

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

En un seul lot,

Une maison sise à ORMOY (91540), 42 bis Avenue des Roissy Hauts, cadastré section AC numéro 284, lieudit « 42 bis AV DES ROISSYS HAUT » pour 13 a et 67 a,

Plus amplement désigné ci-après.

Aux requête, poursuites et diligences de :

la Société HOIST FINANCE AB, Société Anonyme de droit suédois immatriculée au RCS de STOCKHOLM sous le n°556012-8489, ayant son siège social situé BOX 7848 10399 STOCKHOLM (Suède), au capital de 29.767.666,663000 SEK, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le n°843.407.214 ayant son siège social 165 avenue de la Marne WLC - Bâtiment 1 59700 MARCQ EN BAROEUL, venant aux droits du CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1.331.400.718,80 € ayant son siège social à PARIS (75013) 182 avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542.029.848, suivant acte de cession de créances en date du 9 juin 2022 rapporté dans deux procès-verbaux de constat établis par la SCP THOMAZON AUDRANT BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS en date des 14 juin et 4 juillet 2022,

Ayant pour avocat Maître Charlotte GUITTARD, membre de la SCP DAMOISEAU & ASSOCIES, Avocat au barreau de l'Essonne, demeurant 13 rue des Mazières 91050 EVRY COURCOURONNES CEDEX

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Claude GILLES, Notaire à MENNECY (91540), en date du 26 novembre 2013, contenant deux prêts par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, aux droits duquel se trouve désormais la société HOIST FINANCE AB, à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] née [REDACTED] ci-après nommés d'un montant de 160.736 € au titre du prêt principal et de 98.516,14 € au titre du prêt à taux zéro, productif d'intérêts, enregistré.

La poursuivante sus dénommée et domiciliée, a, suivant acte de la SELARL COJUSTICE, Commissaire de Justice à LONGJUMEAU (91), en date du 8 juin 2023 fait signifier commandement valant saisie immobilière

à :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED], époux de Madame [REDACTED] [REDACTED], de nationalité Portugaise, né le 06/12/1980 à MONTEREAU-FAULT-YONNE (77), demeurant 42 bis avenue des Roissy Hauts 91540 ORMOY.

Madame [REDACTED] [REDACTED] née [REDACTED], épouse de Monsieur [REDACTED] [REDACTED], de nationalité Française, née le 28/05/1980 à SAVIGNY-SUR-ORGE (91), demeurant 42 bis avenue des Roissy Hauts 91540 ORMOY.

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Avocat constitué sus dénommé et domicilié.

- la somme de 191.222,48 € au titre du prêt principal, et la somme de 82.137,44 € au titre du prêt à taux zéro, montants des sommes dues valeur au 21 mars 2023 selon décomptes joints,

- les intérêts postérieurs au 21 mars 2023 jusqu'à parfait paiement pour mémoire, au taux de 3,95% l'an au titre du prêt principal et de 0% l'an au titre du prêt à taux zéro.

Les intérêts moratoires seront calculés au taux de 3,95 % l'an au titre du prêt principal et de 0% l'an au titre du prêt à taux zéro.

Dus en vertu de l'acte notarié susvisé.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de Corbeil 1 pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de Corbeil 1 en date 31 juillet 2023 sous la référence volume 2023 S numéro 160.

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du MERCREDI 15 NOVEMBRE 2023 à 9h30 par acte de la SELARL COJUSTICE, Commissaire de Justice à LONGJUMEAU (91)

Dossier : MDDS SANTOS OU MME [REDACTED]
(DDCrG: 3056a7s)

Cuat Code: 1149064

.Hoist Finance

.....	Décompte des sommes dues à HOIST FINANCE AB venue aux droits du CREOI FONCIER DE FRANCE : Date d'arrêt d L de ce mpte : 21/03/2023
-------	---

ordre de kasrdarce:

Pret notarié du 26/11/2013 den montant initialde \$60 736,00 \$ remboursable en 360 mensualices au taux contractuel de 3,95%

