

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?**  Oui  Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

## SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

### ARGILE : 1/3

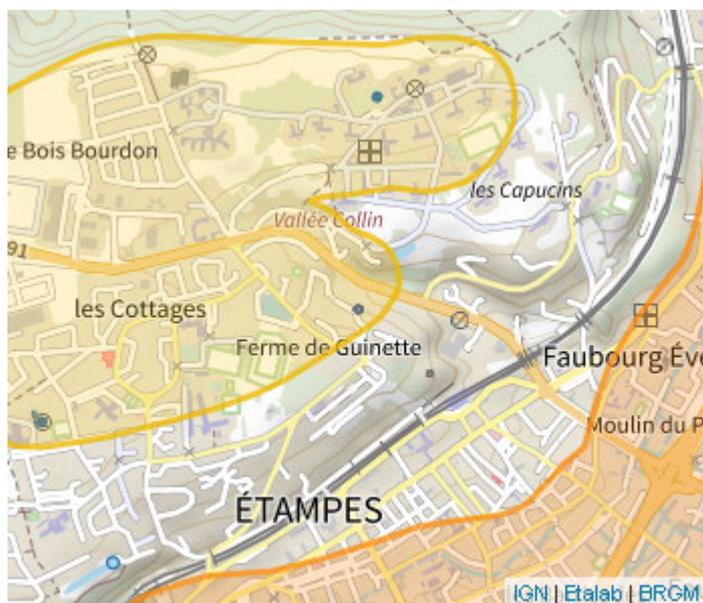


- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

**Exposition faible :** La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



### POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



## CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 6

Source : CCR

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0200563A	15/12/2001	16/12/2001	29/10/2002	09/11/2002
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et/ou Coulées de Boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1322057A	08/06/2013	09/06/2013	10/09/2013	13/09/2013
INTE1402613A	28/09/2013	28/09/2013	31/01/2014	02/02/2014
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
CGC (Cie GENERALE DE CHAUFFAGE), ex PERIN, ex SONEX	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3882039">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3882039</a>

## **Origine de propriété antérieure**

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur David DUVAL par suite de l'acquisition faite de  
Monsieur Fabrice Jérôme CECIRE, Cariste, demeurant à ETAMPES (Essonne)  
36 Rue de l'Echelle  
Né à ETAMPES (Essonne) le 22 Juin 1972

Suivant acte reçu par Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire associé à ETAMPES (Essonne) le 1er Mars 2006

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CINQUANTE SEPT MILLE EUROS ( 57.000,00 € )

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte au moyen d'un prêt consenti par la Société Générale d'égal montant au taux de 3,45 % l'an remboursable en 180 mensualités et pour la première le 7 Avril 2006. La dernière échéance ayant été fixée au 7 Mars 2023.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ETAMPES le 14 Avril 2006, volume 2006 P, numéro 1845

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le même jour, volume 2006V n° 733 pour un montant en principal de 57.000 €, en accessoires de 11.400 € ayant pour date extrême d'effet la date du 7 Mars 2023.

LE VENDEUR déclare qu'il ne s'est pas encore entièrement libéré de sa dette mais qu'il entend le faire au moyen du produit de la présente vente. L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE****1.- Du chef de Monsieur Fabrice CECIRE :**

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à Monsieur Fabrice CECIRE par suite de l'acquisition faite de

La Société dénommée : SA BATIGERE ILE de FRANCE, Société Anonyme d'Habitations à Loyers Modérés, société anonyme au capital de 20.888.205,00 Euros, ayant son siège social à PARIS (17ème arrondissement), 89 rue de Tocqueville, identifiée sous le numéro SIREN 582 000 105 RCS PARIS

Suivant acte reçu par Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire associé à ETAMPES (Essonne), le 1er décembre 2005

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CINQUANTE ET UN MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ( 51.195,00 € )

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte, au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ETAMPES le 4 janvier 2006, volume 2006 P, numéro 38.

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le même jour, volume 2006 V n°14

LE VENDEUR déclare qu'il ne s'est pas encore entièrement libéré de sa dette mais qu'il entend le faire au moyen du produit de la présente vente.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

200 27  
CP  
DG N.L  
-

**II.- Du chef de la SA BATIGERE ILE DE FRANCE :**

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à la SA BATIGERE HLM (anciennement Société Anonyme de CONSTRUCTION IMMOBILIERE D'HABITATIONS A LOYERS MODERES « LA SEIMAROISE », par suite de l'acquisition faite de :

La Ville d'Etampes

Suivant acte reçu par Maître Jean-Noël LECOUTOUR, Notaire à ETAMPES le 26 décembre 1985

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de UN MILLION SIX CENT SOIXANTE DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT-NEUF FRANCS CINQUANTE CENTIMES ( 1.662.429,50 FRS )

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte, sans deniers d'emprunt.

