P.L.U. (anciennes carrières) - 1 planche A4 (échelle 1/15 000)

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

à l'adresse www.vuln.fr est accessible sur le site www.vuln.fr dans la rubrique « à l'attention des citoyens »

7. Le règlement de ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions obligatoires

Les règlements sont consultables sur le site internet de la préfecture de la Mayenne www.maine-prefect.gouv.fr dans la rubrique « les actions de l'Etat : Environnement et prévention des risques »

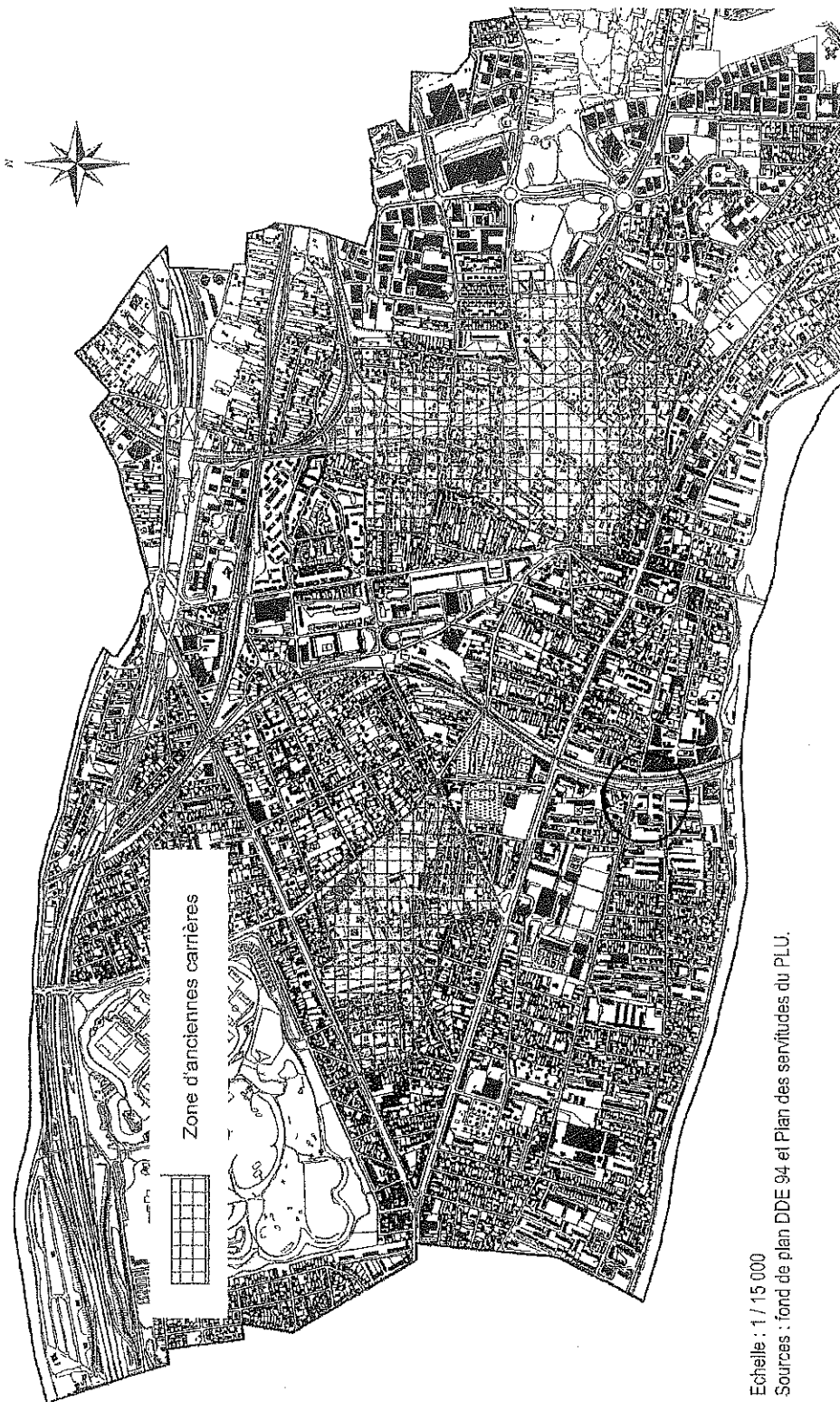
Etape

Le Préfet de département

Site internet www.vuln-de-maine-prefect.gouv.fr

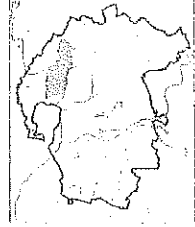
Mise à jour : août 2015

CHAMPIGNY-SUR-MARNE



Echelle : 1 / 15 000
Sources : fond de plan DDE 94 et Plan des servitudes du PLU.

CHAMPIGNY-SUR-MARNE



172
172
172
172

171
171
171
171

170
170
170
170

169
169
169
169



174bis
174
174
174

175bis
175
175
175

176bis
176
176
176

177bis
177
177
177

178bis
178
178
178

Parcelle cadastrale
N° de plan foncier
Réf. cadastrale
Date de la carte (1924)
Date de la carte (1929)

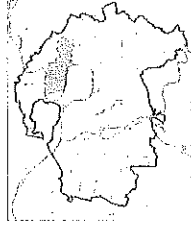
Aléas

Subvention comprise entre 0 m et 1 m
Subvention comprise entre 1 m et 2 m
Subvention supérieure à 2 m

Echelle : 1/25000



CHAMPIGNY-SUR-MARNE



Unité cadastrale
Unité cadastrale

Zone rouge (lit grand monumental)

Zone verte (Espaces naturels à protéger)

Zone orange (lit et zone rouge)
Zone orange (lit et zone rouge)
Zone orange (lit et zone rouge)
Zone orange (lit et zone rouge)
Zone orange (lit et zone rouge)

Zone verte (lit et zone rouge)
Zone verte (lit et zone rouge)
Zone verte (lit et zone rouge)
Zone verte (lit et zone rouge)
Zone verte (lit et zone rouge)

Zone bleue (lit et zone rouge)
Zone bleue (lit et zone rouge)
Zone bleue (lit et zone rouge)
Zone bleue (lit et zone rouge)
Zone bleue (lit et zone rouge)

Zone rouge (lit et zone rouge)
Zone rouge (lit et zone rouge)
Zone rouge (lit et zone rouge)
Zone rouge (lit et zone rouge)
Zone rouge (lit et zone rouge)

Echelle: 1/15000



Mairie de Champigny-sur-Marne
Boulevard de la République
93100 CHAMPIGNY-SUR-MARNE
01 48 53 77 77
14 Rue de la République

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 30-36 rue de la Plage à CHAMPIGNY SUR MARNE C/ MR THAUVIN

DIRE

L'an deux mille dix-neuf et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, la SCP LANGLAIS CHOPIN, agissant par le ministère de Maître Florence CHOPIN, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 30-36 rue de la Plage à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne), poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente, elle donne ci-après photocopie de la réponse de la Société ED GESTION, Syndic de l'immeuble dont s'agit au questionnaire d'usage.

Et Maître Florence CHOPIN, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

QUESTIONNAIRE

VENDEUR :

Monsieur Fabrice, Laurent THAUVIN, né le 13 mai 1971 à PARIS (17^{ème}), de nationalité française, célibataire, demeurant 36 rue de la Plage - L'Atelier des Bois - 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE.

AVOCAT POURSUIVANT LA VENTE :

*La SCP LANGLAIS CHOPIN
Agissant par Maître Florence CHOPIN
Avocat au Barreau du Val de Marne
1 à 5, avenue Pierre Brossolette - 94000 CRETEIL*

Vu l'article 20 du décret de la Loi du 10 juillet 1965, et l'article 5 du décret du 17 mars 1967, qui dispose :

"Le syndic adresse, avant l'établissement de l'un des actes visés au précédent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire partie à l'acte, un état daté qui, en vue de l'information des parties et le cas échéant, des créanciers inscrits indique d'une manière même approximative, pour le lot considéré, et sous réserve de l'apurement des comptes " :

- sollicite de Monsieur le Syndic de l'immeuble de bien vouloir lui faire connaître les renseignements suivants :

1°) Dans le cas seulement où le règlement de copropriété contient une clause prescrivant que l'acquéreur sera responsable des charges de copropriété impayées par les vendeurs :

- Quel est le montant des charges de copropriété impayées ? 17845,40 €

2°) A-t-il été fait appel au FONDS D'AMELIORATION DE L'HABITAT en ce qui concerne les biens dont la vente est projetée ?

NON .

3°) LE COMPTOIR DES ENTREPRENEURS a-t-il pour ces mêmes biens consenti un prêt destiné à financer les travaux ?

NON .

Dans l'affirmative, quel est le solde à ce jour ?

EDGESTION
89, Avenue Foch
94100 Saint Maurice des Fossés

2/

4°) Certains travaux importants ont-ils été votés par l'Assemblée des Copropriétaires, et non encore exécutés ?

NON

Dans l'hypothèse où des travaux doivent être exécutés avant la vente, quelle est la quote-part du bien à vendre ?

/

5°) Après de quelle Compagnie d'Assurances l'immeuble est-il assuré contre l'incendie ?

- n° de police : 01 02 97 77 Y

- durée : 30.9 2018 (TACITE RECONSTRUCTION)

- montant de l'assurance : 3115 €

6°) Situation de l'immeuble à l'égard de la réglementation relative à l'amiante (décret du 7 février 1996)

a) Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante dans l'immeuble ? OUI → DTA JOINT

b) les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante dans l'immeuble ? VOIR DTA.

c) un diagnostic technique a-t-il été effectué dans l'immeuble ? NON

d) quelles sont les conclusions du diagnostic technique ?

/

7°) Tous renseignements susceptibles d'intéresser un éventuel acquéreur :

Et plus généralement, il est demandé à Monsieur le Syndic de l'immeuble de s'adresser à la SCP LANGLAIS CHOPIN, agissant par Maître Florence CHOPIN, pour tous renseignements concernant cet immeuble.

EDGESTION

89, Avenue Foch
94100 Saint Maurice des Fossés

ETAT DATE ARTICLE 5

Décret du 17 mars 1967

sous réserve de l'apurement des comptes destiné à l'information des parties, et, le cas échéant, des créanciers inscrits, portant sur le lot n° 11 faisant l'objet de la vente sur adjudication suivante :

CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500) - 160 rue de Verdun
Cadastré section AL, numéro 132, lieudit "30 rue de la Plage" pour une contenance cadastrale de 9 ares 30 ca.

Appartenant à :

Monsieur Fabrice, Laurent THAUVIN, né le 13 mai 1971 à PARIS (17^{ème}), de nationalité française, célibataire, demeurant 36 rue de la Plage - L'Atelier des Bois - 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE.

A/ Sommes correspondant à la quote-part du copropriétaire saisi, pour le lot n° 11 de l'état descriptif de division de l'immeuble sus visé

a) dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible

18 774,50 (= 17845,4 +

b) dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée

303,7 + 303,7
4T 2018 : + 1T 2019
+ 303,7
+ 2T 2019

B/ Solde des versements effectués par le copropriétaire saisi à titre d'avance ou provision pour le lot considéré (*) (Fonds de roulement)

212,74 € (somme due par le futur acquéreur)

C/ Sommes restant dues au syndicat pour le lot considéré

18 774,50 €

D/ A titre indicatif, montant des charges afférentes au lot considéré pour :

- le dernier exercice approuvé 1214,66.
- le dernier budget prévisionnel voté 1380,57

Fait à SAINT MAUR DES FOSSES

le 31.8.18

Signature

EDGESTION

89, Avenue Foch

(*) clause 2400 Saint-Maur-des-Fossés ou date de l'assemblée générale ayant décidé l'avance ou la provision.

EDGESTION

GERANCE - SYNDIC - GESTION TECHNIQUE

Email : contact@edgestion.fr

www.edgestion.fr

Carte professionnelle n° CFI 9401 2017 000 015 711 délivrée par CCI PARIS Ile de France, Avenue FOCH 94100 SAINT MAUR DES FOSSES
Siret 82126420700019 - code APE 6831Z Tél. : 01 48 83 50 90 - Fax : 01 48 86 66 42

30/36 LA PLAGE CHAMPIGNY (0046)
30/36 rue de la Plage

Relevé de Compte

94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

SAINT MAUR DES FOSSES, le 31/08/2018

Monsieur THAUVIN Fabrice
36 rue de la Plage
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

Internet Login : 000760 Mot de Passe : EDGLYT

Objet :

Lot(s) :

Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la situation de votre compte au 31/08/2018.

Celle-ci se décompose de la manière suivante :

Forced by ICS

Designation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/01/2018 Solde antérieur	16127.51		16127.51
01/01/2018 APPEL DE FONDS 1 T 2018	364.40		16491.91
15/03/2018 Solde charges 01/01/2017-31/12/2017		165.91	16326.00
01/04/2018 APPEL DE FONDS 2 T 2018	309.70		16635.70
01/07/2018 APPEL DE FONDS 3 T 2018	309.70		16945.40
31/08/2018 ED GESTION GESTION CTX DOSSIER THAUVIN	450.00		17395.40
31/08/2018 ED GESTION ETAT DATE ADJUCICATION THAUVIN	450.00		17845.40
**** Totaux ****	18011.31	165.91	
Total à payer (En Euro)	17845.40		

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Syndic

<----- Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements ----->

THAUVIN Fabrice
0046-0012
17845.40 €

IMMEUBLE

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE PARTIES COMMUNES

En application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié par les décrets n°s 97-855 du 12 septembre 1997, 2001-840 du 13 septembre 2001, 2002-839 du 3 mai 2002 et de la Norme NF X 46-020 du 27 novembre 2002 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Commanditaire du repérage

IMMOBILIERE SAINT MAURICE
147, Rue du MARECHAL LECLERC
94410 SAINT MAURICE

Adresse de l'immeuble

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

Décret 96/97 modifié - Art. 10-5 : "...Le dossier technique "Amiante" défini à l'article 10-3 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toutes personnes physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article 10-3 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour."

Ce dossier contient

- La fiche récapitulative du diagnostic amiante des parties communes
- Le rapport complet du diagnostic amiante des parties communes
- La fiche des locaux recensés
- Les consignes générales de sécurité

Ce dossier doit être mis à jour au moment de toute nouvelle intervention relative à l'amiante.

Modalités de consultation et coordonnées de la personne détenant le dossier technique (à remplir par le propriétaire ou son mandataire)

**FICHE RECAPITULATIVE DU REPERAGE AMIANTE
DES PARTIES COMMUNES***

En application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié par les décrets n°s 97-855 du 12 septembre 1997, 2001-840 du 13 septembre 2001, 2002-839 du 3 mai 2002 et de la Norme NF X 46-020 du 27 novembre 2002 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Diagnosticteur : Société D.E.P.
RC AXA COURTAGE IARD n° 205 160 127 672 Z

Date de rédaction : 26/03/03
Date de mise à jour :

Date d'intervention : 24/03/03 repérage établi par ANTONIO VAZ SIMAO

Commanditaire du repérage
IMMOBILIERE SAINT MAURICE
147, Rue du MARECHAL LECLERC
94410 SAINT MAURICE

Adresse de l'immeuble
30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

Descriptif sommaire de l'immeuble

- CAGE 30 : Principal R+2

Loge : NON

Locaux encombrés ou fermés lors de la visite

CAGE 30:

- Pas d'accès à la machinerie ascenseur et au local poulie.

Résultats sommaires du repérage

Présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux-plafonds repérés : **NON**
Présence d'amiante dans les matériaux de l'annexe 1 du décret 96/97 modifié repérés
(hors flocages, calorifugeages, faux-plafond) : **NON**

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE


Conclusions sur les matériaux : Flocages, Calorifugeages, Faux-Plafonds

Compte tenu des résultats d'analyses et conformément au décret 96/97 modifié, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités.

Conclusions sur les matériaux et produits de l'annexe I du décret 96/97 modifié (hors flocages, calorifugeages, faux-plafond)

Conformément au décret 96/97 modifié, notre recherche n'a pas révélé la présence de produits et matériaux contenant de l'amiante, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités

Neuilly-Plaisance, le 26/03/03
Jean-Pierre POLESE
Directeur Technique


S.A. au capital de 41 040 €
5, rue Edmond Michelet
ZA Fontaine du Vaisseau
93880 NEUILLY PLAISANCE
Tél. 01 41 54 11 30 - Fax 01 43 02 11 38

Modalités de consultation et coordonnées de la personne détenant le dossier technique (à remplir par le propriétaire ou son mandataire)

•
•

Travaux de retrait ou de confinement des matériaux ou produits contenant de l'amiante

•
•

* Pour accéder aux résultats détaillés se référer au rapport dont sont issues les informations contenues dans cette fiche.

CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

Définies par l'arrêté n°2002-1181 du 22 Août 2002.

1. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

2. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

3. Consignes générales de sécurité

A. - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé :

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

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

B. - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante.

Stockage des déchets sur le site :

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Élimination des déchets :

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Élimination des déchets connexes :

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

Immeuble

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

Neully-Plaisance, le : 26/03/03

Date de la visite : 24/03/03

Repérage établi par : ANTONIO VAZ SIMAO opérateur de repérage possédant une attestation de compétence conformément à l'article 10-6 du décret 96/97 modifié.

N/Réf : IMSM9 /AVS/KM

Assurance Environnement : AXA COURTAGE IARD N° 205 160 127 672 Z

Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle : AXA COURTAGE IARD N° 205 160 127 671 Y

RAPPORT DE REPERAGE

MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE À INTEGRER AU DOSSIER TECHNIQUE "AMIANTE"

Parties communes

Selon le décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié par les décrets 97-855 du 12 septembre 1997, 2001-840 du 13 septembre 2001 et 2002-839 du 3 mai 2002 et de la Norme NF X 46-020 du 27 novembre 2002

CONCLUSION :

Il a été repéré des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante.

Sommaire

- I Identification du site diagnostiqué
- II Amiante : Nouveau dispositif réglementaire dans l'habitat
- III Rappel des principaux textes réglementaires
- IV Méthodologie
- V Résultats du repérage des matériaux : Calorifugeages, Flocages, Faux-Plafonds
- VI Résultats du repérage des matériaux et produits de l'annexe 1 du décret 96/97 modifié
- VII Conclusions générales
- VIII Annexes

* Ce rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité.