Date d'arrêt des lérés: 21/03/2021

RUBRIQUES	Montant en euros
Solde débiter a u 05 res riot 1	22 38,27
Capital restant dû au D5/Gâ/2021	144 445,14
Montant des sommes exigibles à la Date Texigibilite de 05/0a/ni	148 843,61
Indertilité déxkyibillé de 7,60% colculde w le princpat ewgible	11 819,05
Montant des sommes exigibles à la Date dexigibilice du 05/02/2021	180 662,66
IHAReE contractrets au LU ilxe de 3,95% à compter du 0610812024 au 21/03/2023 caktlessur le primipe exigible de 15843,41 \$ Crédul despaiments Impufobtes caleuls pur 592 Jurs:	10 599,82
Sous-total exigible avant psfementsincermmedalres	191 222,48
Tout des paiements effectués do 05/08/2021 a 21/03/2023 • Dont imputation au poste Intérêts • Dant imputation ou poste Frois & Atcessolres • Bont imputation cer pske Primipol	0,00 0,00 0,00 0,00
TOTAL EH EUROS PROVISOREMERTT ARRETE AU 21/03/2023 Seul mémoire, erreur ou smios nt quus rtene Ci inuerd j postéreu, desfrakg et des codt atlen daringe de can échée nt) *n Hryqdau Jour du remboursement dettmitif	191 222,48
Certifié/Conforme et slacère, Prh he 21102/2023	

V
E
N
C
H

Dossier : M.DOS/SAHITOS OU MME [REDACTED]
N° Crédit : 9051874

Cust. Cadet:1209064

FHoistFinance

Décompte des sommes dues à H015T FINANCE AB venue aux droits du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE Date d'arrêt du décompte : 21/03/2023

Origine de l'acquisition :
Prêt notaire du 26/11/2013 d'un montant, total de 516,14 € remboursable en 100 mensualités au taux contractuel de 0,00%

Date d'arrêt des intérêts : 21/03/2023

RÉCAPITULATIF	Montant en € HT
Solde débiteur au 05/08/2021 Capital restant dû au 05/08/2021	5196,70 71940,74
Montant des sommes exigibles à la date d'exigibilité du 05/08/2021	5197,44
Intérêts contractuels au taux fixe de 0,00% à compter du 05/08/2021 au 21/03/2023 Capital restant dû principal exigible de 5197,44 € réduit des imputations calculées sur 591 jours :	0,00
Somme totale exigible avant paiement des intérêts	5197,44
Totaux des paiements effectués du 05/08/2021 au 21/03/2023 - dont Imputation au poste Intérêts - dont Imputation au poste Frais G Accessoires - dont Imputation au poste Principal	0,00 0,00 0,00 1,00
TOTAL des sommes PROVISoireMENT ARRÊTÉES AU 21/03/2023 Sauf erreur, omission ou autre, le présent état des lieux est exact et conforme aux données fournies par le client, et les données de la base de données de la banque.	82137,44
Certifié Conforme et sincère, Paris le 21/03/2023	

VENCH

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

COMMUNE D'ORMOY (91540)

Une maison sise 42 bis Avenue des Roissy Hauts, cadastré section AC numéro 284, lieudit « 42 bis AV DES ROISSYS HAUT » pour 13 a et 67 a comprenant : au rez-de-chaussée : séjour/salle à manger, une cuisine, un cellier, wc, au premier étage : un palier, une salle de bains, wc, 3 chambres, un abri jardin et un jardin

ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation établi par la SELARL COJUSTICE, Commissaire de Justice à LONGJUMEAU (91) en date du 4 juillet 2023 ci-après annexé,

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

VENCH



COJUSTICE
COU uISS ARES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADURE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice 5 a la rée

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Te l. 01 64 48 51 32 - enrnde@hj-idsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027601004 47
bic adre sse swi fi SOGEFRP P

REFERENCES A RAPPELER:

2221421 BT/RL

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE QUATRE JUILLET

A LA REQUETE DE :