Audit acte, LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ETAMPES le 22 janvier 1986, volume 6693 numéro 11.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

**III.- Du chef de la Ville d'ETAMPES :**

L'immeuble présentement vendu appartenait à la Ville d'Etampes pour l'avoir acquis de la Société CENTRALE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION DE L'ILE DE FRANCE, dont le siège social est à PARIS (15ème), 4 Place Raoul Dautry.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Noël LECOUTOUR, Notaire à ETAMPES le 26 novembre 1985

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'Etampes le 27 novembre 1985 volume 6621 N 24.

**IV.- Du chef de la Société CENTRALE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION :**

Ledit immeuble appartenait à la Société CENTRALE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION pour l'avoir acquis avec autres biens de :

La Ville d'Etampes (Département de l'Essonne),

Suivant acte reçu par Maître CAILLAULT, Notaire à ETAMPES le 9 décembre 1977.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques d'Etampes le 3 mars 1978 volume 5059 N° 2.

**AVERTISSEMENT DU NOTAIRE AUX PARTIES**

Le notaire soussigné informe les parties, et plus spécialement :

**Le vendeur**

- Qu'aux termes de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic peut former opposition au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé de ses charges.

- Que l'opposition régulière vaut, au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19.1 de la loi du 21 juillet 1994.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page:

20 27 DG N.L  
L.P

# **Règlement de copropriété**

DF2 F  
# 01  
MS

N° 3265

### Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

DEPOT No 2001D05688	DATE : 17/07/2001	
DF2P VOLUME 2001 P No 3429		
R17	DOSSIER : 200110042	N°
B490	0.00 x 0.00% = 500.00 F	
	DROITS = 500.00 F	500 F
SALAIRES : 100.00 F		100 F
	TOTAL	600 F

**F.X. KNEPPERT, H. DUPUY**  
SIÈGE :  
40 rue Louis-Moreau  
91153 ETAMPES CEDEX  
Tél. : 01.69.16.14.00  
**NOTAIRES ASSOCIÉS**

31 MAI 2001

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
Immeuble sis à ETAMPES,  
36 Rue de l'Echelle  
Appartenant à la  
**S.A. BATIGERE ILE DE FRANCE**

1 copie cadastrée  
1 R.

Maître François-Xavier KNEPPERT, Notaire associé d'une Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial, à ETAMPES (Essonne) soussigné,

A reçu le présent acte authentique, contenant :

**REGLEMENT DE CO-PROPRIETE DU "36 RUE DE L'ECHELLE"**

PAR :

La société : "BATIGERE ILE-DE-FRANCE" Société Anonyme d'HLM, au capital de 70.107.750 francs immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le numéro : B 582 000 105, dont le siège est à PARIS (17ème), 89 rue de Tocqueville, approuvé par Arrêté ministériel du 28 mars 1930.

Représentée par Mademoiselle PLATERRIER Fabienne, clerc de notaire demeurant à ETAMPES, 40 Rue Louis Moreau, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Michel JUTON aux termes d'une délégation consentie par acte sous seing privé en date du 30 Mars 2001 dont l'original est demeuré annexé après mention.

Dans laquelle procuration, Monsieur Jean-Michel JUTON, Directeur Général Adjoint de la société, a agi en vertu des pouvoirs conférés par Monsieur Hervé SEMIN, agissant en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de BATIGERE ILE DE FRANCE, contenant délégation de pouvoirs en date du 1er janvier 2000.

Une copie de cette délégation de pouvoirs est demeurée annexée aux présentes après mention.

LAQUELLE A établi ainsi qu'il suit le règlement de copropriété d'un immeuble sis à ETAMPES (Essonne), 40 rue de l'Echelle.

**REGLEMENT DE CO-PROPRIETE**

**TITRE PRELIMINAIRE**

**O B J E T**

**Article premier.**

Le présent règlement est établi en conformité des dispositions de la loi du 18 Juillet 1965 et du décret No 67-223 en date du 7 Mars 1967, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'effet de :

TP  
f

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

- d'établir les droits et obligations des propriétaires tant dans les parties communes, que dans les parties privatives.