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

I - IDENTIFICATION DU SITE DIAGNOSTIQUÉ

Commanditaire du repérage
IMMOBILIERE SAINT MAURICE
147, Rue du MARECHAL LECLERC
94410 SAINT MAURICE

Adresse de l'immeuble
30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

Descriptif sommaire de l'immeuble

- CAGE 30 : Principal R+2

Loge : NON

Accompagnateur de la visite : Pas d'accompagnateur

Remarques diverses : NEANT

Locaux concernés par le diagnostic

Les parties communes

Locaux encombrés ou fermés lors de la visite

CAGE 30:

- Pas d'accès à la machinerie ascenseur et au local poulie.

Résultats sommaires du diagnostic

Présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux-plafonds repérés : NON
Présence d'amiante dans les matériaux de l'annexe 1 du décret 96/97 modifié repérés
(hors flocages, calorifugeages, faux-plafond) : NON

Suites à donner :

- Se référer au chapitre V-2 pour les flocages, calorifugeages, faux-plafonds.
- Se référer au chapitre VI-2 pour les matériaux et produits de l'annexe 1 du décret 96/97 modifié (hors flocages, calorifugeages, faux-plafond)

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

II - AMIANTE : NOUVEAU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DANS LE BÂTI

Depuis plusieurs années, un programme d'actions contre les risques sanitaires liés aux expositions à l'amiante a été mis en œuvre par les pouvoirs publics, en raison du caractère cancérigène des fibres d'amiante lorsqu'elles sont inhalées. Les mesures de protection des travailleurs exposés professionnellement aux poussières d'amiante ont ainsi été renforcées et une interdiction générale de fabrication et de mise sur le marché des produits contenant de l'amiante a été instaurée.

L'amiante ayant été utilisé dans de nombreux domaines de la construction en raison de ses propriétés de résistance au feu et d'isolation phonique, un dispositif réglementaire a été mis en place afin d'assurer la protection de la population générale vis à vis des risques d'exposition à l'amiante dans les bâtiments.

Le décret n° 96-97 du 7 février 1996 (modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997) a ainsi fait obligation aux propriétaires de la plupart des immeubles de rechercher la présence de flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante, matériaux particulièrement fragiles, et d'évaluer leur état de conservation afin de déterminer si des travaux s'avéraient nécessaires et protéger ainsi les usagers des immeubles.

Cette première étape a permis de traiter en priorité les situations d'exposition les plus importantes et les plus urgentes.

Cinq ans après la mise en œuvre de ce dispositif réglementaire visant la surveillance et la résorption des situations les plus à risque, les pouvoirs publics ont décidé d'engager une seconde étape dans la réduction des expositions à l'amiante dans les bâtiments. Cette nouvelle étape se traduit par un renforcement des règles de gestion des flocages, calorifugeages et faux-plafonds, et par une nouvelle obligation de repérage portant sur un plus grand nombre de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

En effet, de nombreux matériaux qui ne libèrent pas spontanément des fibres, sont néanmoins susceptibles de générer des expositions à l'amiante dans les conditions normales d'utilisation des bâtiments et particulièrement lors des opérations d'entretien et de maintenance. Il s'agit donc de renforcer la protection des usagers des immeubles mais aussi des travailleurs appelés à y intervenir, en développant une démarche d'identification et de gestion de ces matériaux. Leur repérage serait toutefois insuffisant s'il n'était pas associé au respect de règles de sécurité à mettre en œuvre lors d'interventions sur ces matériaux et à l'information des occupants des immeubles et des travailleurs appelés à y intervenir.

Aussi les décrets n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et n° 2002-839 du 3 mai 2002 marquent une évolution importante dans le dispositif mis en place en 1996 et impliquent :

- La mise en œuvre d'un repérage des matériaux contenant de l'amiante élargi à d'autres produits que les flocages, calorifugeages et faux-plafonds. Ce repérage doit servir de base à la constitution d'un dossier technique " Amiante ".
- La réduction de l'exposition des occupants puisqu'ils abaissent le seuil de déclenchement des travaux de désamiantage et encadrent les délais de réalisation des chantiers correspondants.
- Une amélioration des modalités d'information des propriétaires, occupants ou entreprises intervenantes dans les immeubles, grâce à la constitution et à l'actualisation d'un dossier technique et d'une fiche récapitulative de ce dossier.
- L'obligation (depuis le 1er septembre 2002) pour les propriétaires, en cas de vente de leur bien, de fournir un constat mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits friables, durs et semi-durs contenant de l'amiante.

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

III - RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES RÉGLEMENTAIRES

Le décret 96-97 du 7 février 1996, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, impose aux propriétaires d'immeubles la recherche de flocages et calorifugeages susceptibles de contenir de l'amiante

Le décret 97-855 du 12 septembre 1997, modifie le décret 96/97 et étend le diagnostic à la recherche des faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante.

Le décret 2001-840 du 13 septembre 2001 (modifiant le décret 96/97 modifié) étend le diagnostic à la recherche d'une liste de matériaux et produits durs et semi-durs.

Le décret 2002-839 du 3 mai 2002 (modifiant le décret 96/97 modifié) prévoit d'annexer à toute promesse de vente ou d'achat un diagnostic étendu du bien vendu (matériaux et produits friables, durs et semi-durs).

La norme AFNOR X46-020 du 27 novembre 2002, définit le contenu, la méthodologie et les modalités de réalisation des missions de repérage d'amiante, prévues par la réglementation Française.

IV - MÉTHODOLOGIE

Objet de la mission : la présente mission consiste à repérer les matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la constitution du dossier technique "amiante" en référence aux articles 10-2 et 10-3 du décret 96/97 modifié.

1 - Repérage et prélèvements

Repérage et prélèvements des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, accessibles sans travaux destructifs, définis par une liste en annexe du décret 96-97 modifié.

Le repérage porte sur deux types de matériaux :

- Les flocages, les calorifugeages et les faux-plafonds,
- Les matériaux et produits de l'annexe 1 du décret 96/97 modifié que sont les enduits projetés, l'amiante-ciment, les panneaux de cloisons, les dalles de sol, les clapets et volets coupe-feu....

2 - Le repérage des matériaux : Flocages, Calorifugeages, Faux-Plafonds

a) Prélèvement des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, pour analyse par un laboratoire accrédité.

Le choix de la méthode analytique a été déterminé par le laboratoire, en fonction de la nature de chaque matériau ou produit.

Les comptes-rendus d'analyses du laboratoire sont joints en annexe.

b) Pour les matériaux et produits contenant de l'amiante : évaluation de l'état de conservation par remplissage d'une grille définie par arrêté ministériel, qui tient compte notamment de l'accessibilité du matériau, de son niveau de dégradation, de son exposition à des chocs et vibrations ainsi que de l'existence de mouvements d'air dans le local.

En fonction du résultat obtenu à partir de la grille d'évaluation, il faudra procéder :

- Si score 1 : à un contrôle triennal de l'état de conservation de ces matériaux,
- Si score 2 : à une mesure du niveau d'empoussièrement atmosphérique,
- Si score 3 : à des travaux de retrait ou de confinement, avec un délai d'achèvement de 36 mois.

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

Lorsque l'évaluation de l'état de conservation a déjà été menée, nous procédons à son actualisation réglementaire au cours de notre intervention.

Si la précédente évaluation a conclu à la nécessité d'engager des travaux que vous n'avez pas achevés, le nouveau dispositif réglementaire vous impose de les achever avant le 1er Janvier 2005.

3 - Le repérage des matériaux et produits de l'annexe 1 du décret 96/97 modifié (hors flocages, calorifugeages, faux-plafond)

a) Prélèvement des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, pour analyse par un laboratoire accrédité.

Certains matériaux, réputés contenir de l'amiante, ne nécessitent pas d'analyses en laboratoire.

b) Evaluation de l'état de conservation selon des critères visuels définis par arrêté ministériel :

- Bon état
- Etat dégradé

c) S'il y a présence de matériaux durs et/ou semi-durs contenant de l'amiante et dégradés, des mesures d'ordre général sont préconisées.

Dans l'hypothèse où certaines investigations relatives à l'amiante auraient déjà été menées dans le cadre du décret 96-97, DEP vérifie et complète l'ensemble des données recueillies au cours des différentes interventions et remet au Client un rapport complet répondant aux dispositions du décret 96-97 modifié, sous réserve que les documents relatifs aux diagnostics antérieurs aient été remis à DEP.

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

V - RÉSULTATS DU REPÉRAGE DES FLOCAGES, CALORIFUGEAGES, FAUX-PLAFONDS

1 - Résultats d'analyses des matériaux et produits recensés

CAGE 30 : Principal

Type matériau	N°	Localisation	Prélèvement	Amiante	Type amiante
Faux plafonds	1	Hall au rdc	OUI	NON	
	1	Couloirs et dégagements aux niveaux 1,2	NON	NON	

2 - Conclusions sur les flocages, calorifugeages, faux-plafonds

Compte tenu des résultats d'analyses et conformément au décret 96/97 modifié, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités.

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

**VI - RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE L'ANNEXE I DU
DÉCRET 96/97 MODIFIÉ (HORS FLOCAGES, CALORIFUGEAGES, FAUX-PLAFOND)**

1 - Résultats d'analyses des matériaux et produits recensés

Absence de matériaux et produits durs ou semi-durs susceptibles de contenir de l'amiante.

2 - Conclusions sur les matériaux et produits durs et semi-durs

Conformément au décret 96/97 modifié, notre recherche n'a pas révélé la présence de produits et matériaux contenant de l'amiante. Par conséquent aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

VII - CONCLUSIONS GÉNÉRALES

Conclusions sur les flocages, calorifugeages, faux-plafonds

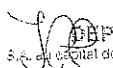
Compte tenu des résultats d'analyses et conformément au décret 96/97 modifié, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités.

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

Conclusions sur les matériaux et produits de l'annexe 1 du décret 96/97 modifié (hors flocages, calorifugeages, faux-plafond)

Conformément au décret 96/97 modifié, notre recherche n'a pas révélé la présence de produits et matériaux contenant de l'amiante. Par conséquent aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités

Neuilly-Plaisance, le 26/03/03
Jean-Pierre POLESE
Directeur Technique


S.A. au capital de 41 000 €
2, rue Edmond Michelet
ZA Fontaine du Vaisseau
93260 NEUILLY PLAISANCE
N° 011 12 102 700 - 1357 8

Devoir d'information

Décret 96/97 modifié - Art. 10-5 : "...Le dossier technique "Amiante" défini à l'article 10-3 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toutes personnes physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article 10-3 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour."

Pour les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation, le dossier technique doit être constitué au plus tard le 31 Décembre 2005.

30/36 Rue de la PLAGE
94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

VIII - ANNEXES

- Fiche des locaux recensés
- Consignes générales de sécurité

CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

Définies par l'arrêté n°2002-1181 du 22 Août 2002.

1. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

2. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

3. Consignes générales de sécurité

A. - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.



L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé :

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

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

B. - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante.

Stockage des déchets sur le site :

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Elimination des déchets :

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Elimination des déchets connexes :

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

FICHE DES LOCAUX RECENSES
30/36 Rue de la PLAGE - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

Diagnosticteur : Société D.E.P.

Date d'intervention : 24 Mars 2003

LOCAUX TECHNIQUES	CAGES				PALIERS	CAGES			
	30					30			
CHAUFFERIE					RDC				
Chauff. collective au niv. -1					Hall	V			
Stock combustible					Porche				
C. P. C. U.					Escalier	V			
Semis-station					Loge				
ASCENSEUR					Couloirs/dégagts				
Local machine n° 1 au niv. 3	NV				Pelle/local V.O.				
Local poulie	NV				Gaines techniques	V			
Gaine ascenseur	V				Local divers				
Local machine n° 2					NIVEAU +1				
Local poulie					Couloirs/dégagts	V			
Gaine ascenseur					Pelle/local V.O.				
VIDE-ORDURES					Gaines techniques	V			
Local V. O. n° 1 au rdc					Local divers				
Gaine V. O.					NIVEAU +2				
Local V. O. n° 2 au rdc					Couloirs/dégagts	V			
Gaine V. O.					Pelle/local V.O.				
Local V. O. n° 3					Gaines techniques	V			
Gaine V. O.					Local divers				
Local V. O. n° 4					NIVEAU +3				
Gaine V. O.					Couloirs/dégagts				
LOCAUX DIVERS					Pelle/local V.O.				
Local poubelles au rdc					Gaines techniques				
Local vélos au rdc					Local divers				
Local poussettes au rdc					NIVEAU +4				
Local entretien au rdc					Couloirs/dégagts				
Local E.D.F au niv. -1					Pelle/local V.O.				
Local Sur-presseur au niv. -1					Gaines techniques				
Local V.M.C					WC				
Cour au rdc					NIVEAU +5				
Local WC au rdc					Couloirs/dégagts				
CAVES/SOUS-SOL					Pelle/local V.O.				
Couloirs/dégagts au niv. -1					Gaines techniques				
Couloirs/dégagts					WC				
Cave à eau au niv. -1					NIVEAU +6				
Gaines techniques					Couloirs/dégagts				
Vide sanitaire					Pelle/local V.O.				
Local Sas cave au rdc					Gaines techniques				
GAINES DIVERSES					WC				
Gaines ventilation					NIVEAU +7				
Gaines désentumage					Couloirs/dégagts				
Gaines climatisation					Pelle/local V.O.				
Gaines " "					Gaines techniques				
PARKING					WC				
NIVEAUX					NIVEAU +8				
Zone de Stationnement					Couloirs/dégagts				
Sas					Pelle/local V.O.				
Rampe					Gaines techniques				
WC					WC				
Local dégagement					COMBLES				
Local " "									

V=Local visité sans amiante A=Local visité avec amiante NV=Local non visité NV=Local inaccessible

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 30-36 rue de la Plage à CHAMPIGNY SUR MARNE C/ MR THAUVIN

DIRE

L'an deux mille dix-neuf et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, la SCP LANGLAIS CHOPIN, agissant par le ministère de Maître Florence CHOPIN, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 30-36 rue de la Plage à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne), poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente elle donne ci-après photocopie du règlement de copropriété et état descriptif de division reçu le 7 novembre 1994 par Maître NYS, Notaire à BRIE COMTE ROBERT et ses modificatifs.

Et Maître Florence CHOPIN, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.



Notaire en Participation M^e _____ Présent/Absent

Cpte N° 21101K

Rép. N° 1690

Taxe N° _____

le 7 Novembre **1994**

Règlement de Copropriété

Etat descriptif de Division

Residence de La Plage

Champigny s/m. 30 Rue de la Plage

SARL Dome Conseil

Gérard NYS et Jean-Marc VANYSACKER

NOTAIRES

13, boulevard de la République
77170 BRIE-COMTE-ROBERT (Seine-et-Marne)

droit de TIMBRE
PAYÉ sur ÉTAT
Autorisation du 21/12/88
ACTE N°

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE
Le 7 novembre

Maître Gérard NYS, notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Gérard NYS et Jean-Marc VANYSACKER, notaires" titulaire d'un Office Notarial à BRIE COMTE ROBERT (Seine et Marne), 13 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE

A reçu en la forme authentique, le présent acte de REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION, à la requête des parties ci-après identifiées :

IDENTIFICATION DES

PARTIES

La Société à Responsabilité Limitée dénommée "DOME CONSEIL" ayant son siège à CRETEIL (Val de Marne) 28, Avenue de la République, au capital de 50.000 Francs, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL, sous le numero B 391 367 778 (93 B 01637)

représentée par :

- Monsieur Léon Julien COHEN Gérant de Société époux de Madame Catherine ATLANI avec laquelle il demeure à CRETEIL (val de marne) 35 rue Sainte Marie.


Né à RABAT (MAROC) le cinq février mil neuf cent cinquante six;

De nationalité Française.

Agissant au nom de ladite Société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération des associés de la Société, en date à CRETEIL, du 1er Septembre 1994, dont l'original demeure joint et annexé aux présentes après mention.

LESQUELS es-qualités, préalablement à l'établissement du REGLEMENT DE COPROPRIETE et de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE



LA SOCIÉTÉ "DOME CONSEIL" est propriétaire d'un immeuble CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne) 160, Rue de verdun,

Cadastré section AL, numéro 132, lieudit "30, Rue de la Plage",

pour9 ares 30 centiares.

qu'elle a acquis ainsi qu'il sera dit sous le titre "ORIGINE DE PROPRIETE" ci-après.

Et pour lequel elle a obtenu :

Permis de construire

La rénovation de l'ensemble immobilier projetée AVEC CHANGEMENT D'AFFECTATION ET CLOTURE par le VENDEUR a fait l'objet d'un

permis de construire délivré par la MAIRIE DE CHAMPIGNY SUR MARNE, le 15 septembre 1994, sous le numéro 94 17 94 1116 le permis a été délivré à LA SOCIÉTÉ DOME CONSEIL

Ce permis a fait l'objet des mesures de publicité réglementaire, en mairie et sur le terrain concerné.

Le procès verbal d'affichage du permis établi par Me FONFREDEHuissier de Justice à CHAMPIGNY SUR MARNE le 13 octobre 1994 est demeuré annexé aux présentes après mention.

Est demeuré annexé aux présentes la lettre de la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris relative à la protection de l'immeuble contre l'incendie. En date du 1er Juillet 1994

Une copie de la demande de permis et la copie de celui ci , et la notice sommaire des travaux sont annexés aux présentes, ainsi que le plan de division parcellaire constatant les limites et les superficies des lots.

pe

Urbanisme

Sont demeurés annexés aux présentes, après avoir été visés par le représentant de la Société DOME CONSEIL :

-note de renseignements délivrée le 18 aout 1994 par la MAIRIE DE Champigny sur Marne

-Certificat d'alignement délivré le 22 aout 1994 par la MAIRIE DE Champigny sur Marne

-plan de situation

-certificat de salubrité et de non péril délivré le 10 aout 1994 par la MAIRIE DE Champigny sur Marne

-certificat de carrières délivré le 27 juillet 1994 par l'Inspection Générale des carrières de Paris

TITRE 1

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ORIGINE DE PROPRIETE

La Société "SARL DOME CONSEIL" a entrepris, la rénovation d'un immeuble dénommé "RÉSIDENCE DE LA PLAGE"

DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

COMMUNE DE CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne)

Un immeuble sis à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne)
160, Rue de verdun,

Cadastré section AL, numéro 132, lieudit "30, Rue de la Plage",

pour 9 ares 30 centiares.

cet immeuble tient par devant à la rue de la Plage
à gauche à la copropriété du 179, rue de la Plage
à droite à la rue de Verdun
au fond à la SCI du 160 rue de Verdun

sur le terrain sont édifiés les batiments A ET B
"Une extension " est prévue sur le batiment A sous réserve des autorisations légales et administratives.