Société HOIST FINANCE AB, Société Anonyme de droit suédois immatriculée au RCS de STOCKHOLM sous le n°556012-8489, ayant son siège social situé BOX 7848 10399 STOCKHOLM (Suède), au capital de 29.767.666,663000 SEK, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège et agissant en France par le biais de sa succursale TIOIST FINANCE AB (pubi) immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le n°843.407.214 ayant son siège social 165 avenue de la Mante WLC - Bâtiment 1 59700 MARCQ EN BAROEUL, venant aux droits du CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1,331.400.718,80 € ayant son siège social à PARIS (75013) 182 avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542.029.848, suivant acte de cession de créances en date du 9 juin 2022 rapporté dans deux procès-verbaux de constat établis par la SCP THOMAZON AUDRANT BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS en date des 14 juin et 4 juillet 2022,

Avant pour avocats :

- Maître Paul BUISSON, avocat au Barreau du Val d'Oise, domicilié 29 rue Pierre Rutin 95300 PONTOISE,
- Maître Charlotte GUITTARD, Avocat au Barreau de l'Essonne, domiciliée 13 rue des Mazières 91050 EVRY COURCOURONNES CEDEX;

LESQUELS M'EXPOSENT :

Que rétablissement requérant est créancier de Madame et Monsieur [REDACTED] et [REDACTED] en vertu d'un acte notarié reçu par Maître Jean-Claude GILLES, Notaire à Mennecy (91) en date du 26 novembre 2023 ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant aux débiteurs susvisés et situé 42 bis Avenue des Roissy



COJUSTICE
COMMS SAIFES DE JUSTICE

Anciennement HD191 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUOIERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tel. 01 61 48 31 32 - etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR75 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RATTÉLER:

2221421 BT/RL

Haut 91540 ORMOY, ils entendent faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'ils me requièrent en ce sens.

DEFERANT A CETTE REQUISITION.

Je, Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé au sein de la «SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussigné

Certifie m'être présenté ce jour à 15 h 05 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de Monsieur Ariles MIHOUBI, expert immobilier, cabinet DIMM Diagnostic Immo ;

Je dresse les descriptions requises.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose d'un fonds cadastré AC 284, sur lequel est édifiée une maison à usage d'habitation. Le bien est concerné par des servitudes réciproques avec les fonds voisins détaillées dans un extrait de l'acte notarié de vente relatif à ce bien annexé aux présentes.



Le fonds est notamment accessible de la voie publique par une allée dépendant de la parcelle cadastrale AC283 et bénéficie pour cela d'un droit de passage.

(Handwritten signature)

©
COJUSTICE
counss/E 5 DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathide MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tel 01 64 48 81 32- etude@hj-jdfrud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swill SOGEFRPP

REFERENCES A «APPELER»
2221421 BT/RL



2



Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Comm issaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tel. 01 64 48 11 32- ctode@hj-hdfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2221421 BT/RL

Les lieux sont occupés par les parties saisies. Préalablement avisés par mes soins de la réalisation du descriptif ce jour, ceux-ci, ainsi déclarés, sont présents et ne s'y opposent pas.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant.

NIVEAU 0

Séjour/salle A manger :

Porte d'accès principal : châssis PVC avec poignée doublée béquille. L'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis revêtement carrelé aspect pierre.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec suspension et une sortie électrique avec douille et ampoule.



2



COJUSTICE

COULÈRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHÈRE

Ronan LECOMTE

Mathi de MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 - etudeghy@cojustice.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bte adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2221421 BT/RL



La pièce comporte :

- deux baies vitrées donnant sur l'arrière de la maison, une deux pans ouvrants châssis PVC double vitrage, sécurisée par un volet roulant mécanique, la deuxième avec deux pans coulissants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant électrique en bon état de fonctionnement ;
- une baie vitrée donnant sur la façade avant, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique.

Espace cuisine :

L'espace est ouvert sur le séjour.

Soi. carrelage à l'état d'usage.

Murs : peinture avec crédence à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec suspension.