- de fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble.

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

Une copie du présent règlement de co-propriété sera délivrée à chaque copropriétaire, qui devra en supporter les frais au prorata de ses millièmes.

Le présent règlement et ses annexes seront déposés et publiés au bureau des hypothèques compétent et il en sera de même de tous actes modificatifs ultérieurs.

#### PREMIERE PARTIE

##### **DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE DISTINCTION ENTRE "PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES"**

#### Article deux.- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Immeuble sis à ETAMPES (Essonne), 36 rue de l'Echelle, cadastré section AL N° 141, pour une contenance de 3a 92ca.

Cet immeuble tenant :

- à l'Est, au Sud, à l'Ouest et au Nord : la parcelle AL N° 232 appartenant à la Commune (Futur domaine public).

- au Sud-Ouest : la rue de l'Echelle.

#### **DESCRIPTION GENERALE DE L'IMMEUBLE :**

##### **1.1. Bâtiments :**

L'immeuble est composé d'un seul bâtiment de 3 niveaux habitables comprenant 6 logements et 4 caves.

L'ensemble constituant 10 lots qui seront décrits ci-après.

##### **1.2. Espaces extérieurs :**

Partie commune desservant de la rue du Gamin Qui Chante le bâtiment.

Un local poubelles situé au niveau 2.

Quatre jardins privatifs.

FF f

**1.3. Les équipements :**

- le bâtiment est raccordé aux réseaux Electricité Basse Tension, Eau, PTT, tout à l'égoût (E.U.), réseau public pour les eaux pluviales.

- le bâtiment est également raccordé à la télédistribution dont l'antenne collective est fixée sur le pignon de l'immeuble du 38 rue de l'Echelle.

**Article trois.- PLAN**

Est demeuré ci-annexé après mention, le plan de l'ensemble immobilier établi par Monsieur Vincent KLINGE, Géomètre-Expert à ETAMPES (Essonne), 3 Boulevard Henri IV.

**TITRE II**

**DISTINCTION ENTRE "PARTIES PRIVATIVES"  
et "PARTIES COMMUNES"**

**Article quatre.-DEFINITION DES "PARTIES COMMUNES"**

Choses et parties communes à tous les copropriétaires sans exception :

Les choses et parties communes sont réparties entre tous les copropriétaires. Toutes ces choses et parties communes placées sous le régime de l'indivision forcée, resteront toujours affectées à leur usage actuel et appartiendront à chacun des copropriétaires dans la proportion des millièmes attribués sur celles-ci dans l'état descriptif de division.

A titre énonciatif et non limitatif, les parties communes générales comprendront :

- La totalité du sol bâti et non bâti.
- Les murs de séparation (mitoyen ou en propriété).
- Les mitoyennetés acquises ou à acquérir, ainsi que les servitudes actives ou passives pouvant présentement exister ou être créées dans l'avenir.
- Les canalisations et conduites pour la télédistribution et les lignes téléphoniques.
- Les compteurs généraux, les canalisations et branchements généraux, jusqu'aux départs des canalisations propres à chaque lot.
- Les fondations, les gros murs de façade, de refend et les pignons, en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature de l'immeuble, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur des lots.
- Les ornements et revêtements des façades.
- Les planchers en ce qui concerne le gros-oeuvre seulement, c'est-à-dire à l'exclusion des parquets, lambourdes, dallages et revêtements quelconques intérieurs aux lots.

TP  
f

- Les coffres, gaines, les ventilations lorsqu'elles sont incorporées dans les murs ou adossées.
- Les canalisations et conduites pour télédistribution et les lignes téléphoniques.
- Tous les appareils et installations assurant la distribution de l'eau et de l'électricité, canalisations, conduits, colonnes montantes, etc... propres au bâtiment.
- Les canalisations et conduites de tout-à-l'égout, existants ou à venir, d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, les chutes de W.C. (sauf pour les parties intérieures affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local).
- Le local poubelles.
- La cage d'escalier desservant tous les niveaux ainsi que les paliers desservant chaque niveau les lots.

Choses et parties communes à certains propriétaires :

Il est créé une partie commune spéciale (STUCT1) aux lots 1, 7 et 9 composée des combles et toitures situés au-dessus du lot 9.

Il est créé une partie commune spéciale (STRUCT2) aux lots 2, 8 et 10 composée des combles et toitures situés au-dessus du lot 10.