Ce batiment dit batiment A est construit en dur, couvert d'un toit terrasse élevé sur terre plein d'un rez de chaussée et deux étages.

le batiment B est construit en dur, couvert en zinc élevé sur terre plein d'un rez de chaussée

je

Observation étant ici faite, que cet immeuble provient de la division d'un ensemble originellement cadastré section AL, numéro 57, lieudit "162, Rue de Verdun", pour 22 ares 09 centiares, en deux nouvelles parcelles, cadastrées :

- section AL, n° 131, même lieudit, pour 12 ares 79 centiares, restant appartenir au vendeur, formant le LOT A.
- section AL n° 132, lieudit "30, Rue de la Plage", pour 9 ares 30 centiares, présentement vendue, formant le LOT B.

Cette division résulte d'un procès-verbal d'arpentage portant le n° 4163 K, établi par Monsieur Emmanuel ATTIA, géomètre-expert à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne), en date du 14 Septembre 1994, et vérifié par le service du cadastre de CRETEIL, le 21 Septembre 1994.

Qui devra comprendre après rénovation :

Un bâtiment A construit en dur, couvert d'un toit terrasse élevé sur terre plein d'un rez de chaussée et deux étages.

Un bâtiment B construit en dur, couvert en zinc, élevé sur terre plein d'un rez de chaussée
Et parkings en extérieur

a/ un bâtiment dit BATIMENT A

il est élevé sur terre plein d'un rez de chaussée et deux étages.

et comportera :

au rez de chaussée deux deux pièces et un local d'activité et deux locaux d'habitation, divers locaux communs (porche, dégagement, escalier)

au premier étage : un appartement de type F2 et deux studios deux locaux d'habitation (dégagement, escalier)

au deuxième étage un appartement de type T2, trois studios, (dégagement, escalier)

a/ un bâtiment dit BATIMENT B

il est élevé sur terre plein d'un rez de chaussée et comporte :

au rez de chaussée un hangar
à l'extérieur 12 emplacements de stationnement dont
11 avec jardin en suppléments,
un jardin à usage privatif

2/ les installations aménagements et services
communs suivants :

les voies de dessertes des divers batiments et leurs
equipements
les espaces verts
~~les canalisations et réseaux (eau electricité~~
cables de télévision tout à l'égout ...)

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble d'origine, avant rénovation a été acquis
par la SARL DOME CONSEIL de LA SCI du 160 RUE DE VERDUN
au capital de 10 000 francs, ayant son siège à CHAMPIGNY
SUR MARNE 160 rue de verdun, immatriculée au RCS de
CRETEIL sous le numéro D 383 486 560 (91 D 00813)

Aux termes d'un acte reçu par Me NYS notaire
soussigné, Le 4 novembre 1994

Moyennant le prix principal de deux millions quatre
cent quatre vingt mille francs (2 480 000,00 fr) payé
comptant et quittancé en l'acte.

Une expédition de cet acte est en cours de
publication au 4ème bureau des hypothèques de creteil.

ORIGINE ANTERIEURE

Ledit immeuble appartient à la SCI du 160 rue de
verdun par suite des faits et actes suivants :
1ent - Du Chef des Vendeurs - Les biens immobiliers objet
de la présente vente appartiennent aux vendeurs de la ma-
nière suivante :

A - Le terrain : Le terrain dépend de la communauté
de biens meubles et acquêts existant entre Monsieur et
Madame TRICHET-BERTRAND par suite des faits ci-après :
a) Monsieur et Madame TRICHET ont acquis une parcelle de
trois mille huit cents mètres carrés dont fait partie une
partie du terrain présentement vendu,

de :

Madame Germaine, Clémence GOBLET, sans profession
épouse autorisée de Monsieur Marcel, Ferdinand CABRIOT,
employé de bureau, demeurant à CHAMPIGNY SUR MARNE, Senté
des Voies de Bonneau,

et de Monsieur Maurice Eugène Marcel GOBLET,
employé de bureau et Madame Adèle Augustine LECHAT, son
épouse, demeurant à CHAMPIGNY SUR MARNE, 64, rue Albert
MOYENNANT le prix principal de HUIT CENT MILLE
FRANCS, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Aux termes d'un acte dressé par Me MARCELLIER,
notaire à NOGENT SUR MARNE, le seize décembre mil neuf cent
cinquante.

Une expédition de cet acte a été transcrite au Dixième Bureau des Hypothèques de la Seine le cinq mars mil neuf cent cinquante et un, volume 3241, numéro 759.

Un état délivré sur cette transcription par le Conservateur audit bureau du chef des vendeurs, de Mme Veuve GOBLET et de Monsieur Louis Joseph BOURDON était entièrement négatif.

Audit acte, les vendeurs ont déclaré :
Monsieur et Madame CABRIOT,

- qu'ils étaient mariés en premières noces sous le régime la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de CHAMPIGNY SUR MARNE le seize avril mil neuf cent vingt et un.

Monsieur et Madame GOBLET,

- qu'ils étaient mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me SADOY, notaire à Paris, le vingt quatre janvier mil neuf cent vingt cinq, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse.

b) Aux termes d'un acte dressé par ledit Maître MARCELLIÉ le seize décembre mil neuf cent cinquante, Monsieur et Madame TRICHET, ont échangé avec :

Monsieur Joseph BAUR, maraîcher, et Madame Cécile BLIN, son épouse, demeurant à CHAMPIGNY SUR MARNE 154, rue de Verdun,


- Un terrain de mille cinq cents mètres carrés cadastré section AL. N°11 p. pris dans le terrain ci-dessus
Contre : un terrain de neuf cent huit mètres carrés sis à CHAMPIGNY SUR MARNE, rue de la Plage et rue Diderot à l'angle de ces deux voies, cadastré section AL. N°12.

Cet échange a eu lieu sans soulte ni retour et les co-échangistes ont renoncé à l'action en répétition.

Une expédition de cet acte a été transcrite au Dixième Bureau des Hypothèques de la Seine le cinq mars mil neuf cent cinquante et un, volume 3241, numéro 760

Un état délivré le même jour par Monsieur le Conservateur audit bureau du chef des co-échangistes était entièrement négatif.

Monsieur et Madame BAUR ont déclaré sur leur état civil être mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de CHAMPIGNY SUR MARNE le vingt neuf septembre mil neuf cent dix neuf.



DU CHEF DE LA SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

Ladite parcelle de terrain appartenait à la Société Nationale des Chemins de Fer Français comme substituée aux droits de la Compagnie des Chemins de Fer de l'Est, aux termes de la convention du trente et un août mil neuf cent trente sept, approuvée par décret loi du même jour et publiée au Journal Officiel du premier septembre mil neuf cent trente sept, ladite société définitivement constituée ainsi qu'il ressort de ses statuts approuvés par décret pris en Conseil d'Etat le trente et un décembre mil neuf cent trente sept et insérés au Journal Officiel du premier janvier mil neuf cent trente huit.

Ladite compagnie possédait cet immeuble pour l'avoir acquis de Monsieur Denis Ambroise MATHIEU, propriétaire et Madame Marie Louise CUNE, son épouse, demeurant ensemble à CHAMPIGNY SUR MARNE rue de Bonneau numéro 22, suivant acte reçu par Me DEMEAUX, notaire à Nogent sur Marne les vingt six et trente et un mai et dix Juin mil huit cent soixante seize.

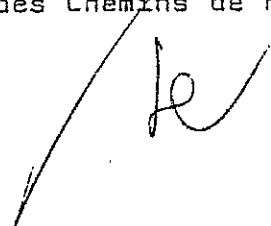
Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinq mille cent soixante deux francs, cinquante centimes payé suivant quittance dressée par Me MAUROY, notaire à Nogent sur Marne le douze janvier mil huit cent soixante dix sept,

Audit contrat, les vendeurs ont déclaré :

Qu'ils étaient mariés en premières noces en ce qui concerne le mari, et en secondes noces en ce qui concerne la femme, sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de CHAMPIGNY SUR MARNE le onze janvier mil huit cent quarante quatre.

Que Madame MATHIEU avait été tutrice naturelle et légale et Monsieur MATHIEU co-tuteur de Monsieur Joseph Alfred Gelé et Louis Germain Gelé, alors enfants majeurs, issus du mariage de Madame MATHIEU, avec son premier mari, Monsieur GÉLÉ, auxquels ils avaient rendu compte par acte devant Me BISSON, notaire à Nogent sur Marne, le dix sept octobre mil huit cent cinquante neuf, approuvé par acte du dix huit mai mil huit cent soixante.

Que le reliquat du compte en ce qui concerne Monsieur Germain GÉLÉ avait été soldé, au moyen d'une compensation opérée dans un acte reçu par Me BISSON, le dix huit mars mil huit cent soixante et que la somme revenant à Monsieur Alfred GÉLÉ avait été payée depuis ainsi qu'ils le déclaraient et qu'ils s'engageaient à en justifier à ladite compagnie des Chemins de Fer de l'Est si elle l'exigeait.



Tous sus-nommés, ses trois enfants entre lesquels elle avait fait le partage anticipé, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire par Me FERRAND, notaire à NOGENT SUR MARNE, le dix sept octobre mil neuf cent dix,

Par suite de ce décès, le partage est devenu définitif par les ratifications qui ont été données, savoir :

- 1°- Par la mineure Louise BOUDON, devenue majeure suivant acte reçu par Me FERRAND, notaire sus nommé, le vingt huit décembre mil huit cent quatre vingt douze.
- 2°- et par les consorts BOUDON, suivant acte reçu par FERRAND, notaire sus-nommé le vingt six janvier mil neuf cent treize.

b) Parcelle de neuf cent huit mètres carrés

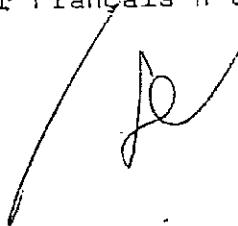
Le terrain d'une contenance de neuf cent huit mètres carrés, sis à CHAMPIGNY SUR MARNE, rue Diderot et rue de la Plage, cédé en contre échange par Monsieur et Madame BAUR dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre ces derniers au moyen de l'acquisition que Monsieur BAUR en avait faite seul au cours et pour le compte de ladite communauté de la Société Nationale des Chemins de Fer Français, société anonyme, dont le siège est à Paris rue Saint Lazare numéro 86, suivant acte reçu par Me MARCELLIER, notaire à Nogent sur Marne, sus-nommé, les dix neuf septembre et cinq octobre mil neuf cent quarante deux.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix principal de trente six mille trois cent vingt francs, payé comptant et quittancé audit contrat.

Une expédition de cet acte de vente a été transcrite au Dixième Bureau des Hypothèques de la Seine le trente octobre mil neuf cent quarante deux, volume 2698, numéro 1986.

Un certificat délivré sur cette transcription le même jour par Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèques du chef de la société vendeuse et de la Compagnie des Chemins de Fer de l'Est, précédente propriétaire, a été négatif d'inscription, transcription, saisie et mention en résolution.

Les formalités prescrites par la loi pour la purge des Hypothèques légales n'ont pas été remplies sur ladite acquisition, attendu que la Société Nationale des Chemins de Fer Français n'était pas passible d'hypothèques légales.



B - Et les constructions : pour avoir été édifiées par la société "Etablissements TRICHET" sur le terrain appartenant à Monsieur et Madame TRICHET, sans conférer de privilège d'architecte, entrepreneur ou ouvrier au cours de l'année mil neuf cent cinquante ~~deux~~ ^{trois} en vertu d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de CHAMPIGNY SUR MARNE le premier octobre mil neuf cent cinquante et un.

Le certificat de conformité a été délivré le vingt deux juillet mil neuf cent soixante neuf,

- ORIGINE ANTERIEURE -

a) parcelle de trois mille huit cent mètres carrés

L'immeuble présentement vendu appartenait en propre à Madame CABRIOT et Monsieur GOBLET, chacun pour moi comme l'ayant recueilli dans la succession de Madame Louise Victorine BOUDON, leur mère, en son vivant sans profession, veuve de Monsieur Louis Ernest GOBLET, demeurant à CHAMPIGNY SUR MARNE, rue Albert Thomas numéro 66, ou elle est décédée le vingt six juin mil neuf cent quarante neuf, et dont ils étaient seuls héritiers ainsi que le constate acte de notoriété dressé après le décès de Madame Goblet par Me MARCELLIER, notaire à Nogent sur Marne le dix huit janvier mil neuf cent cinquante.

DU CHEF DE Madame GOBLET - Ledit immeuble appartenait en propre à Madame GOBLET née BOUDON, par suite des actes et fait ci-après relatés :

- Partie d'une contenance de dix neuf ares soixante douze centiares n'ayant formé l'article onze du troisième lot échu à Madame GOBLET, alors célibataire mineure aux termes d'un acte reçu par Me FERRAND, notaire à NOGENT SUR MARNE le vingt huit octobre mil huit cent quatre vingt on contenant :

1°/ Donation entre vifs à titre de partage anticipé par Madame Victorine Louise CHAPONET, propriétaire, demeurant à CHAMPIGNY SUR MARNE, rue du Bosquet numéro 6, veuve de Monsieur Louis Joseph BOUDON, à :

- 1- Monsieur Victor BOUDON, propriétaire cultivateur demeurant à CHAMPIGNY SUR MARNE rue de Bonneau numéro 30,
- 2- Madame Eugénie BOUDON, épouse de Monsieur Auguste DESTERNE, propriétaire cultivateur, avec lequel elle demeure à CHAMPIGNY-SUR-MARNE, Grande Rue numéro 157,

3- Et Mademoiselle Louise BOUDON, devenue Madame GOBLET sus-nommée, alors mineure, ce qui a été accepté pour elle par Monsieur BOUDON et Madame DESTERNE, avec promesse de ratification par ladite demoiselle sitôt après sa majorité.

Ses trois enfants et seuls présomptifs héritiers chacun pour un tiers.

Des immeubles propres à ladite dame, de la part lui appartenant en sa qualité de commune en biens dans les immeubles de la communauté légale ayant existé entre elle et Monsieur BOUDON, son défunt mari, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de CHAMPIGNY SUR MARNE le vingt quatre avril mil huit cent cinquante huit, de la part lui appartenant en sa dite qualité dans divers titres de rentes quatre et demi pour cent sur l'Etat français


2°/ Et partage entre les donataires, Monsieur BOUDON et Madame DESTERNE en se portant fort de la mineure BOUDON, tant des biens à eux donnés que de ceux leur appartenant en qualité de seuls héritiers de Monsieur BOUDON, leur père, en son vivant propriétaire cultivateur, demeurant à CHAMPIGNY SUR MARNE, rue du Bouquet numéro 6, où il est décédé le vingt cinq avril mil huit cent quatre vingt onze, ainsi qu'il le constate un acte de notoriété dressé par Me FERRAND, notaire à NOGENT SUR MARNE le vingt quatre septembre mil huit cent quatre vingt onze

Cette donation partage a eu lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre.

Un extrait dudit acte de donation a titre de partage anticipé a été transcrit à l'ancien troisième bureau des hypothèques de la Seine le huit décembre mil huit cent quatre vingt onze, volume 5.370, numéro 3.669, sans charge d'inscription ainsi que le constate un certificat délivré le lendemain par Monsieur le Conservateur au même bureau.

Cette donation a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit de la donatrice laquelle réserve est aujourd'hui éteinte par suite du décès de la donatrice, arrivé à CHAMPIGNY SUR MARNE, rue de Bonneau numéro 28, le six octobre mil neuf cent dix, laissant pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un tiers :

- Monsieur Victor BOUDON,
- Madame DESTERNE, née BOUDON,
- Et Madame GOBLET, née Louise BOUDON.



Que ni l'un ni l'autre des vendeurs n'avait jamais été chargé d'autres fonctions emportant hypothèque légale.

Et que Madame MATHIEU n'avait pas contracté d'autres mariages que ceux avec Messieurs GELE et MATHIEU

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrite au troisième Bureau des Hypothèques de la Seine le onze juillet mil huit cent soixante seize, volume 3035 numéro 23, sans inscription d'office, le contrat sus-énoncé dispensant de prendre ladite inscription.

Un état délivré par le Conservateur audit bureau le douze juillet mil huit cent soixante seize constate qu'il n'existait sur ledit immeuble aucune inscription du chef des vendeurs et des précédents propriétaires dénommés audit contrat


Un état délivré par ledit conservateur le même jour, constate :

1^o- que du premier janvier mil huit cent cinquante six audit jour, onze juillet mil huit cent soixante seize, il n'a été transcrit aucun acte ou jugement contenant à l'égard de tout ou partie dudit immeuble, transmissions, substitution ou l'une des conventions spécifiées dans les articles un et deux de la loi du vingt trois mars mil huit cent cinquante cinq,

2^o- qu'audit jour, onze juillet mil huit cent soixante seize, il n'avait été transcrit du chef des mêmes personnes et à l'égard des mêmes immeubles aucun acte portant donation ou substitution.

Que du premier janvier mil huit cent cinquante six audit jour, onze juillet mil huit cent soixante seize, il n'avait été fait en exécution des articles quatre et onze de la loi du vingt trois mars mil huit cent cinquante cinq aucune transcription ni mention de jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision totale ou partielle des titres de propriété dudit immeuble.

Les formalités de purge des hypothèques légales ont été remplies sur ledit contrat - pendant l'accomplissement de ces formalités, il n'est survenu aucune inscription d'hypothèque légale ainsi que le constate un certificat délivré par Monsieur le Conservateur au Troisième Bureau des Hypothèques de la Seine le neuf octobre mil huit cent soixante seize.



SERVITUDE

Convention de cour commune

Suivant acte reçu par Maître VANHOVE, le 15 Décembre 1960, publié au 3ème Bureau des Hypothèques de CRETEIL, le 10 Février 1961, volume 4911, numéro 759, il a été créé une servitude de cour commune, ci-après littéralement rapportée :

"Comme condition essentielle de la présente vente, les parties conviennent d'établir une cour commune à l'usage des occupants de l'immeuble conservé par Monsieur et Madame TRICHET, d'une part, et de l'immeuble qui sera construit sur le terrain faisant l'objet de la présente vente, d'autre part.

Cette cour aura une superficie totale de 244 M2.

Elle sera délimitée par une ligne partant du point M, pour revenir au même point, en passant par les points N, O, P et telle que cette ligne est figurée sous teinte jaune, au plan qui est demeuré joint et annexé après mention.