COJUSTICE

courssae S DE JUSTICE

Anciennement HD191 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice assortis

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tel 01 64 43 81 32- cluede@hj-hdfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2221421 BT/RL



La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique ;
- des meubles bas et hauts de cuisine équipés ; le plan intègre un évier, une vasque et paillasse, avec double sortie dont une douchette et se prolonge par une plaque de cuisson, quatre feux gaz, surplombée par une hotte électrique murale.

Cellier :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille à l'état d'usage.

L'espace est électrifié.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

La pièce comporte ;

- une pompe à chaleur de marque DAIKIN ;
- des alimentation et d'évacuation en eau pour les appareils électroménagers.

2



Anciennement HDJ91 huissier de justice
 Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
 Commissaires de justice associés
 Johanna MORAND
 Commissaire de justice salariée
 9 Bld de Bretagne
 9116S LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 - etude@hj-jdfrud.com

Coordonnées bancaires (camp le affecté)
SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swill SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2221421 BT/RI.



Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs et plafond : à l'état brut. Une sortie électrique en plafonnier avec douille, ampoule ainsi qu'une bouche d'aération.

Les WC sont de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant, derrière lesquels a été installé sous l'escalier menant à l'étage supérieur un petit dégagement.

NIVEAU R+1 :

L'accès au niveau supérieur se fait par un escalier bois. Les parois encadrant l'escalier sont à l'état d'usage avec une applique murale.

Pailier :

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis peinture à l'état d'usage général.

Plafond : peinture à l'état d'usage avec une sortie électrique comportant des spots ainsi qu'une trappe d'accès vers les combles désignés perdus par l'occupante et en font état de cause inaccessible.



COJUSTICE

cowinss AAE S De JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nco/as BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice sa'ariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Ta oi 61 48 81 32 - elude@hj-idsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01051 00027603001 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2221421 BT/RL

Salle de bains :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

L'ensemble est à l'état d'usage, et en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : pans carrelés à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage avec une sortie électrique comportant des spots.



La pièce comporte :

- un appareil électroménager équipé d'une alimentation et évacuation idoines ;
- un meuble de salle de bains intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur, surplombé par un bloc miroir électrifié ;
- une baignoire avec tablier carrelé et robinetterie type mitigeur et flexible de douche, l'ensemble est à l'état d'usage ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage verre dépoli, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique.

Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

(Handwritten signature)



Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADURE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAI

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bid de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél.01 6143 81 32 - etude@hj-idfsnd.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IE AN FR76 30003 01053 00027603004 47

bis adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2221421 nr/RL

Murs : pans carrelés à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec globe ainsi qu'une bouche d'aération en plafonnier.

Les WC sont de type anglais, avec réservoir dorsal et cuvette double abattant.

Première chambre droite escalier (chambre 3) :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage, Une sortie électrique en plafonnier avec suspension.



La pièce comporte ;

- un dégagement mural aménagé à usage de dressing ;
- Une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, sécurisée par rui volet roulant mécanique.

Deuxième chambre droite escalier (chambre 2) :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

L'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol : parquet à l'état d'usage.

2s



COJUSTICE
cou MISSAIRES DE ASncE

Anciennement HDJ91 huissier de Justice

Nicolas BADUFLÉ

Patric FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORANO

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tel. 01 64 48 81 11 - cfude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2221421 BT/RL

Murs : plinthes en bois, puis peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec suspension.



La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique ;
- un dégagement mural ouvert aménagé à usage de dressing.

Chambre face gauche escalier (chambre 1) :

Porte d'accès : châssis bois.

3ol ; parquet flottant à l'état d'usage.

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec suspension.

La pièce comporte ;

- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique ;
- un dégagement mural ouvert aménagé à usage de dressing.

2



COJUSTICE
COUWISSIERS DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Conseillers de justice 5 alainée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 43 81 32 - etude@hj-justice.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IRAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2221421 BI/RL

EXTERIEURS :

Le fonds avant comporte une voie d'accès pour véhicules ainsi qu'un petit espace herboré.

Le fonds est sécurisé par un portail métallique, deux pans mécaniques.



Le fonds arrière est accessible depuis les deux pignons de la maison et comporte un espace herboré non entretenu, ainsi qu'un petit abri de jardin.