Article cinq.- DEFINITION DES "PARTIES PRIVATIVES"

Sont réputés parties privées, celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses et parties communes énoncées ci-dessus, ainsi que tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux composant les lots.

Les cloisons séparatrices entre les appartements et autres locaux seront mitoyennes entre les propriétaires voisins.

FR

LOT	NIVEAU	DESIGNATION	TANTIEMES
1	1	Un appartement de 2 pièces principales composé d'une entrée, WC, salle de bains, un dégagement, un rangement, une chambre, une cuisine ouverte sur un séjour, un placard ainsi qu'un jardin. Et les 156/1.000èmes des parties communes générales Et les 299/1.000èmes des parties communes STRUCT1	156 299
2	1	Un appartement de 2 pièces principales composé d'une entrée, un WC, salle de bains, un dégagement, un rangement, une chambre, une cuisine ouverte sur un séjour, un placard qu'un jardin. Et les 156/1.000èmes des parties communes générales. Et les 302/1.000èmes des parties communes STRUCT2	156 302
3	1	Une Cave Et 2/1.000èmes des parties communes générales	2
4	1	Une Cave Et 1/1.000èmes des parties communes générales	1
5	1	Une cave Et les 1/1.000èmes des parties communes générales	1
6	1	Une Cave Et 1/1.000èmes des parties communes générales	1
7	2	Un appartement de 3 pièces principales composé d'une entrée, un WC, un dégagement, une salle de bains, une cuisine, un séjour avec une véranda, 2 chambres, 4 placards, ainsi qu'un jardin. Et les 170/1.000èmes des parties communes générales. Et les 346/1.000èmes des parties communes STRUCT1	170 346
8	2	Un appartement de 3 pièces principales composé d'une entrée, un WC, un dégagement, une salle de bains, une cuisine, un séjour avec une véranda, 2 chambres, 4 placards, ainsi qu'un jardin. Et les 172/1.000èmes des parties communes générales. Et les 353/1.000èmes des parties communes STRUCT2	172 353
9	3	Un appartement de 3 pièces principales composé d'une entrée, un rangement, un WC, un dégagement, une salle de bains, une cuisine, un séjour, 2 chambres, 2 placards.  Le lot N° 9 devra laisser libre accès à toute personne mandatée par la copropriété pour l'entretien et la réfection des éléments communs situés dans les combles  Et les 174/1.000èmes des parties communes générales. Et les 355/1.000èmes des parties communes STRUCT1	174 355
10	3	Un appartement de 3 pièces principales composé d'une entrée, un WC, un dégagement, une salle de bains, une cuisine, un séjour, 2 chambres, 3 placards.  Le lot N° 10 devra laisser libre accès à toute personne mandatée par la copropriété pour l'entretien et la réfection des éléments communs situés dans les combles  Et les 167/1.000èmes des parties communes générales. Et les 345/1.000èmes des parties communes STRUCT2	167 345
		Total des parties communes générales	1.000
		Total des parties communes spéciales STRUCT1	1.000
		Total des parties communes spéciales STRUCT2	1.000

TP

f

Ainsi que le tout est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après.

Article sept. - TABLEAU RECAPITULATIF

Tableau récapitulatif des tantièmes généraux et spéciaux :

LOT	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES GENERAUX	STRUCT 1	STRUCT 2
1	1	Appartement 2 pièces + Jardin	156	299	
2	1	Appartement 2 pièces + Jardin	156		302
3	1	Cave	2		
4	1	Cave	1		
5	1	Cave	1		
6	1	Cave	1		
7	2	Appartement 3 pièces + jardin	170	346	
8	2	Appartement 3 pièces + jardin	172		353
9	3	Appartement 3 pièces	174	355	
10	3	Appartement 3 pièces	167		345
<b>TOTAUX</b>			<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>

Tableau récapitulatif des superficies Loi Carrez :