Pour la fixation du droit de propriété de chacune des parties dans la cour, il est expliqué que :

Ladite cour sera prélevée savoir :

Sur le terrain présentement vendu à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "RESIDENCE DES CEDRES", à concurrence de 141 M2, et formant la partie comprise entre les points M, X, Y, P pour revenir au point M dudit plan.

Sur le terrain réservé par Monsieur et madame TRICHET, à concurrence du surplus, soit 103 M2, et formant la partie comprise entre les points X, N, O, Y, pour revenir au point X du même plan.

Cette cour commune est destinée à l'ensolleillement et à l'aération des immeubles à construire par la Société Acquéreur, d'une part et des constructions existantes sur le terrain réservé par les vendeurs.

Elle sera entretenue par chacune des parties pour la portion de terrain lui appartenant et affecté à la cour commune.

Elle ne portera en aucune façon atteinte aux droits de propriété des terrains respectifs des parties.

En conséquence de cet accord, il ne pourra être édifié aucune construction sur la portion de terrain affectée à cette cour si ce n'est toutefois une clôture qui sera édiflée sur la limite séparative des deux propriétés.

Cette clôture sera privée à la Société "RESIDENCE DES CEDRES".

~~Monsieur TRICHET oblige ses mandants et Monsieur NAUWELAERS oblige la Société acquéreur, chacun en ce qui le concerne, à l'exécution de cette servitude de non aedificandi et à l'imposer à tous futurs propriétaires des immeubles en cause".~~

TITRE 2 REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

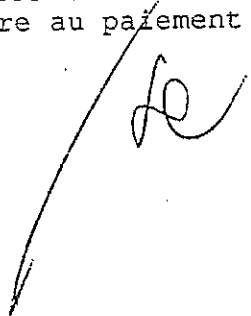
Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 66-1066 du 28 décembre 1966, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, portant réglementation de la loi, et textes subséquents, dans le but :

- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965,

- de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire,

- de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes,

- d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier pour sa bonne tenue, son entretien, la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges,



- de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article 1er du décret du 17 mars 1967,

- et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu,

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26-b de la loi du 10 juillet 1965 et celles des articles ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Titre III du Livre II du Code Civil, pour les nus propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'ensemble immobilier, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévues ci-après.

CHAPITRE 2 - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

PARTIES COMMUNES

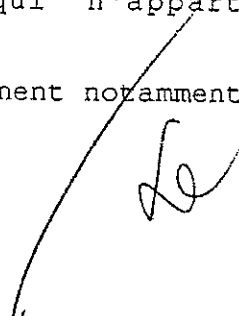
Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun des copropriétaires.

Elles se subdivisent :

- en parties communes générales appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété,

- et le cas échéant, en parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires.

Elles comprennent notamment :



La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins.

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non.

Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols.

Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non, les souches de cheminées, les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains.

Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol).

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers.

Les dégagements des parkings,

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines et branchements d'égout.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou de locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis brosses des portes palières qui sont parties privatives).

L'antenne collective de réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de surélever le bâtiment,

- le droit d'affouiller le sol,

- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

Les acquéreurs de plusieurs lots séparés par un couloir d'accès à usage de parties communes, pourront les réunir pour constituer ensemble un seul et même

local, en incluant la partie du couloir dans ce nouveau lot, pourvu que cette réunion n'entrave en aucune façon l'accès des autres lots. Bien entendu, si les lots ainsi réunis venaient à nouveau à être morcelés, la partie du couloir devra être restituée comme partie commune.

Parties communes essentielles

- Les grosses conduites principales d'eau, gaz, électricité, écoulements depuis leur raccordement sur la voie publique jusqu'à l'embranchement desservant soit une conduite commune à certains lots, soit une conduite ne desservant qu'un seul lot, seront communes à tous les lots.

- Par BATIMENT, tout le gros oeuvre depuis les basses fondations jusqu'au faitage sera commun aux lots contenus dans le bâtiment considéré.

- Dans le BATIMENT A, la porte d'entrée, le hall d'entrée, les locaux COMMUNS à chaque niveau, seront communs à tous les lots du bâtiment.

- L'escalier du BATIMENT A menant aux étages sera commun aux lots desservis dans la proportion des lots desservis par ledit escalier

- seront communs à tous les lots, l'entrée sur rue, la porte sur rue et les cours.

- Les jardins, parterre, autres que les jardins privatifs, seront communs aux lots des BATIMENTS A et B

- L'aire de circulation menant aux parkings (plein air) les bordures de cette aire, les peintures au sol, seront communes AUX BATIMENTS A et B

PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives d'un lot sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comportent, dans les lieux constituant ce lot

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres qui sont parties communes,

- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes. (une cloison séparant deux lots est mitoyenne),

- les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...),

- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières,

- les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants,

- les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les terrasses, les grilles, les abat jour, jalousies,

- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...

- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires),

- l'installation électrique de chaque appartement depuis le compteur E.D.F.,

- les installations téléphoniques,

- les installations de chauffage (chaudières, radiateurs) les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot,

- le ballon d'eau chaude

- les vitrages, glaces, miroirs et vélux,

- les châssis à tabatière,

- la peinture des choses privées,

- les papiers, tentures et décors,

- et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

Cette énumération est simplement énonciative et non limitative.

CHAPITRE 3 - CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation à l'exception du lot 3 du lot 15 et du lot 28 qui est à usage d'activités ou commercial, mais qui pourra être affecté à usage d'habitation ou de bureaux commerciaux ou administratifs, par son futur propriétaire à condition que celui ci obtienne l'autorisation de changement d'affectation des locaux auprès des administrations compétentes.

Les appartements devront être occupés bourgeoisement. Ils pourront être transformer à usage commercial ou de bureaux à condition par le futur propriétaire d'obtenir toute les autorisations nécessaires et notamment le changement d'affectation des locaux

Tout les commerces pourront être exploités dans l'immeuble à condition d'obtenir les autorisations administratives et légales,

L'exercice d'une profession libérale est toléré dans les appartements, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'ensemble immobilier.

Je

Il est autorisé à installer des bureaux commerciaux ou administratifs, dans l'ensemble immobilier. le futur propriétaire souhaitant installer des bureaux devra obtenir l'autorisation de changement d'affectation des locaux auprès des administrations compétentes.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a la même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot de l'ensemble immobilier.

SECTION 1 - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES

PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, 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 tranquillité de l'ensemble immobilier, ni de porter atteinte à sa destination.

Occupation

Les appartements ne peuvent être occupés que bourgeoisement à l'exception du local d'activité situé au rez-de-chaussée, qui pourra être occupé commercialement, pourvu que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux, insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs, les personnes habitant l'ensemble immobilier.

L'exercice d'une profession libérale est toutefois toléré dans les appartements, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'ensemble immobilier.

Il est autorisé d'installer des bureaux commerciaux ou administratifs, dans l'ensemble immobilier.

Le hangar situé dans le bâtiment B pourra être occupé commercialement, pourvu que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux, insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs, les personnes habitant l'ensemble immobilier.

les futurs copropriétaires pourront installer dans leur lot une cheminée à condition de respecter les règles de cheminée, et d'en assurer l'entretien et le tubage régulièrement. Les travaux d'installation devront être effectués par un homme de l'art.

Location

Les copropriétaires peuvent louer leurs appartements comme bon leur semble, sous réserve que les locataires

soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'ensemble immobilier définie plus haut.

Les baux ou engagements de location doivent imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Dans tout les cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location est consenti, le copropriétaire doit, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Parkings

Les parkings sont exclusivement affectés au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Il ne peut y être effectué aucun lavage ni aucune opération d'entretien ou de réparation de voitures. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne peut y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurance sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

L'emploi des avertisseurs sonores est formellement interdit à tout moment.

Il est aussi interdit de faire tourner les moteurs des voitures, sauf pour les besoins des départs et arrivées.

Les futurs copropriétaires d'un ou de plusieurs parkings sont autorisés à clore ceux ci et à les utiliser en jardins à usage privatifs à condition d'obtenir les autorisations administratives et légales et à entretenir ceux ci, et à condition de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble immobilier;

Harmonie de l'ensemble immobilier

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses y compris leur peinture, ne peuvent être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec



l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne peuvent être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, doivent être d'un modèle unique et agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment, les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Utilisations des fenêtres

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, tant sur la rue que sur le jardin ni dans les couloirs.

Aucun objet ne doit être déposé sur les bords de fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, doivent être installés sur des récipients étanches, capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs, ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'ensemble immobilier ni eau, ni détritiques ou immondices.

Le battage des tapis est soumis aux règlements de ville et de police.

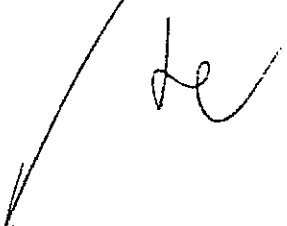
Bruits

Les copropriétaires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'ensemble immobilier ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils d'émission, de réception ou de reproduction du son ou de l'image ainsi que l'usage de tout autre appareil électrique, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas susceptible de gêner les voisins.



Animaux

Les copropriétaires ne peuvent avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Les chiens et les chats sont cependant tolérés. (Les dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires). En aucun cas, ces animaux ne devront errer dans les parties communes, où ils devront être portés dans les bras ou tenus en laisse.

Antennes

~~Une antenne collective de radio et de télévision est installée sur le toit de l'ensemble immobilier. Le raccordement de chaque appartement est réalisé aux frais de son propriétaire.~~

L'installation d'antennes individuelles est donc interdite.

Enseignes et Plaques

L'installation d'enseigne, publicité, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Toutefois, les copropriétaires ou occupants des locaux d'activités et celui du hangar peuvent apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles à la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Il peut être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques doivent être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale peuvent apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public, leur nom, leur profession et la situation de l'appartement où s'exerce leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Jardins privatifs

Les propriétaires des lots comprenant un jardin privatif, devront maintenir celui-ci en bon état de propreté. L'entretien des jardins privatifs sera assuré par les propriétaires des lots ou leurs locataires, en cas de négligence ou de défaillance des personnes susmentionnés l'entretien des jardins privatifs sera assuré par le jardinier de la copropriété à la diligence du syndic aux frais exclusifs des propriétaires défaillants..

Ils ne pourront modifier la destination d'agrément des jardins privatifs.

de

Ils devront conserver les surfaces gazonnées, sauf la faculté qui leur est accordée, de créer des massifs de fleurs .

Ils pourront installer dans les jardins des barbecues à condition de ne pas importuner les autres copropriétaires et à condition de respecter les règles de sécurité et notamment d'installer à proximité de celui ci un extincteur.

Ils devront respecter l'harmonie générale et l'esthétique de l'immeuble, en particulier il ne devra être installé aucun meuble ou objet mobilier autre que des meubles de jardin.

Réparations et entretien

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

Accès

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

Entretien des canalisations d'eau et robinetteries

~~Pour éviter les fuites d'eau ainsi que les vibrations des canalisations, les robinets et chasses de W.C. doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.~~

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

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

Radiateurs - Chauffage

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la conformation de l'ensemble immobilier. L'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.



Ramonage

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent doivent être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'ensemble immobilier par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Surcharge des planchers

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

Responsabilité

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES

COMMUNES

Chacun des copropriétaires peut user librement de parties communes, pour la jouissance de sa fraction divisée, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il est responsable dans les termes de l'article ci-dessus.

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.

Encombrement

Nul ne peut, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni le utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrée doivent être laissés libres en tout temps. Les entrées et couloirs ne peuvent en aucun cas servir de garages, bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres.

qui, dans le cas où des locaux leur sont réservés, devront y être garées

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, 48 heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Livraisons

Les livraisons dans l'ensemble immobilier de provisions, matières sales ou encombrantes doivent être faites le matin avant dix heures.

Il ne peut être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Hygiène

Les tapis des escaliers peuvent être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le nettoyage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

Harmonie de l'ensemble immobilier

La conception et l'harmonie générale de l'ensemble immobilier doivent être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le syndic peut toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées ci-dessus.

L'apposition provisoire d'un panneau annonçant la mise en vente ou la location d'un lot est toléré.

En fonction de l'organisation du service de l'ensemble immobilier, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'Assemblée Générale.

Les copropriétaires peuvent, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite

le

de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

Troubles de jouissance

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant la propriété de tous les copropriétaires, l'un d'entre eux ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Responsabilités

Chaque copropriétaire est personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou encore par celui des personnes se rendant chez lui.

Entretien - Carence

En cas de carence d'un copropriétaire dans l'entretien des parties privatives lui appartenant, 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 une incidence à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou encore de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, le syndic, après décision de l'Assemblée Générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

CHAPITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

SECTION 1 - SYNDICAT

Il est institué pour l'administration générale des bâtiments collectifs, un syndicat principal, et pour la gestion interne des bâtiments collectifs un syndicat secondaire.

L'ensemble des copropriétaires des bâtiments collectifs est constitué en un syndicat principal dénommé "Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE DE LA PLAGE"

Ce syndicat a pour objet la conservation du groupe d'immeubles et l'administration des parties communes

fe

qui ne relèvent pas de la compétence particulière des syndicats secondaires ci-après définie.

Il est chargé d'assurer le respect des dispositions du présent règlement de copropriété qui ne relèvent pas de l'intérêt particulier des membres de différents syndicats secondaires ainsi que les délibérations de son assemblée générale.

Il veille au respect de la destination du groupe d'immeubles ainsi qu'au maintien de l'harmonie générale des bâtiments des espaces verts et autres aménagements collectifs.

A ce titre, il demeure seul compétent pour décider ou autoriser les travaux et opérations énoncés aux articles ci-dessus.

- Syndicats Secondaires

La collectivité des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment A est constituée en un syndicat secondaire dénommé "syndicat secondaire du bâtiment A"

La collectivité des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment B est constituée en un syndicat secondaire dénommé "syndicat secondaire du bâtiment B"

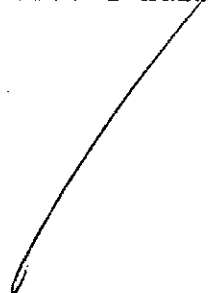
Chaque syndicat secondaire a pour objet d'assurer la gestion l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment pour lequel il est constitué ainsi que le fonctionnement des services et équipements communs propres à ce bâtiment, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du présent règlement de copropriété.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne comme le syndicat principal. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal s'il en existe un, proportionnellement à l'importance du ou des lots qui composent le syndicat principal.

Les attributions ainsi définies son exercées :

- pour le bâtiment A, par le syndicat secondaire A
- pour le bâtiment B, par le syndicat secondaire B

Il assure également le respect des dispositions à procéder au ravalement du bâtiment dont il assure la gestion sous réserve de respecter l'harmonie générale du groupe immobilier.



Toutefois, le syndicat principal est seul compétent pour décider le ravalement général des façades.

En application des dispositions de l'article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, l'objet défini ci-dessus de chaque syndicat secondaire peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires membres du syndicat principal, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les syndicats sont dotés de la personnalité civile. Ils ont qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

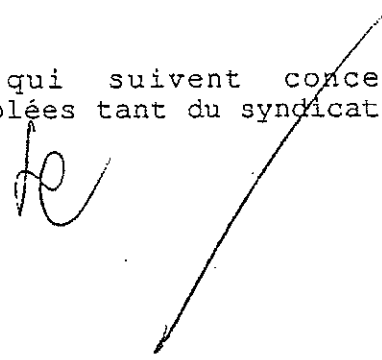
Les décisions qui sont de la compétence du syndicat principal sont prises par l'assemblée générale de tous les copropriétaires du groupe d'immeubles. Celles qui sont de la compétence d'un syndicat secondaire sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires qui la composent. L'exécution des décisions est assurée par le syndic du syndicat principal et les syndics des syndicats secondaires, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Chaque syndicat secondaire prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble placé sous son administration sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si cette situation vient à disparaître.

Le syndicat principal sera constitué dès la création d'un syndicat secondaire. Il existera tant que subsistera un syndicat secondaire.

Le siège des syndicats est dans l'ensemble immobilier.

Les stipulations qui suivent concernent le fonctionnement des assemblées tant du syndicat principal



que des syndicats secondaires sauf dispositions particulières contraires.

VOTES PARTIELS

Les dépenses concernant exclusivement un bâtiment, un corps de bâtiment ou un équipement particulier à un bâtiment, sont à la charge des copropriétaires dont les lots forment ledit bâtiment ou dont les lots sont desservis par l'équipement en cause. Dans ce cas, les copropriétaires des lots susdits prennent seuls part aux votes concernant les dépenses ci-dessus. Chacun dispose alors d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part de dépense spéciale fixée par le tableau de division et de description figurant en fin du présent règlement.

SECTION 2 - SYNDIC

Nomination - Révocation - Rémunération

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Le CABINET IMMOBILIERE SAINT MAURICE

à SAINT MAURICE = 147 rue du Maréchal Leclerc

est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif.

L'Assemblée Générale fixera sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

Attributions

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui sont confiés par la loi du 10 juillet 1965 et le

Handwritten signature

décret du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39, et la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985.

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'ensemble immobilier, 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'ensemble immobilier en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

Pouvoirs de gestion et d'administration du syndic

1 - Entretien

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'ensemble immobilier. Il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il veillera à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante. Il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, 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.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'ensemble immobilier et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ensemble immobilier, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est, d'autre part, rappelé que l'Assemblée Générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Handwritten signature

Les copropriétaires ne peuvent s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'Assemblée Générale.

2 - Personnel

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Il devra se conformer à toutes les dispositions législatives réglementaires ou autres, en matière sociale et notamment en matière de sécurité sociale.

Toutefois, l'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

3 - Surveillance

Le syndic assurera la police de l'ensemble immobilier et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires.

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'ensemble immobilier.

Sur la base des principes contenus au règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires. Cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier au même titre que le présent règlement de copropriété.

4 - Tenue des documents de la copropriété - Mise à jour -

Archives

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits détachés. Il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical, les modifications qu'il y aura lieu d'apporter à cette liste.

de

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une copie authentique ou une copie simple des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'ensemble immobilier et au syndicat. Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il pourra délivrer des copies ou extraits de ces procès-verbaux certifiés conformes, par ses soins.

5 - Comptabilité

X Le syndic professionnel doit, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, soumettre au vote de l'Assemblée Générale des copropriétaires la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

A défaut du respect de l'obligation ainsi faite, le mandat du syndic sera nul de plein droit.

Le syndic aura la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

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 tiendra les comptes et les différents registres 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 de l'ensemble immobilier. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'Assemblée Générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'Assemblée Générale.