2



COJUSTICE
Couss/unes DS JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas SA DURE

Patrick FAUCNERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salarié

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 51 32 - etude@hj-dlsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swill SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2221421 BT/RI



L'amère du site est envahi et masqué par la végétation.



2

Anciennement HDJ91 huissier de justice
trad as BADUFLÉ - Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE - Math de MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND - Salma BOUZBIAA
Alexia BRISSAC
Commissaires de justice salariées
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 8132 - etude@hj-idsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01055 00027603004 47
hic ndresse swill SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2221421 BT/RL

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 15 h 45.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, un certificat de superficie, deux plans cadastraux, un extrait du Plan Local d'Urbanisme et un extrait de l'acte de vente notarié relatifs au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune d'Ormoy (91).

COUT :
Les intitulés ci-dessous sont cités à titre indicatif.

Emoluments (Article L444-1)	219,16
Transport (Article A.444 4 8)	7,67
Base T.V.A.	226,81
TVA 20,00%*	45,37
TOTAL TTC.	279,20€

Sûlt deux cent soixante-dix-neuf euros et vingt centimes

Acte dressé sur 13 pages, outre les annexes susvisées.

Rouan LECOMTE
Commissaire de justice associé





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.23.499.ORMOY.DOS

Date du repérage : 04/07/2023

Heure d'arrivée : 11 h 23

Durée du repérage : 02 h 35

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

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

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

Désignation du ou des bâtiments Localisation du ou des bâtiments : Département : Essonne Adresse : 2 bis avenue des Roissy Hauts Commune : 91540 ORMOY Section cadastrale AC, Parcella(s) n° 284 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :	Désignation du propriétaire Désignation du client : Nom et prénom : . Mr [REDACTED] Mme [REDACTED] Adresse : 42 bis avenue des Roissy Hauts 91540 ORMOY
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : Société HOIST FINANCE AB Adresse : 59700 MARCQ-EN-BARŒUL	Repérage Périmètre de repérage :
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Mr [REDACTED] Raison sociale et nom de l'entreprise : DIMM Diagnostic Immo Adresse : 10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY Numéro SIRET : 535 308 035 00026 Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA Numéro de police et date de validité : 11052642404-01/01/2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 90,41 m ² (quatre-vingt-dix mètres carrés quarante et un) Surface au sol totale : 90,41 m ² (quatre-vingt-dix mètres carrés quarante et un)	

Résultat du repérage

Date du repérage : 04/07/2023

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage ;
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

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

Parties de l'immeuble btl's visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Séjour	37.24	37.24	
Rez de chaussée - Cuisine	5.5	5.5	
Rez de chaussée - Cclair	2.39	2.39	
Rez de chaussée - Wc	1.32	1.32	
1er étage - Palier	3.1	3.1	
1er étage - Chambre 1	10.84	10.81	
1er étage - Chambre 2	11.3	11.3	
1er étage - Chambre 3	11.42	11.42	
1er étage - Sd de bain	6.14	6.14	
1er étage - Ve	1.16	1.16	

Superficie privative en m2 du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 90,41 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés quarante et un)Surface au sol totale : 90,41 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés quarante et un)