LOT	NIVEAU	NATURE	SUPERFICIE CARRREZ	SUPERFICIE H<1.80m	SUPERFICIE EMBRASURES	SUPERFICIES DIVERSES
1	1	Appartement 2 pièces + Jardin	62.50 M <sup>2</sup>		0.50 M <sup>2</sup>	Jardin : 53.00 M <sup>2</sup>
2	1	Appartement 2 pièces + Jardin	63.00 M <sup>2</sup>		0.50 M <sup>2</sup>	Jardin : 52.50 M <sup>2</sup>
3	1	Cave				Cave : 4.50 M <sup>2</sup>
4	1	Cave				Cave : 2.00 M <sup>2</sup>
5	1	Cave				NON VISITEE
6	1	Cave				Cave : 3 M <sup>2</sup> dont 2 M <sup>2</sup> Avec H1.80 M <sup>2</sup>
7	2	Appartement 3 pièces + jardin	72.50 M <sup>2</sup> dont 6 M <sup>2</sup> de véranda		0.50 M <sup>2</sup>	Jardin : 15.50 M <sup>2</sup>
8	2	Appartement 3 pièces + jardin	73.00 M <sup>2</sup> dont 6 M <sup>2</sup> de véranda		0.50 M <sup>2</sup>	Jardin : 23.00 M <sup>2</sup>
9	3	Appartement 3 pièces	70.50 M <sup>2</sup>	4.00 M <sup>2</sup>	0.50 M <sup>2</sup>	
10	3	Appartement 3 Pièces	67.50 M <sup>2</sup>	3.50 M <sup>2</sup>	0.50 M <sup>2</sup>	
<b>TOTAUX</b>			<b>409.00 M<sup>2</sup></b>	<b>7.50 M<sup>2</sup></b>	<b>3.00 M<sup>2</sup></b>	<b>154.00 M<sup>2</sup></b>

JP

**DEUXIEME PARTIE**

**CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

**1/ DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

**Article huit.**- L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

**2/ CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

**Article neuf.**- Chaque copropriétaire aura 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 ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

**Article dix.**- Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice de professions libérales sera toutefois toléré sans augmentation des charges, à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la bonne tranquillité de l'immeuble.

L'aménagement des combles situés au-dessus des lots 9 (STRUCT1) et 10 (STRUCT2) est interdit (parties communes spéciales à certains copropriétaires).

**Article onze.**- Chaque copropriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux ~~privatifs~~, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

**Article douze.**- Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio et de télévision, des électrophones et magnétophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou criards est également interdite.

FP /

Article treize.- Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties communes.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage de voitures d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

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

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc, devront être faits le matin avant dix heures.

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

Article quatorze.- D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les lots n°s 9 et 10 devront laisser libre accès à toute personne et tous matériels mandatés par la copropriété pour l'entretien et la réfection des éléments communs situés dans les combles.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc ..., provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

En raison de l'incapacité de situer précisément la position de ces réseaux et de dresser une liste exhaustive de toutes les servitudes grevant l'un ou l'autre lot, il est expressément convenu que chaque copropriétaire accepte les réseaux existant sur son lot au profit de lots voisins et s'engage à laisser le libre accès au copropriétaire bénéficiaire de ces réseaux ou à l'entreprise déléguée par celui-ci pour l'entretien des réseaux et le relevé des compteurs (réseau d'eau essentiellement).

Les travaux de réfection à l'identique des lots, après ces travaux d'entretien seront à la charge exclusive du copropriétaire bénéficiaire de la servitude.

FF f

**Article quinze.- HARMONIE DE L'IMMEUBLE -**

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Les menuiseries ainsi que les clôtures extérieures bien qu'étant des parties privatives, devront lors des travaux d'entretien et de rénovation, respecter les couleurs définies par l'ensemble de la copropriété, afin de préserver l'harmonie générale du bâtiment.

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

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles, aucun enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial.

Le réseau de télédistribution et l'antenne collective située sur le pignon de l'immeuble du 38 rue de L'Echelle desservant les copropriétés du 36 à 40 rue de L'Echelle, sont communs aux 3 copropriétés. Chaque copropriété est redevable à l'égard des 2 autres du libre accès à la maintenance des installations ou au remplacement des éléments nécessaires au fonctionnement de ce service.

L'installation d'antennes particulières extérieures ne sera pas autorisée.

**Article seize.- REPARATIONS DE L'IMMEUBLE - ACCES DES OUVRIERS -**

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

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne connue du syndic ; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

FP  
f

**Article dix-sept.- MODIFICATIONS -**

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ; il devra en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

**Article dix-huit.- LOCATIONS -**

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, 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 différentes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

**Article dix-neuf.- RESPONSABILITE -**

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

*JP* *f*

TROISIEME PARTIE

CHARGES COMMUNES

Article vingt.- ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES :

I.- De même qu'il est distingué des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, à l'ensemble du bâtiment et à chaque équipement propre à certains copropriétaires, les charges seront imputées aux copropriétaires des parties ou choses communes concernées.