6 - Convention avec le syndicat

Toute convention intervenant entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'Assemblée Générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Je

Pouvoirs d'exécution et de représentation du syndic

1 - Pouvoirs d'exécution

Le syndic est chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale. Il a le pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire afin d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

2 - Représentation

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demande qu'en défense, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Le syndic représentera le syndicat 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 est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions prévues à l'article 92 a ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

Je

SECTION 3 - CONSEIL SYNDICAL**Constitution - Nomination - Révocation**

Pour assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de six membres.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical seront élus par l'Assemblée Générale pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

L'Assemblée Générale pourra, si elle le juge utile, nommer un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.


En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'Assemblée Générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe.

Délibérations

Le conseil syndical se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un de ses membres ou à la demande du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée. Elles contiennent l'ordre du jour de la réunion. Copie



en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

En cas de partage des voix lors d'un vote, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Mission

Le conseil syndical est un organe consultatif : il donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'Assemblée Générale ou par les copropriétaires.

L'Assemblée Générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Le conseil syndical 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.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'Assemblée Générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'Assemblée Générale aurait pu lui donner.

SECTION 4 - ASSEMBLEES GENERALES

Définition

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'Assemblée Générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'ensemble

Je

Tenue des Assemblées

A chaque assemblée, il est établi une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée. Les pouvoirs des copropriétaires représentés y seront annexés.

L'Assemblée Générale élit son président, et le cas échéant son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en existe un.

Ce procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extrait de procès-verbaux sont certifiées conformes par le syndic.

Quorum

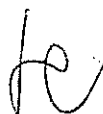
Un copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Majorité

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et de majorité fixés aux articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985.

La majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 est la majorité de tous les copropriétaires présents ou représentés. Celle-ci est nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété.

La majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 est la majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés). Celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant :



immobilier. Elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions engagent la totalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété. Faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations

Elles sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles doivent comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion. Cette réunion pourra être tenue dans la commune, soit du lieu de situation de l'ensemble immobilier, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents comptables sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

Ces documents comptables comprennent :

1°) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes,

2°) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

Représentation

Un copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire. Ce mandataire peut être permanent, ou désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat.

Toute disposition contraire est réputée non écrite.

HL

1°) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article 24 précité de la loi du 10 juillet 1965, relatif à l'administration courante de l'ensemble immobilier. 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 la délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'Assemblée Générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'ensemble immobilier et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

2°) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier et en conformité à la destination de celui-ci.

3°) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

4°) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'ensemble immobilier 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.

5°) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

6°) La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

7°) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique des bâtiments, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

8°) 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.

9°) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'ensemble immobilier ou ses éléments d'équipement essentiels.

10°) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier

le

d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

11°) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, l'Assemblée peut, sur deuxième convocation, délibérer valablement aux conditions de majorité de l'article 24.

La majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par loi du 31 décembre 1985 est la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix (déterminés par le total des voix de tous les copropriétaires). Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, notamment :

1°) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés au paragraphe 4°) ci-dessus.

2°) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

3°) Les travaux immobiliers définis au Chapitre 6 du présent règlement.

4°) Les travaux immobiliers comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux paragraphes 5°), 6°), 7°), et 8°) ci-dessus.

5°) La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

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'ensemble immobilier, 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 présent règlement de copropriété.

Sous réserve du cas prévu par les 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.

Votes particuliers

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'ensemble immobilier à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et

de fonctionnement d'un élément d'équipement communs seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation à ces dépenses.

CHAPITRE 5 - CHARGES COMMUNES ET REGLEMENT DES CHARGES

SECTION 1 - CHARGES GENERALES

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Elles comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme "spéciales" au sens du présent règlement, c'est-à-dire :

1°) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes les parties communes de l'ensemble immobilier, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

2°) Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier pour les travaux intéressant les parties communes.

3°) Les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'ensemble immobilier, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

4°) Les primes des contrats d'assurances souscrites par le syndicat.

5°) Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du ou des bâtiments, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux conduits de tout-à-l'égout, ou d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou local en dépendant), aux gaines des vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, à la loge du concierge (s'il en existe) et ses dépendances et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

Je

6°) Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

7°) Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, bien que ces choses soient propriété privative.

8°) Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et cours communes.

9°) L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'ensemble immobilier.

10°) Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Répartition

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division, figurant en annexe.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seul l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Article 15

CHARGES PARTICULIERES AUX BATIMENTS

a) Tous bâtiments

Il s'agit de tantièmes communs pour la surface utilisée et pour le type de charge considérée

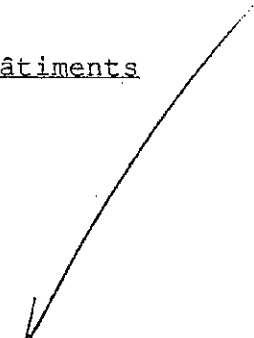
A savoir :

Les charges de nettoyage ou de l'entretien des parties communes, les rémunérations des personnes de service ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations

La consommation électrique services généraux.

b) Charges particulières aux bâtiments

de



Les ravalements des façades bien que votés collectivement seront répartis au prorata des millièmes du bâtiment

Les réparations ou réfection des toitures à répartir sur tous les lots de chaque bâtiment

Les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres persiennes, garde corps et fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient privativement réparées

Le remplacement ou réfection des sols et murs des cloisons et paliers seront répartis de la manière suivante :

Escalier A d'accès aux étages uniquement les appartements sauf les lots situés en rez de chaussée
Escalier B sera commun aux lots 9 et 10

La minuterie sera commune à tous les lots desservis
Les couloirs ou paliers sur les lots desservis
Les gros travaux concernant les halls d'entrée seront à la charge de tous les lots appartements ou bureau ayant accès par ces halls

La répartition ou le remplacement des interphones de la miroiterie ou parties mécaniques des portes d'accès
Le nettoyage ou curage des cheneaux et gouttières.

Répartition

Les dépenses d'entretien de réfection et de reconstruction des bâtiments seront ventilées selon qu'elles s'appliqueront à l'un ou à l'autre des corps de bâtiments.

Elles seront réparties pour chaque corps de bâtiments entre les propriétaires des différents locaux le composant, dans les proportions figurant au tableau établi ci-après sous le titre Tableau de répartition des charges

SECTION 2 - CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

Dépenses relatives au chauffage

L'immeuble étant équipé d'appareils de chauffage individuels, il n'y a donc pas de frais de chauffage communs.

Le

Les dépenses de chauffage des parties communes de l'ensemble immobilier, calculées au prorata de la surface de chauffe de ces parties communes, constituent des charges générales réparties entre les copropriétaires dans les conditions prévues ci-dessus.

DEPENSES D'EAU FROIDE

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires, ainsi que l'eau consommée pour l'entretien des parties communes de l'ensemble immobilier.

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots. Elles seront en conséquence incluses dans la répartition des charges générales.

En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'Assemblée Générale, de compteurs d'eau individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

DEPENSES D'EAU CHAUDE

Chaque logement étant équipé en eau chaude individuelle il n'y a pas de répartition de frais communs.

SECTION 3 - CHARGES RELATIVES A L'ESCALIER ET HALL

Les charges relatives à l'escaliers et hall comprennent :

L'entretien, les réparations, les dépenses de ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers,

Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier.

L'entretien, la réparation ou le remplacement des tapis d'escalier, à l'exclusion de tapis des portes palières qui sont personnels à chaque copropriétaire.

Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 1 à 25 selon le tableau ci après " TABLEAU DE REPARTION DES CHARGES "

SECTION 4 - CHARGES RELATIVES AU MONTE CHARGE

Les charges relatives au monte charge comprennent :

L'entretien, les réparations ou même le remplacement du monte charge, de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de cet appareil

(consommation d'électricité, location de compteurs, entretien et révision périodique),

L'assurance contre les accidents causés par le monte charge,

Lors de la première assemblée générale les copropriétaires devront voter pour la mise en fonctionnement du monte charge.

Répartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les propriétaires des lots numéros 6, 7, 8, 11 à 14 dans les proportions mentionnés selon le tableau ci après " TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES "

SECTION 5 - REGLEMENT DES CHARGES

Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret du 17 mars 1967.

Le compte des dépenses communes est établi une fois par an, dans les six mois qui suivent l'année écoulée.

Le règlement de ces dépenses aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic, la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

Si un lot vient à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nus propriétaires et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci sont tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat.

Le

Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndicat au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

Tous les frais droits et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

Article 23

Toute subdivision d'un lot qui n'entraînera pas de modification des parties communes, sera autorisée par le fait même du présent règlement sans avoir à prendre l'avis d'une assemblée de copropriétaires.

Toute aggravation accidentelle ou occasionnelle des charges communes sera imputée exclusivement au copropriétaire responsable (qui fera son affaire personnelle de tout arrangement avec son éventuel locataire ou autre occupant des lieux)

S'agissant de documents établis avant ou lors de la construction de l'immeuble, cette désignation ne peut valablement indiquer de servitudes concernant les canalisations ou autres susceptibles d'être modifiées en cours de travaux.

CHAPITRE 6 - ASSURANCES

La responsabilité civile du fait de l'ensemble immobilier ou du fait des préposés du syndicat à l'égard d'un copropriétaire, d'un voisin ou encore d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, 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 responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'ensemble immobilier seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que doivent le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

ke

Nature des assurances

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'ensemble immobilier occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires ou occupants de ces locaux).

Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'ensemble immobilier (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), 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 nouvelles relatives à d'autres risques.

Compte tenu des dispositions qui précèdent, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes de l'ensemble immobilier. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Décisions relatives aux assurances

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'Assemblée Générale, ou bien, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'Assemblée Générale, ou bien les copropriétaires intéressés, décideront notamment du montant des risques à assurer et du choix de la compagnie.

Les polices d'assurance seront signées par le syndicat en exécution des décisions prises.

Le

Risques locatifs

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, son propre lot, le mobilier qu'il contient et le recours des voisins contre l'incendie, 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.

Ces assurances devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification de leur souscription et du paiement des primes.

Indemnités en cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'Assemblée Générale.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'ensemble immobilier.

S'il était décidé de ne pas reconstruire le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en application des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté la charge, et dans les proportions où elle leur auraient incombé.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS DIVERSES

SECTION 1 - MUTATION DE PROPRIETE ENTRE VIFS

Le nouveau copropriétaire sera tenu vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu des appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à la notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses

k

de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Information des parties

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

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 résultent d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée.

Le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision, s'il en existe.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du Notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au Notaire chargé de recevoir l'acte.

Opposition au paiement du prix

Si, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, le vendeur n'a pas présenté au Notaire rédacteur de l'acte, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date et attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, un avis de la mutation sera adressé au syndic de l'ensemble immobilier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Dans les huit jours de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte d'huissier, 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 du lieu de situation de l'ensemble immobilier. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ce délai.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic a fait opposition, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de

le

vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au moment de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

SECTION 2 - MUTATION DE PROPRIETE PAR DECES

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, 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. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

SECTION 3 - HYPOTHEQUE CONSENTI PAR UN COPROPRIETAIRE

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra informer son créancier des dispositions énoncées ci-après au paragraphe "ASSURANCES - Indemnités en cas de sinistre". Il devra obtenir du 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 ce paragraphe et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'ensemble immobilier, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions ci-après énonçant notamment que dans cette hypothèse, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

FL

SECTION 4 - TRAVAUX IMMOBILIERS**Améliorations**

L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'ensemble immobilier prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fixera à la même majorité :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article ci-après, 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.

- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Travaux entraînant un accès aux parties privatives

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun copropriétaire ou 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.

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

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, 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 de ces travaux.

Paiement des travaux

La décision prise par l'Assemblée Générale d'effectuer des travaux, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette

de

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.

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 de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. 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 en société.

La possibilité de règlement différé prévue ci-dessus 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.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 :

"Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus. Le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires peuvent utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne peuvent être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée".

SURÉLÉVATION ET ADDITIONS DE BÂTIMENTS

Décision

La surélévation ou la construction de bâtiments pour créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'ensemble immobilier 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.

Le

Préjudice

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou encore de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Reconstruction.

Destruction d'un élément d'équipement commun

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.

S'il est toutefois envisagé, après décision de l'Assemblée Générale, d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre,, le coût des travaux s'y rapportant sera réparti selon les règles énoncées ci-dessus sous le paragraphe "Améliorations".

Destruction de l'ensemble immobilier

En cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie dans un délai de deux mois du sinistre, 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'ensemble immobilier, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés demandent la remise en état.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'ensemble immobilier dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Répartition des dépenses non couvertes par les indemnités d'assurances

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 de chacun d'eux aux dépenses d'entretien

de

des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

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 par l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Cas de non reconstruction

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'ensemble immobilier sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon des modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Les indemnités d'assurances 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'ensemble immobilier 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'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier, par simple ordonnance, sur requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

fl

SECTION 5 - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'ensemble immobilier. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Détachement d'éléments de lot et division de lots

Les copropriétaires peuvent échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots, en céder aux copropriétaires voisins, ou bien diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges 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, par application, de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale, statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la même loi.

Un copropriétaire de plusieurs lots pourra modifier la composition de ses lots, sous les mêmes conditions.

La modification d'un ou de plusieurs lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, l'acte modificatif de l'état descriptif de division attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Formalités

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière ou l'inscription au Livre Foncier devra être remise au syndic et au Notaire rédacteur des présentes, ou à son successeur, pour qu'il puisse faire le dépôt de ces modifications au rang de ses minutes.

Les frais consécutifs à ces modifications seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.



SECTION 6 - MODIFICATION DU REGLEMENT ET LITIGES

Modification du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'Assemblée Générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Litiges

Les actions personnelles provenant 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, sauf application des textes spéciaux fixant des délais plus courts.

Les actions ayant 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 de ces décisions 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.

CONVENTIONS PARTICULIERES

1/Dans le cas de vente groupée de certains lots, les propriétaires des lots ainsi formés pourront avoir la jouissance privative des parties de couloir, palier, escalier, terrain dénommées par la lettre "m" du plan ci annexé ceci sans avoir à prendre l'avis des autres copropriétaires et sans changement de tantièmes, et pourront se clore et l'englober dans l'ensemble de ses lots, ceci sans modification des tantièmes de charges.

Tous les lots vendus devront obligatoirement donner sur une partie commune, ou associer à un groupe de lots donnant sur une partie commune.

2/Les propriétaires des lots situés au deuxième étage pourront être autorisés à créer des skydômes ou vélux à condition de faire effectuer les travaux par une entreprise qualifiée et agréée par M BOUBIL Architecte à CHAMPIGNY SUR MARNE.

Le

TITRE 3
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier de la copropriété est situé à CHAMPIGNY SUR MARNE (val de marne) 30 rue de la Plage Il est divisé en 28 lots numérotés de 1 à 28 inclusivement.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en MILLIEMES (1 000^o) sont indiqués dans le tableau ci-après, à la colonne 8, qui fixe forfaitairement le nombre de 1 000èmes attribués à chaque lot.

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes spéciales au bâtiment A et B ont été calculés en MILLIEMES (1 000^o) sont indiqués dans le tableau ci-après, à la colonne 9 pour le bâtiment A et à la colonne 10 POUR LE bâtiment B, qui fixe forfaitairement le nombre de 1 000èmes attribués à chaque lot.

LES CHARGES POUR LE MONTE CHARGE FIGURE À LA COLONNE 11 et sont calculés en MILLIEMES (1 000^o)

DANS LE BATIMENT A

Au rez de chaussée

LOT NUMERO UN

porte 1 - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un appartement de type F2 comprenant deux pièces, coin cuisine, salle d'eau et wc

Et les soixante et un / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 61 / 1000^o

LOT NUMERO DEUX

porte 2 - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un appartement de type F2 comprenant deux pièces, entrée, coin cuisine, salle de bains et wc, rangement placard

Et les cent neuf / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 109 / 1000^o

de

LOT NUMERO TROIS
porte trois - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un local d'activité

Et les vingt et un / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 21 / 1000°

LOT NUMERO QUATRE
porte quatre - escalier B

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un local d'habitation

Et les quarante et un / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 41 / 1000°

LOT NUMERO CINQ
porte cinq - escalier B

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un local d'habitation

Et les SOIXANTE HUIT / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 68 / 1000°

Au premier étage

LOT NUMERO SIX
porte onze - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un appartement de type studio comprenant une pièce, salle d'eau et wc

Et les dix sept / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 17 / 1000°

LOT NUMERO SEPT
porte douze - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière d'une pièce

Et les vingt quatre / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 24 / 1000°

Re

LOT NUMERO HUIT

porte treize - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un appartement de type F2 comprenant deux pièces, entrée, cuisine, salle de bains et wc dégagement, placard

Et les cent vingt huit / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 128 / 1000°

LOT NUMERO NEUF

porte quatorze - escalier B

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un local d'habitation

Et les quarante trois / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 43 / 1000°

LOT NUMERO DIX

porte quinze - escalier B

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un local d'habitation

Et les soixante quatre / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 64 / 1000°

deuxième étage.**LOT NUMERO ONZE**

porte vingt et un - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un appartement de type F2 comprenant deux pièces, entrée, cuisine, salle de bains et wc placard

Et les quatre vingt douze / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 92 / 1000°

LOT NUMERO DOUZE

porte vingt deux - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un appartement de type studio comprenant

une pièce, entrée, placard coin cuisine, salle d'eau et wc

Et les cinquante cinq / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 55 / 1000°

LOT NUMERO TREIZE

porte vingt trois - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un appartement de type studio comprenant une pièce, entrée, placard, coin cuisine, salle d'eau et wc

Et les cinquante huit / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 58 / 1000°

LOT NUMERO QUATORZE

porte vingt quatre - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un appartement de type studio comprenant une pièce, entrée placard coin cuisine, salle de bains et wc

Et les soixante dix sept / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 77 / 1000°

BATIMENT B

Au rez de chaussée

LOT NUMERO QUINZE

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un hangar

Et les quatre vingt / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 80 / 1000°

LOT NUMERO SEIZE

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de la jouissance d'un jardin de 24 m 2 environ

Et les deux / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 2 / 1000°

al

EN EXTERIEUR

LOT NUMERO 17

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un parking

Et les deux / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 2 / 1000°

LOT NUMERO DIX HUIT

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de une parcelle de terrain à usage de parking- et jardin d'environ 16 m2

Et les trois / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 3 / 1000°

LOT NUMERO DIX NEUF

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de une parcelle de terrain à usage de parking- et jardin d'environ 15m2

Et les trois / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 3 / 1000°

LOT NUMERO VINGT

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de une parcelle de terrain à usage de parking- et jardin d'environ 15m2

Et les trois / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 3 / 1000°

LOT NUMERO VINGT ET UN

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de une parcelle de terrain à usage de parking- et jardin d'environ 15m2

Et les trois / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 3 / 1000°

le

LOT NUMERO VINGT DEUX

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de une parcelle de terrain à usage de ,parking- et jardin d'environ 15m2

Et les trois / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 3 / 1000°

LOT NUMERO VINGT TROIS

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de une parcelle de terrain à usage de ,parking- et jardin d'environ 17m2

Et les trois / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 3 / 1000°

LOT NUMERO VINGT QUATRE

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de une parcelle de terrain à usage de ,parking- et jardin d'environ 13m2

Et les deux / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 2 / 1000°

LOT NUMERO VINGT CINQ

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de une parcelle de terrain à usage de ,parking- et jardin d'environ 6m2

Et les UN / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 1 / 1000°

LOT NUMERO VINGT SIX

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de une parcelle de terrain à usage de ,parking- et jardin d'environ 21m2

Et les quatre / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci 4 / 1000°

LOT NUMERO VINGT SEPT

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de une parcelle de terrain à usage de ,parking- et jardin d'environ 21m2

He

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 de CRETEIL (94)

La lecture du PRESENT ACTE, rédigé sur 65 pages,

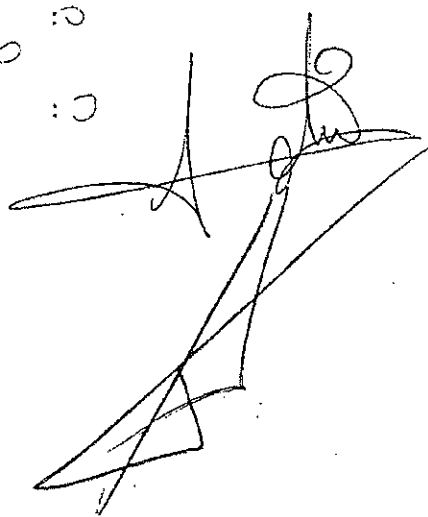
A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,

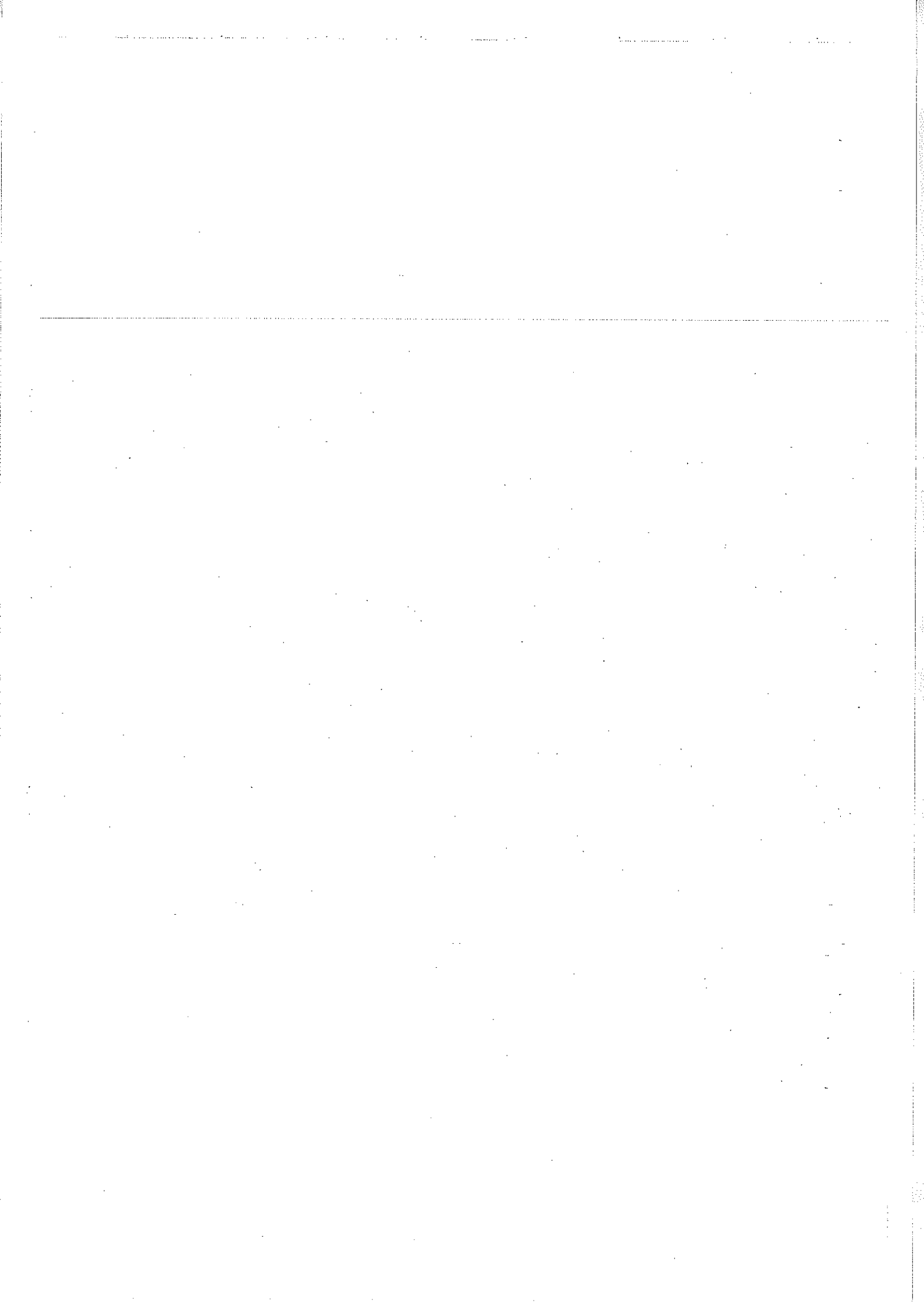
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Et le Notaire a signé le même jour.

Approuvés :
Renvois... : C
Mots rayés : 0
Chiffres rayés : 0
Lignes rayées : 0
Barres tirées : 0
dans les blancs : 0

de

A large, complex handwritten signature or scribble, possibly a stylized name or initials, written in dark ink. It consists of several overlapping loops and lines, with a prominent horizontal stroke across the middle.





Notaire en Participation M^e _____ Présent/Absent

Cpte N^o 21104K

Rép. N^o 574

Taxe N^o _____

28 AVRIL

1995

Modificatif au RCP

Immeuble à Champigny (94)

160, Rue de Verdun et

30, Rue de la Plage

Gérard NYS et Jean-Marc VANYSACKER

NOTAIRES

13, boulevard de la République

77170 BRIE-COMTE-ROBERT (Seine-et-Marne)

N°
DROIT de TIMBRE
PAYÉ sur ÉTAT
Autorisation du 21/12/88
ACTE N° 000574

1

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUINZE

Le VINGT HUIT AVRIL

A BRIE COMTE ROBERT (Seine et marne) 13, Boulevard de la République.

Maître Gérard NYS, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Gérard NYS et Jean-Marc VANYSACKER, notaires" titulaire d'un Office Notarial à BRIE COMTE ROBERT (Seine et Marne), 13 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE

A LA REQUETE DE :

La Société à Responsabilité Limitée dénommée "DOME CONSEIL" ayant son siège à CRETEIL (Val de Marne) 28, Avenue de la République, au capital de 50.000 Francs, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL, sous le numero B 391 367 778 (93 B 01637)

Représentée par :

- Madame Liliame MYARA,

Agissant au nom de ladite Société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération des associés de la Société, en date à CRETEIL, du 1er Septembre 1994, dont l'original est demeuré joint et annexé à l'acte contenant règlement de copropriété - état descriptif de division, du 7 novembre 1994, et d'une délibération en date du 25 Avril 1995, annexée aux présentes.

La SARL DOME CONSEIL agissant en qualité de propriétaire des biens et droits immobiliers ci après désignés (lot numéro 2).

EXPOSE

La Société "DOME CONSEIL" est propriétaire d'un immeuble CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne) 160, Rue de verdun,

Cadastré section AL, numéro 132, lieudit "30, Rue de la Plage",

pour 9 a 30 ca.

qu'elle a acquis ainsi qu'il sera dit sous le titre "EFFET RELATIF" ci-après.

Et pour lequel elle a obtenu :

Ll

PERMIS DE CONSTRUIRE

La rénovation de l'ensemble immobilier projetée AVEC CHANGEMENT D'AFFECTATION ET CLOTURE par la SARL DOME CONSEIL a fait l'objet d'un permis de construire délivré par la MAIRIE DE CHAMPIGNY SUR MARNE, le 15 septembre 1994, sous le numéro 94 17 94 1116 le permis a été délivré à LA SOCIÉTÉ DOME CONSEIL.

Ce permis a fait l'objet des mesures de publicité réglementaire, en mairie et sur le terrain concerné.

Un permis de construire modificatif annulant l'extension prévue du bâtiment A, a été délivré par la Mairie de CHAMPIGNY SUR MARNE, le 6 Avril 1995 .

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par le Notaire soussigné, les 4 et 7 novembre 1994, publié au 4ème bureau des hypothèques de CRETEIL, le 25 Novembre 1994, volume 1994 P, numéro 7588

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître NYS, le 7 novembre 1994, dont une expédition a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de CRETEIL, le 16 décembre 1994 volume 1994 p numéro 8182 - dépôt pour ordre le 17 janvier 1995 numéro 50 539

OBJET DU PRESENT ACTE

En vue d'une meilleure commercialisation du programme immobilier la SARL dome conseil a décidé ce qui suit : le lot 2, est supprimé et il est créé en remplacement les lots portant les numéros 29 à 30.

Les lots 1,3 à 28 étant conservés.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE COMME SUIIT à LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Modifications apportées par le comparant à la repartition des charges suite à la suppression du lot 2 et le remplacement dudit lot par les lots 29 à 30 la modification de l'état descriptif de division consécutive à la division de lot résultant du présent acte, le tout ne portant pas atteinte à la destination de l'immeuble.

La nouvelle répartition des tantièmes de copropriété étant la suivante :

- pour le lot 29 - 78/1 000° en généraux -91/1000° de tantièmes bâtiment A
- pour le lot 30 - 31/1 000° en généraux -36/1000° de tantièmes bâtiment A

En vertu de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 la création des lots 29 et 30 devra faire l'objet d'une approbation par l'assemblée des copropriétaires.

de

COMMUNE DE CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne)

Un immeuble sis à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne) 160, Rue de verdun,
Cadastré section AL, numéro 132, lieudit "30, Rue de la Plage",
pour 9 a 30 ca.

cet immeuble tient par devant à la rue de la Plage
à gauche à la copropriété du 179, rue de la Plage
à droite à la rue de Verdun
au fond à la SCI du 160 rue de Verdun

sur le terrain sont édifiés les batiments A ET B

Ce batiment dit batiment A est construit en dur, couvert d'un toit terrasse élevé sur terre plein d'un rez de chaussée et deux étages.

le batiment B est construit en dur, couvert en zinc élevé sur terre plein d'un rez de chaussée

Et parkings en extérieur

SUPPRESSION DU LOT ci après

LOT 2

Bâtiment A - Au rez de chaussée - porte 2 - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un appartement de type F2 comprenant deux pièces, entrée, coin cuisine, salle de bains et wc, rangement placard

Et les CENT NEUF/MILLIÈMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier 109 /1000èmes

Est supprimé et remplacé par les lots numéros 29 à 30 ainsi composés :

LOTS CREES**LOT 29**

Porte 2 - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un appartement de type F1 comprenant entrée, coin cuisine, un séjour salle de bains et wc, rangement placard .

Et les SOIXANTE DIX HUIT/MILLIÈMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier 78 /1000èmes

LOT 30

Porte 2B - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière d'un local comprenant une pièce à aménager

Re

Et les TRENTE ET UN/MILLIÈMES des parties communes générales de l'ensemble immobilier..... 31 /1000èmes.

Le tout figurant sur plan ci annexé lequel a été établi par Monsieur ATTIA, Géomètre DPLG à CHAMPIGNY SUR MARNE à L'ECHELLE 1/100ème plan intérieurs

ORIGINE DE PROPRIETE :

L'immeuble d'origine, avant rénovation appartient à la Société "DOME CONSEIL", par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE dénommée "SCI du 160 Rue de VERDUN", au capital de 10.000 Francs, ayant son siège à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne) 160, Rue de Verdun, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de creteil sous le numéro D 383 486 560 (91 D 00 813).

Suivant acte reçu par Me NYS, Notaire soussigné, les 4 et 7 novembre 1994.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux millions quatre cent quatre vingt mille francs (2 480 000 Francs) payé comptant sans deniers d'emprunt et quittancé en l'acte.

publié au 4ème bureau des hypothèques de CRETEIL, le 25 Novembre 1994, volume 1994 P, numéro 7588

L'état hypothécaire délivré au Notaire soussigné, a révélé l'existence de diverses inscriptions, devenues sans objet aujourd'hui.

Le tout résumé dans le tableau récapitulatif conformément à l'article 71 du décret numero 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret numero 59-90 du 7 janvier 1959.

Le

LOTS	IMPLANT	ESCALIER	PORTE	DESIGNATION	Surface Générale	Surface de copropriété		
						BAT	DNT	B
						A		ASC
1	A	A	1	2 pièces, coin cuisine, SE, WC	61		72	
2	A	A	2	2 pièces cuisine SB, WC, Entrée, rangt placard	109		127	
3	A	A	3	local activite	21		25	
4	A	B	4	local habitation	41		47	
5	A	B	5	local habitation	68		79	
6	A	A	11	1 pièce, SE, WC	17		19	32
7	A	A	12	1 pièce	24		28	32
8	A	A	13	2 pièces cuisine SB WC Entrée Dégal placard	128		149	161
9	A	B	14	local habitation	43		51	
10	A	B	15	local habitation	64		75	
11	A	A	21	2 pièces cuisine SB, WC Entrée Pl	92		107	258
12	A	A	22	studio coin cuisine SB WC Entrée Pla	55		64	161
13	A	A	23	Studio coin cuisine SB WC Entrée pla	58		67	161
14	A	A	24	Studio coin cuisine SB WC Ent Pla	77		90	195

~~LOT SUPPRIME
Remplacé
29-30~~

Re

LOIS	IMMEUBLE	ESCALIER	PORTE	DESIGNATION	Tantèmes de copropriété			
					Général	BNT A	BNT B	Asc
15	B			hangar	80		1000	
16	RC			Jouissance d'un jardin 24 M2	2			
17	RC			Parking	2			
18	RC			Parking+Jardin 16M2	3			
19	RC			Parking+Jardin 15M2	3			
20	RC			Parking+Jardin 15M2	3			
21	RC			Parking+Jardin 15M2	3			
22	RC			Parking+Jardin 17M2	3			
23	RC			Parking+Jardin 13M2	2			
24	RC			Parking+Jardin 6 M2	1			
25	RC			Parking+Jardin 21M2	4			
26	RC			Parking+Jardin 21M2	4			
27	RC			Parking+Jardin 150M2	29			
28	RC							
29	A	A		1 Pièce cuisine SB WC, Entrée, Rangt	78	91		
30	A	A		un local à aménager	31	36		
				Total	1.000	1.000	1.000	

ll

Le reste est inchangé

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié par les soins du Notaire soussigné au bureau des hypothèques compétent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites domicile est élu en l'Office Notarial.

FRAIS

Les frais des présentes droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront à la charge de la société RBI qui s'y oblige expressément.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout ou besoin sera.

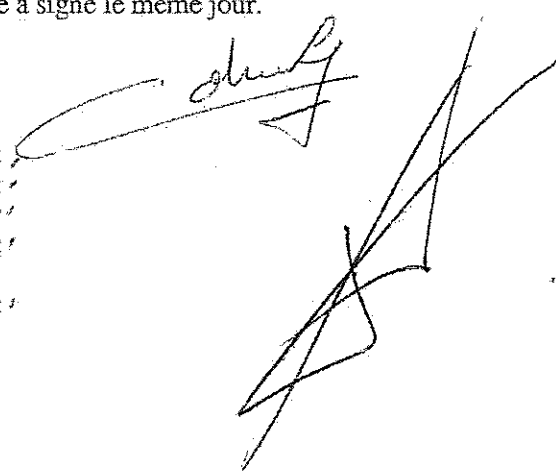
POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous clerks de l'étude du Notaire, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

La lecture du PRESENT ACTE, rédigé sur sept pages
A été donnée aux parties et celles ci ont signé avec le Notaire
A BRIE COMTE ROBERT,
A la date indiquée en tête des présentes,
Et le Notaire a signé le même jour.

- Approuvés :
- Renvois
- Mots rayés
- Chiffres rayés
- Lignes rayées
- Barres tirées
- dans les blancs

RC



Handwritten signatures and scribbles, including a large signature at the top and a large scribble below it.

N°
DROIT de TIMBRE
PAYÉ sur ÉTAT
Autorisation du 21/12/88
ACTE N° 000577

Annexé à la minute d'un
acte reçu par le notaire
soussigné, le 28/4
Mil neuf cent 95

L'an mil neuf cent quatre vingt quinze,
le 25 AVRIL à 15 heures,

les associés de la SARL DOME CONSEIL ayant son siège CRETEIL
28 AV de la republique au capital de 50 000 fr immatriculée au
RCS DE CRETEIL sous le numéro B 391 367 778 / 93 BO 1637

se sont réunis audit siège sur la convocation conformément
aux statuts.

L'assemblée est présidée par Madame Catherine ATLANI - COHEN
en sa qualité de gérante

Le président constate que sont présents tous les associés

-Madame Catherine ATLANI, épouse de Monsieur COHEN Léon
demeurant à CRETEIL 35 avenue Sainte Marie

Propriétaire de 245 PARTS

-Madame Clara Julie MESGUINI, sans profession, demeurant à
CRETEIL (val de marne) 11 rue du Docteur Pinel, veuve en uniques
noces de Monsieur ATLANI

Propriétaire de 250 PARTS

- Monsieur Léon Julien COHEN Gérant de Société époux de
Madame Catherine ATLANI avec laquelle il demeure à CRETEIL (val
de marne) 35 rue Sainte Marie.

détenteur de 5 PARTS

sont présents :

Le président déclare alors que l'assemblée est valablement
constituée ; elle peut valablement délibérer et prendre ses
décisions à la majorité requise.