II.- Forment les charges communes à l'ensemble des copropriétaires sans exception :

- Les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation ou de remplacement des choses et parties communes décrites ci-dessus.

- Les consommations et frais entraînés par l'usage de ces parties communes, leur maintien en état d'usage et d'entretien courant, ainsi que le fonctionnement des services généraux de l'immeuble.

- Les impôts, les contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont ou seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'immeuble et même ceux afférents aux parties privées, tant qu'ils n'auront pas été répartis par les services administratifs entre les divers copropriétaires.

- Les primes d'assurance, sauf les surprimes qui resteront à la charge des copropriétaires dont l'activité en sera la cause.

- La rémunération du syndic et les frais afférents au fonctionnement du syndicat des copropriétaires.

- Enfin, l'énonciation ci-dessus n'étant pas limitative, toute dépense s'appliquant aux choses et parties communes.

Les frais de consommation d'eau seront répartis comme suit :

Suivant l'indication des compteurs divisionnaires pour les lots principaux.

Pour les surplus indiqués par le compteur général, la répartition sera faite entre tous les copropriétaires en fonction de leurs parts de copropriété.

Les frais de consommation d'électricité seront répartis comme suit :

Suivant l'indication des compteurs pour les lots principaux et pour les consommations afférentes aux parties communes, par répartition entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs parts de copropriété.

III.- Forment les charges communes à certains copropriétaires :

Les combles et les toitures du bâtiment se décomposent en deux unités bien distinctes, l'entretien de ces combles et toitures composant chaque structure du bâtiment sont à la charge des copropriétaires concernés :

STRUCT1 : entretien à la charge des lots 1-7-9

STRUCT2 : entretien à la charge des lots 2-8-10.

La télédistribution étant commune aux copropriétaires des 36 à 40 rue de l'Echelle, les charges de maintenance, d'entretien ou de remplacement des éléments nécessaires au bon fonctionnement de ce service sont supportées par les lots desservis soit 18 lots. Donc la quote-part pour chacun des lots 1, 2, 7, 8, 9, et 10 sera de 1/18ème du cout total.

L'entretien et la réfection des fenêtres et portes d'un lot sont à la charge du copropriétaire concerné.

L'entretien et la réfection des poteaux et grillages composant les clôtures des jardins privatifs sont à la charge exclusive du copropriétaire concerné.

Dans le cas d'un grillage mitoyen, les frais seront répartis pour moitié à chaque copropriétaire.

#### IV.- QUOTE-PART DES CHARGES :

##### Tableau de répartition

- Les charges d'administration, de conservation et d'entretien des parties communes générales, qui sont communes à l'ensemble des copropriétaires sans exception, sont réparties au prorata des tantièmes généraux et spéciaux, colonne TANTIEMES GENERAUX.

- Les charges d'entretien et de réfection de la structure 1 du bâtiment, sont réparties entre les copropriétaires des lots 1 -7 -9, au prorata des tantièmes colonne STRUCT 1 dans le tableau récapitulatif des tantièmes généraux et spéciaux.

- Les charges d'entretien et de réfection de la structure 2 du bâtiment, sont réparties entre les copropriétaires des lots 2 - 8 - 10, au prorata des tantièmes colonne STRUCT2 dans le tableau récapitulatif des tantièmes généraux et spéciaux.

ff  
f

**Article vingt-et-un.- REGLEMENT DES CHARGES -**

I.- 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 est fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret No 67-223 du 17 Mars 1967.

II.- Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement 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.

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.

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

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

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

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

**Article vingt-deux.-** Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

**Article vingt-trois.-** Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndic, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

JP f

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article vingt-quatre.- Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat, sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Article vingt-cinq.- SYNDIC -

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.

La Société BATIGERE ILE DE FRANCE est nommée syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi No 65-557 du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret No 67-223 du 17 Mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Article vingt-six.- CONSEIL SYNDICAL -

L'assemblée des copropriétaires pourra, à tout moment constituer un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil. Ces décisions devront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article vingt-sept.- ASSEMBLEES GENERALES -

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 Juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble 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

JP f

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, s'il en existe un.

Convocations : Les convocations sont adressées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera 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 suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

a) 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.

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

Représentation : Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi No 65-557 du 10 Juillet 1965 sus-visée.

#### Article vingt-huit.- TENUE DES ASSEMBLEES -

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée, les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président.

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 et par le secrétaire.

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés 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 ou associés opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

TP  
f