Les associés sont informés qu'ils peuvent prendre
connaissance des documents déposés sur le bureau du président :

- les avis de réception des lettres de convocation ;
- le texte des résolutions soumises au vote.

Le président déclare que les documents ont été adressés aux
associés avant la date de la présente assemblée. L'assemblée lui
donne acte de cette précision.

Le président rappelle à l'assemblée qu'elle est réunie pour
délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

MODIFICATIF du règlement de copropriété et état descriptif de l'immeuble sis à CHAMPIGNY SUR MARNE 160 rue de verdun et rue de la plage numéro 30

en vue d'une meilleure commercialisation du programme immobilier la SARL dome conseil a décidé ce qui suit :

le lot 2, est supprimé et il est créé en remplacement les lots portant les numéros 29 à 30

les lots 1, 3 à 28 étant conservés

la nouvelle répartition des tantièmes de copropriété étant la suivante :

pour le lot 29 - 78/1 000°en généraux -91/1000° de tantièmes bâtiment A

pour le lot 30 - 31/1 000°en généraux -36/1000° de tantièmes bâtiment A

SUPPRESSION Du LOT ci après

DANS LE BATIMENT A

Au rez de chaussée

LOT NUMERO DEUX

porte 2 - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un appartement de type F2 comprenant deux pièces, entrée, coin cuisine, salle de bains et wc, rangement placard

Et les cent neuf / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci109 / 1000°

est supprimé et remplacé par les lots numéros 29 à 30 ainsi composés :

LOTS CREES

LOT NUMERO VINGT NEUF

porte 2 - escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un appartement de type F1 comprenant entrée, coin cuisine, un séjour salle de bains et wc, rangement placard

Et les soixante dix huit / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

ci78 / 1000°

LOT NUMERO TRENTE

porte 2b- escalier A

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière d'un local comprenant une pièce à aménager

Et les trente et un / millièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier

A A P O U R

ci.131 / 1000°

Nomination d'un mandataire pour régulariser les actes ci avant énoncés

résolution unique:

tous pouvoirs sont donnés à :

Madame ATLANI - COHEN , Madame MYARA, Messieurs Léon COHEN et Jacob COHEN, et tous clercs de l'Office Notarial de BRIE COMTE ROBERT 13 BD DE LA REPUBLIQUE AVEC FACULTÉ D'AGIR ENSEMBLE OU SÉPARÉMENT, pour le compte de la SARL DOME CONSEIL

à l'effet de régulariser le modificatif du règlement de copropriété - état descriptif de division, de la résidence dénommée RESIDENCE DE LA PLAGE à CHAMPIGNY SUR MARNE , par acte à recevoir par Me NYS Notaire à BRIE COMTE ROBERT -

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à heures.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par

[Handwritten signatures]

Atlay

DÔME CONSEIL
28 Av. de la République
94000 CRETEIL
SIRET 994 367 778 00019 APE 462K
SARL au capital de 50.000F

Certifié conforme à l'original.

N°
DROIT de TIMBRE
PAYÉ sur ÉTAT
Autorisation du 21/12/88
ACTE N° 005751

Dossier 3155

Cadastre section AL n° 132

PROPRIETE SISE RUE DE LA PLAGE N° 30
RUE DE VERDUN

Annexé à la minute d'un
acte reçu par le notaire
soussigné, le 23/11
Mil neuf cent 95

PLAN
devant être annexé
à un MODIFICATIF de
REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le

Subdivision du lot 2

Le lot 2 (109/1000e tantièmes généraux et 127/1000e tantièmes bâtiment A)
est supprimé et remplacé par :

Lot 29 pour 78/1000e tantièmes généraux et 91/1000e tantièmes bâtiment A

Lot 30 pour 31/1000e tantièmes généraux et 36/1000e tantièmes bâtiment A



Ancien lot



Nouveau lot

Plans exécutés d'après documents et indications fournis par le propriétaire, sans mesurage sur place.

Echelle : 1/100e

N°

**DROIT de TIMBRE
PAYÉ sur ÉTAT**

Dossier 3155

Autorisation du 21/12/88

ACTE N° 000575

COMMUNE DE CHAMPIGNY - SUR - MARNE

Cadastre section AL n° 132

PROPRIETE SISE RUE DE LA PLAGE N° 30
RUE DE VERDUN

PLAN

devant être annexé

à un MODIFICATIF de

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le

Subdivision du lot 2

Le lot 2 (109/1000e tantièmes généraux et 127/1000e tantièmes bâtiment A)
est supprimé et remplacé par :

Lot 29 pour 78/1000e tantièmes généraux et 91/1000e tantièmes bâtiment A

Lot 30 pour 31/1000e tantièmes généraux et 36/1000e tantièmes bâtiment A



Ancien lot



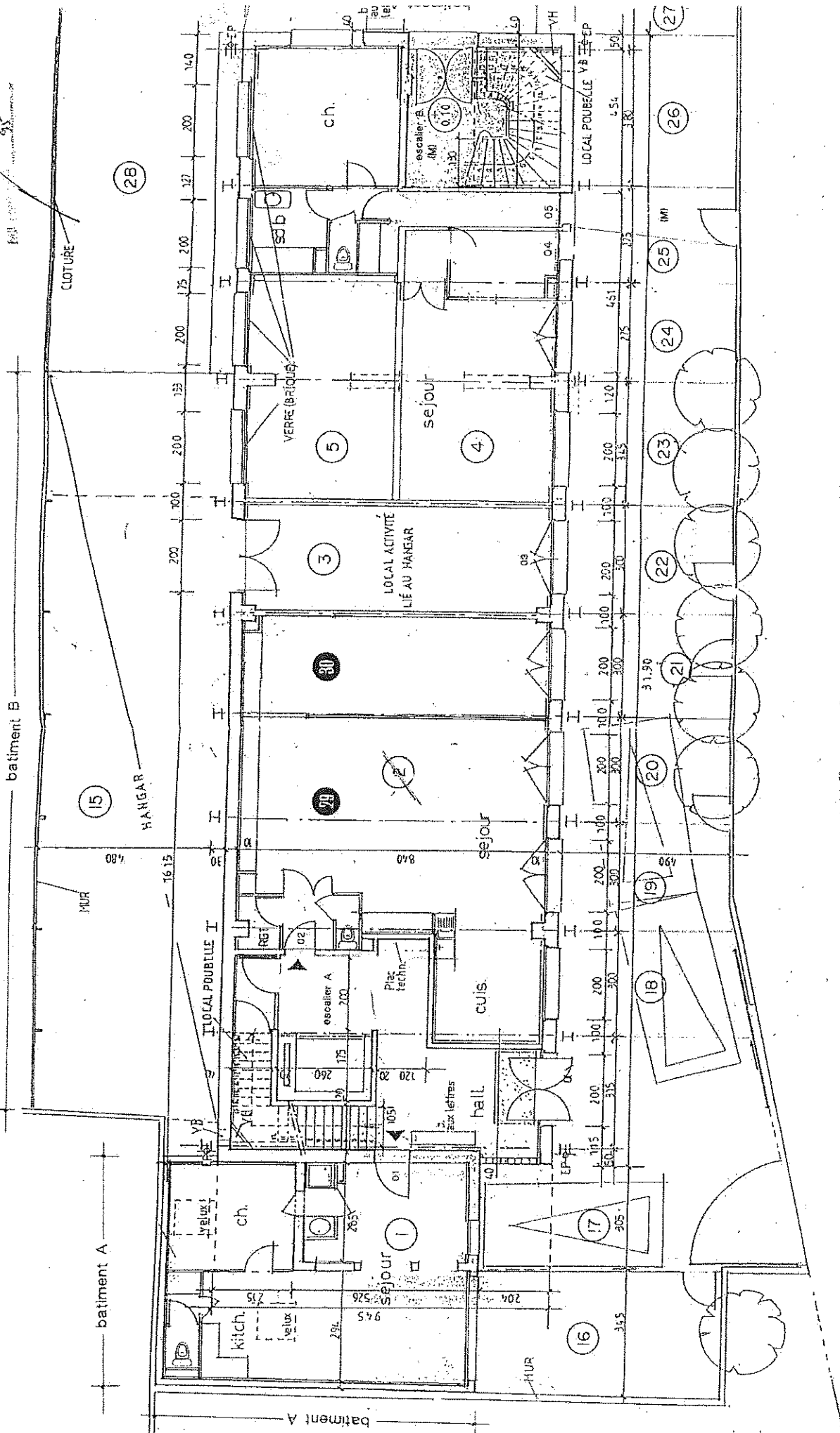
Nouveau lot

Plans exécutés d'après documents et indications fournis par le propriétaire, sans mesurage sur place.

Echelle : 1/100e

REZ DE CHAUSSEE

3.100

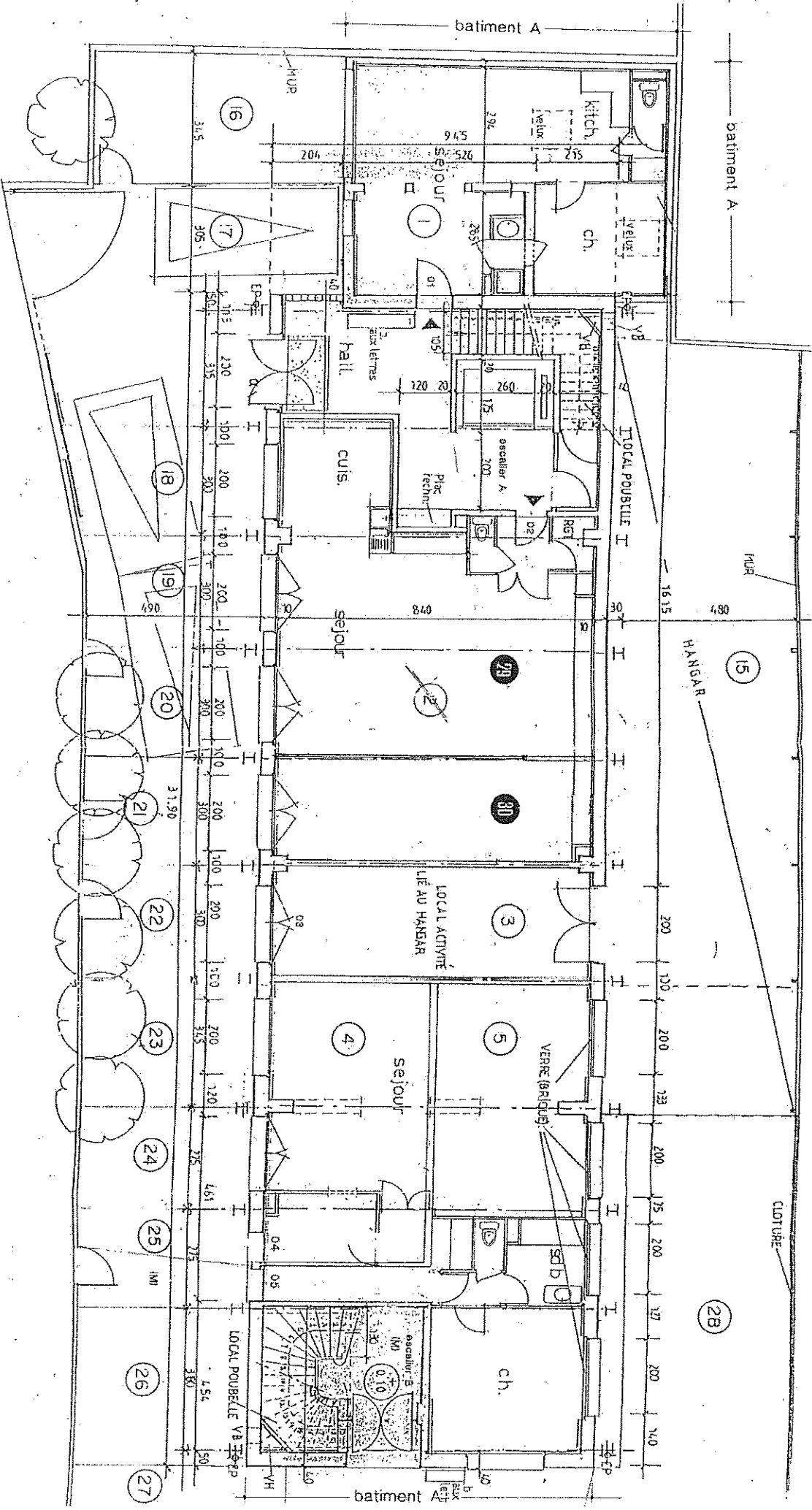


RUE DE LA PLAGE

ECHELLE : 1/100

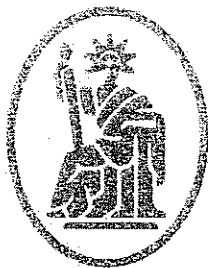
REZ DE CHAUSSEE

batiment B



RUE DE LA PLAGE

ECHELLE : 1/1000



Notaire en Participation M^e

Présent/Absent

Cpte N° : 211014

Rép. : 104A

Taxe : 156381

156664

1997

7 Août

Modificatif RCP EDD

"La plage" Champigny s/Seine

Sae R Dome conseil

Gérard NYS et Jean-Marc VANYSACKER

NOTAIRES

77170 BRIE-COMTE-ROBERT (Seine-et-Marne)

vo
DROIT de TIMBRE
PAYÉ sur ÉTAT

Autorisation du 21/12/88

ACTE N° 001041

1

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX SEPT
Le SEPT AOUT

Maître Jean Marc VANYSACKER, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Gérard NYS et Jean-Marc VANYSACKER, notaires" titulaire d'un Office Notarial à BRIE COMTE ROBERT (Seine et Marne), 13 BOULEVARD DE LA RÉPUBLIQUE

A LA REQUÊTE DE :

La Société à Responsabilité Limitée dénommée "DOME CONSEIL" ayant son siège à CRETEIL (Val de Marne) 28, Avenue de la République, au capital de 50.000 Francs, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL, sous le numéro B 391 367 778 (93 B 01637)

représentée par :

- Monsieur Léon Julien COHEN Gérant de Société époux de Madame Catherine ATLANI avec laquelle il demeure à CRETEIL (val de marne) 35 rue Sainte Marie.

Né à RABAT (MAROC) le cinq février mil neuf cent cinquante six;

De nationalité Française.

Agissant au nom de ladite Société en sa qualité de gérant, en qualité de propriétaire des lots numéros 4 et 5 dépendant de l'immeuble sis à CHAMPIGNY SUR MARNE Rue de la Plage N° 30

Préalablement aux présentes, le comparant expose ce qui suit

EXPOSE

LA SOCIÉTÉ "DOME CONSEIL" est propriétaire d'un immeuble CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne) 160, Rue de verdun, Cadastéré section AL, numéro 132, lieudit "30, Rue de la Plage",

pour 9 ares 30 centiares.

cet immeuble tient par devant à la rue de la Plage à gauche à la copropriété du 179, rue de verdun

à droite à la rue de Verdun
 au fond à la SCI du 160 rue de Verdun
 sur le terrain sont édifiés les bâtiments A ET B

Ce bâtiment dit bâtiment A est construit en dur, couvert d'un toit terrasse élevé sur terre plein d'un rez de chaussée et deux étages.

le bâtiment B est construit en dur, couvert en zinc élevé sur terre plein d'un rez de chaussée

Et parkings en extérieur

qu'elle a acquis ainsi qu'il sera dit sous le titre "EFFET RELATIF" ci-après.

Et pour lequel elle a obtenu :

Permis de construire

La rénovation de l'ensemble immobilier projetée AVEC CHANGEMENT D'AFFECTATION ET CLOTURE par la SARL DOME CONSEIL a fait l'objet d'un

permis de construire délivré par la MAIRIE DE CHAMPIGNY SUR MARNE, le 15 septembre 1994, sous le numéro 94 17 94 1116 le permis a été délivré à LA SOCIÉTÉ DOME CONSEIL

Ce permis a fait l'objet des mesures de publicité réglementaire, en mairie et sur le terrain concerné.

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par le Notaire soussigné, les 4 et 7 novembre 1994, publié au 4ème bureau des hypothèques de CRETEIL, le 25 Novembre 1994, volume 1994 P, numéro 7588
 attestation rectificative publiée le 17 janvier 1995 volume 1995 P numéro 276

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître NYS, le 7 novembre 1994, dont une expédition a été publiée au 4ème Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 16 décembre 1994 volume 1994 p numéro 8182 - dépôt pour ordre le 17 janvier 1995 numéro 50 539

Permis de construire Modificatif

La société DOME CONSEIL a déposé une demande de permis de construire modificatif annulant l'extension prévue du bâtiment A à la Mairie de CHAMPIGNY SUR MARNE le 9 janvier 1995

MODIFICATIFS AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

A- Aux termes d'un acte reçu par Me VANYSACKER le 28 avril 1995 dont une expédition a été publiée au 4° bureau des hypothèques de Creteil le 16 Juin 1995 volume 1995 P numéro 3513 le règlement de copropriété a été modifié.

Ke

V

B- Par suite du dépôt du permis de construire modificatif annulant l'extension prévue du bâtiment A, a la Mairie de CHAMPIGNY SUR MARNE le 9 janvier 1995 Il a été établi un acte modificatif au règlement de copropriété, état descriptif de division, suivant acte reçu par Me VANYSACKER le 29 janvier 1996 dont une expédition est en cours de publication au 4° bureau des hypothèques de Creteil .

C Aux termes d'un acte reçu par Me VANYSACKER les 12 et 27 juin 1997 dont une expédition est en cours de publication au 4° bureau des hypothèques de Creteil il a été dressé un acte contenant :

I- RÉITÉRATION ET APPROBATIONS DES MODIFICATIFS AU REGLEMENT DE COPROPRIETE CI APRÈS ÉNONCÉS

1-Aux termes d'un acte reçu par Me VANYSACKER le 28 avril 1995 dont une expédition a été publiée au 4° bureau des hypothèques de Creteil le 16 Juin 1995 volume 1995 P numéro 3513 le règlement de copropriété a été modifié.

le lot 2, est supprimé et il est créé en remplacement les lots portant les numéros 29 à 30

les lots 1, 3 à 28 étant conservés

la nouvelle répartition des tantièmes de copropriété étant la suivante :

pour le lot 29 - 78/1 000° en généraux -91/1000° de tantièmes bâtiment A

pour le lot 30 - 31/1 000° en généraux -36/1000° de tantièmes bâtiment A

le surplus inchangé

2-Aux termes d'un acte reçu par Me VANYSACKER le 29 janvier 1996 dont une expédition est en cours de publication au 4° bureau des hypothèques de Creteil- ayant fait l'objet d'un refus le 20 mars 1996 numéro 6U 362 pour défaut d'identification du syndicat des copropriétaires.

suppression le LOT 1 et remplacement dudit lot par les lots 31 et 32. (L'extension du bâtiment A n'étant pas réalisée.)

La nouvelle répartition des tantièmes de copropriété étant la suivante :

pour le lot 31 17/959 ° de tantièmes généraux et 19 / 947° de tantièmes spéciaux au bâtiment A

pour le lot 32 3/959 ° de tantièmes généraux

Les nouvelles répartitions des tantièmes se feront dorénavant en 959 ° pour les généraux et 947 ° pour le bâtiment A

le surplus inchangé

L'assemblée des copropriétaires ayant approuvée à l'unanimité des présents et représentés les modificatifs ci avant au règlement, sous la résolution numéro 10.

R

V

Ladite assemblée n'ayant fait l'objet d'aucune contestation ainsi déclaré par les comparants aux présentes.

II-modification au règlement de copropriété les modifications suivantes :

création de lots sur parties communes

LOTS CRÉÉS

LOT 33

au rez de chaussée : droit à la jouissance privative et exclusive d'une cour
et les 10 / 973èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier

LOT 34

au rez de chaussée : droit à la jouissance privative et exclusive d'une cour
et les 4 / 973èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier

A la suite de cette création des lots 33 et 34 la nouvelle répartition des tantièmes se fera dorénavant en 973èmes.

le lot 33 devra être rattaché aux lots 9,10,27
le lot 34 devra être rattaché aux lots 3,15,28

La création desdits lots et la répartition des charges ont été adoptés à l'unanimité par l'assemblée générale des copropriétaires :

CECI EXPOSÉ IL EST PASSÉ COMME SUIT AU MODIFICATIF AU RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ OBJET DES PRÉSENTES :

En vertu de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 la création des lots 35, 36, 37, 38 ci après devra faire l'objet d'une approbation par l'assemblée des copropriétaires lors de sa prochaine réunion.

COMMUNE DE CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne)

Un immeuble sis à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne) 160, Rue de verdun, plus amplement désigné en l'exposé qui précède
Cadastré section AL, numéro 132, lieudit "30, Rue de la Plage",
pour 9 ares 30 ce

fe

V

pour une meilleur commercialisation de l'ensemble
immobiliers les lots 4 et 5 sont divisés ainsi qu'il est expliqué
ci après :

SUPPRESSION Du LOT ci après

DANS LE BATIMENT A

Au rez de chaussée

LOT NUMERO QUATRE

porte quatre - escalier B

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un
local d'habitation

Et les quarante et un / neuf cent quarante septièmes des
parties communes générales de l'ensemble immobilier
ci 41 / 973°

est supprimé et remplacé par les lots numéros 35 et 36 ainsi
composés :

LOTS CREES

DANS LE BATIMENT A

Au rez de chaussée

LOT NUMERO TRENTE CINQ

ce lot comprend la propriété exclusive et particulière d'un
local.

Et les DIX HUIT / neuf cent quarante septièmes des parties
communes générales de l'ensemble immobilier
ci 18 / 973°

LOT NUMERO TRENTE SIX

ce lot comprend la propriété exclusive et particulière d'un
local.

Et les VINGT TROIS / neuf cent quarante septièmes des
parties communes générales de l'ensemble immobilier
ci 18 / 973°

le

✓

SUPPRESSION Du LOT ci après

DANS LE BATIMENT A

Au rez de chaussée

LOT NUMERO CINQ

porte cinq - escalier B

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de un local d'habitation

Et les SOIXANTE HUIT / neuf cent quarante septièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier ci 68 / 973°

est supprimé et remplacé par les lots numéros 37 à 39 inclus ainsi composés :

LOTS CREES

DANS LE BATIMENT A

Au rez de chaussée

LOT NUMERO TRENTE SEPT

ce lot comprend la propriété exclusive et particulière d'un local.

Et les SEIZE / neuf cent quarante septièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier ci 16 / 973 °

LOT NUMERO TRENTE HUIT

ce lot comprend la propriété exclusive et particulière d'un local.

Et les TRENTE TROIS TROIS / neuf cent quarante septièmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier ci 33 / 973 °

LOT NUMERO TRENTE NEUF

ce lot comprend la propriété exclusive et particulière d'un local.

re *✓*

Et les DIX NEUF / neuf cent quarante septièmes des parties
communes générales de l'ensemble immobilier
ci 19 / 973°

OBSERVATION ÉTANT ICI FAITE

Que les lots 35 et 37 devront être vendus ensemble

Que les lots lots 36 et 38 devront être vendus ensemble.

le reste de l'acte étant inchangé

A la suite de ce modificatif l'immeuble sis à CHAMPIGNY SUR
MARNE 30 RUE DE LA PLAGE est divisé en 35 lots savoir :

numéros 3,6 à 39 inclus

le tout figurant sur plan ci annexé lequel a été établi par
Monsieur ATTIA géomètre DPLG à CHAMPIGNY SUR MARNE à L'ECHELLE
1/100ème plan intérieurs

TABLEAU RÉCAPITULATIF

pour satisfaire aux prescriptions de l'article 71 B 2 du
décret du 14 octobre 1955 les parties ont établi le tableau
récapitulatif qui suit :

R
✓

TABLEAU RECAPITULATIF

Lot	Bat.	N°c.	Etag.	Partie	Désignation	MILLEMES			Observations
						Éod.	Bat.	Surf. B. ppc.	
1	A	A	RC	01.	2 pièces, coin cuisine, se, wc	61	72		lot supprimé (Octobre 1995)
2	A	A	RC	02.	2 pièces, cuisine, sb, wc, entrée, rang, pl.	109	127		Subdivision du lot 2 et création des lots 29 et 30 (Février 1995)
3	A	...	RC	03.	local activité	21	25		
4	A	B	RC	04.	local habitation	41	47		Subdivision du lot 4 et création des lots 35 et 36 (Juillet 1997)
5	A	B	RC	05.	local habitation	68	79		Subdivision du lot 5 et création des lots 37-38 et 39 (Juillet 1997)
6	A	A	1er	11	1 pièce, se-wc	17	19	32	
7	A	A	1er	12	1 pièce	24	28	32	
8	A	A	1er	13	2 pièces, cuisine, sb, wc, ent, dég, pl.	128	149	161	
9	A	B	1er	14	local habitation	43	51		
10	A	B	1er	15	local habitation	64	75		
11	A	A	2e	21	2 pièces, cuisine, sb, wc, ent, pl.	92	107	258	
12	A	A	2e	22	studio, coin cuisine, se-wc, ent, pl.	55	64	161	
13	A	A	2e	23	studio, coin cuisine, se-wc, ent, pl.	58	67	161	
14	A	A	2e	24	studio, coin cuisine, se-wc, ent, pl.	77	90	195	
15	B	...	RC	...	hangar	80	1000		
16	...	...	RC	...	jouissance de jardin d'environ:	2			
17	...	...	RC	...	parking	2			
18	...	...	RC	...	parcelle de terrain à usage de parking/jardin d'env:	3			
19	...	...	RC	...	parcelle de terrain à usage de parking/jardin d'env:	3			
20	...	...	RC	...	parcelle de terrain à usage de parking/jardin d'env:	3			

Le

TABLEAU RECAPITULATIF

Lots	Bat.	Esc.	Règle	Porte	Designation	MILLIÈMES			Observations
						Cop.	bat.A	bat.B	
21	...	...	RC	...	parcelle de terrain à usage de parking/jardin d'env.	3			
22	...	...	RC	...	parcelle de terrain à usage de parking/jardin d'env.	3			
23	...	...	RC	...	parcelle de terrain à usage de parking/jardin d'env.	3			
24	...	...	RC	...	parcelle de terrain à usage de parking/jardin d'env.	2			
25	...	...	RC	...	parcelle de terrain à usage de parking/jardin d'env.	1			
26	...	...	RC	...	parcelle de terrain à usage de parking/jardin d'env.	4			
27	...	...	RC	...	parcelle de terrain à usage de parking/jardin d'env.	4			
28	...	...	RC	...	parcelle de terrain à usage de parking/jardin d'env.	29			
29	A	A	RC	02.	local habitation	78	91		lot provenant de la subdivision du lot2 (Février 1995)
30	A	A	RC	...	local	31	36		lot provenant de la subdivision du lot2 (Février 1995)
31	A	A	RC	01.	local	17	19		nouveau lot (Octobre 1995)
32	...	...	...	...	jouissance de jardin d'environ:	3			nouveau lot (Octobre 1995)
33	...	...	RC	...	cour	10			lot créé sur partie commune
34	...	...	RC	...	cour	4			lot créé sur partie commune
35	A	...	RC	...	local	18	21		lot provenant de la subdivision du lot 4 (Juillet 1997)
36	A	...	RC	...	local	23	26		lot provenant de la subdivision du lot 4 (Juillet 1997)
37	A	...	RC	...	local	16	19		lot provenant de la subdivision du lot 5 (Juillet 1997)
38	A	...	RC	...	local	33	38		lot provenant de la subdivision du lot 5 (Juillet 1997)
39	A	...	RC	...	local	19	22		lot provenant de la subdivision du lot 5 (Juillet 1997)
						973	947	1000	1000

PUBLICITE FONCIERE

le présent acte sera publié par les soins du Notaire soussigné au bureau des hypothèques competent

ORIGINE DE PROPRIETE :

L'immeuble d'origine, avant rénovation appartient à la Société "DOME CONSEIL", par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE dénommée "SCI du 160 Rue de VERDUN", au capital de 10.000 Francs, ayant son siège à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne) 160, Rue de Verdun, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro D 383 486 560 (91 D 00 813).

Suivant acte reçu par Me NYS, Notaire soussigné, les 4 et 7 novembre 1994.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS (2 480 000 Francs) payé comptant sans deniers d'emprunt et quittancé en l'acte.

publié au 4ème bureau des hypothèques de CRETEIL, le 25 Novembre 1994, volume 1994 P, numéro 7588

L'état hypothécaire délivré au Notaire soussigné, a révélé l'existence de diverses inscriptions, devenues sans objet aujourd'hui.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites domicile est élu en l'Office Notarial;

FRAIS

les frais des présentes droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront à la charge de la société DOME CONSEIL qui s'y oblige expressément

MENTION

mention des présentes est consentie partout ou besoin sera;

de ✓

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs de l'étude du Notaire, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

DONT ACTE

La lecture du **PRESENT ACTE**, rédigé *sur 11 pages*
A été donnée aux parties et celles ci ont signé avec le Notaire

A BRIE COMTE ROBERT,
A la date indiquée en tête des présentes,
Et le Notaire a signé le même jour.

Approuvés :
Renvois..... : /
Mots rayés... : /
Chiffres rayés : /
Lignes rayées : /
Barres tirées : /
dans les blancs : /

de

DROIT de TIMBRE

PAYÉ sur ÉTAT

dossier : 3155

Autorisation du 21/12/88

ACTE N° 88774

COMMUNE DE CHAMPIGNY - SUR- -MARNE

CADASTRE : Section AL n° 52

PROPRIETE SISE RUE DE LA PLAGE , n°30
RUE DE VERDUN**PLAN***devant être annexé**à un MODIFICATIF de***REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Annexé à la minute d'un
acte en date du 12/07/97
à Champeigne-sur-Marne
n° 88774

Subdivision du lot 4 (41 / 973e tantièmes généraux et 47 / 947e tantièmes Bat. A)

Création du lot 35 pour 18/973e tantièmes généraux et 21/947e tantièmes BAT. A

Création du lot 36 pour 23/973e tantièmes généraux et 26/947e tantièmes BAT. A

Subdivision du lot 5 (68 / 973e tantièmes généraux et 79 / 947e tantièmes Bat. A)

Création du lot 37 pour 16/973e tantièmes généraux et 19/947e tantièmes BAT. A

Création du lot 38 pour 33/973e tantièmes généraux et 38/947e tantièmes BAT. A

Création du lot 39 pour 19/973e tantièmes généraux et 22/947e tantièmes BAT. A

Les lots 35 et 37 devront être vendus ensemble.

Les lots 36 et 38 devront être vendus ensemble.



Ancien Lot



Nouveau Lot

ECHELLE :

PLAN REZ DE CHAUSSEE : 1/100e

Dressé en JUILLET 1997

Dressé par E. ATTIA Géomètre-Expert D.P.L.G.
Centre Commercial Pince-Vent
94436 CHENNEVIERES-SUR-MARNE Cedex
TEL : 01-49-62-69-69 FAX : 01-49-62-69-70

N°

DROIT de TIMBRE

PAYÉ sur ÉTAT

Autorisation du 21/12/88

ACTE N° *001041*

1

ATTESTATION RECTIFICATIVE

MODIFICATIF RCP EDD dressé le 7 AOUT 1997 par acte de Me NYS Notaire Associé à BRIE COMTE ROBERT déposé aux fins de publication au 4ème bureau des hypothèques de creteil le 7 OCTOBRE 1997 sous le numéro 7 D 12390 volume 97 P p numéro 6597

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 20 OCTOBRE 1997 numero 1606 NUMERO AFFAIRE 720 392 et en vue de réparer l'irrégularité ci-après,

Me NYS atteste qu'il y a lieu d'apporter à l'acte sus visé les rectifications suivantes :

Page 5 au lieu de lire Lot 36
et les 18/973 ° des parties communes générales

il y a lieu de lire et les 23 /973 ème des parties communes.

pages 5,6,7

au lieu de lire en lettres
neuf cent quarante sètièmes des arties communes générales

il faut lire en lettres

ET LE NEUF CENT SOIXANTE TREIZE MILLIÈMES DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES.

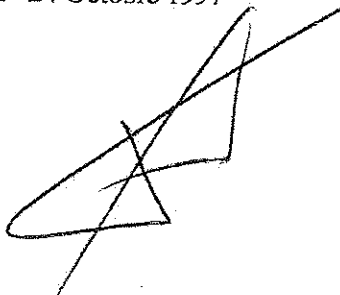
ci 973èmes

Dressé en 3/ exemplaires :

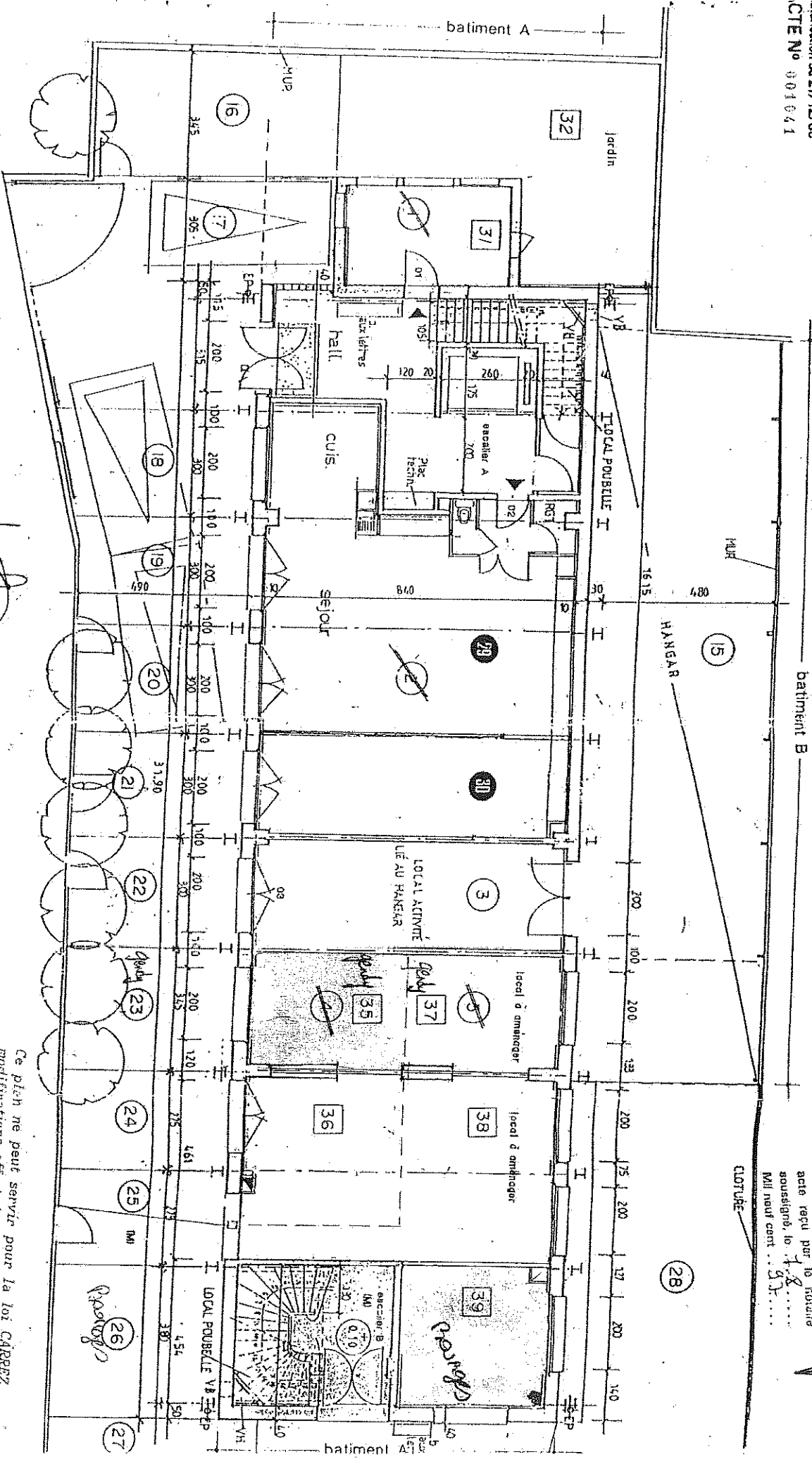
- l'un sur feuille de tête de formule de publication à la copie pour publier
- un autre à l'expédition déposée en vue de recevoir la mention d'exécution de la formalité
- un autre à la minute,

A BRIE COMTE ROBERT

LE 24 Octobre 1997



REZ DE CHAUSSEE



Annexé à la minutes d'un
 acte reçu par le notaire
 soussigné, le 18/12/88
 Mill neuf cent ... 88

Modifié le 10 octobre 1993

[Signature]

RUE DE LA PLASSE

Ce plan ne peut servir pour la loi CARREZ
 modifications effectuées en juillet 97, sur
 des plans existants établis avant le 19 juin 1997.

ECHELLE : 1/1000