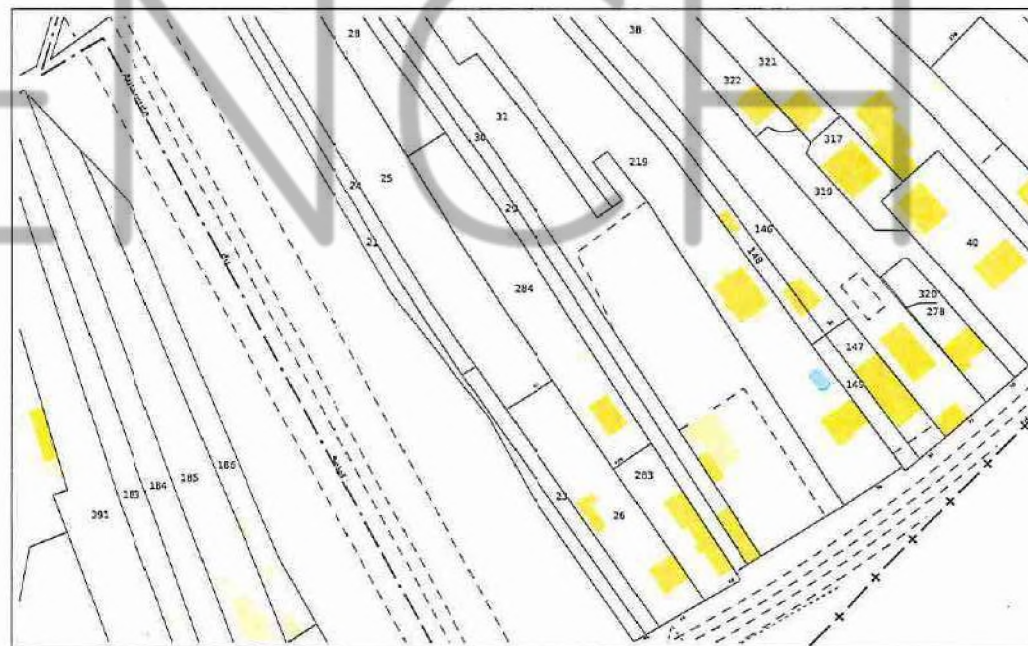
Fait à ORMOY, le 04/07/2023

Par : Mihoubi Ariles



Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.





22022 Uirecteu Gensrale des Finances "ubmqas

Impression non normalisée du plan cadastral

- D'ailleurs, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de préférence propriétaires, régissant l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter les frais de purge, et rapporter à vos frais les mainlevées des inscriptions et les frais de radiation dans les délais.

* Le vendeur ne peut pas se retrancher derrière les clauses exonératives de garantie envers l'ACQUÉREUR s'il veut être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

Le vendeur est l'ACQUÉREUR

l'ACQUÉREUR, sans financer le bien, de ce qu'il peut éventuellement savoir :

- Prendra le BIEN vendu dans les 10 jours de la date de l'entrée en possession sans aucune garantie de la part du VENDEUR pour raison :

Sol du terrain du sol et du sous-sol A tel qu'il est ou excavation qui aurait pu être pratiquée sous le terrain, de mitoyenneté, d'erreur ou omission dans la description du bien.

Soit même de la surface du BIEN vendu la différence en plus ou en moins, si elle existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédant d'un vingtième, devant faire la perte de l'ACQUÉREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR, sous réserve.

* Souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf si le vendeur se défend et profite de celles actives, s'il en existe, à l'exception de celles qui sont inscrites au dossier du BIEN, A l'exception des servitudes le cas échéant créées par le vendeur et non indiquées aux présentes, sans que le présent acte ne puisse donner à celui-ci qui se soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi régulière ou de la Loi.

* Sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR relativement aux biens

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GÉNÉRALES

A la suite des conditions générales de la vente, le VENDEUR déclare :

Sur l'état

Il n'y a ni modification dans la réputation ni par une annexion que par fait d'un aménagement si le fonds rotatif ou d'une modification irrégulière de la destination.

Sur l'absence de droits réels ou de droits de servitude

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en réclamation, t. ou K. A. O. A., requête ou expropriation ou de l'Etat en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a contre aucune personne l'obligation, que l'ACQUÉREUR ait dit quelque chose résultant d'un avant-contrat, litige d'engagement, ou de préférence ou de préemption, ou de cession de droits temporaires, si qui n'existe d'une manière générale aucun empêchement à la vente.

Sur les servitudes

Il a été été mis en copropriété de la parcelle AC 203 les servitudes suivantes :

88 CA DS APA W

9

"servitude de passage"Nonds d'aggrégation

UenUSitton du odes p... & fytxiit dominanthtaiMM al Madame Jaa
PMtpaALVÉSDA COSTA, rqudrania Bu gdsonfes
CornmeORNOY
Déskgnelion sadttmle AC 7Si

Fonds sent :

idoiMfoatton du ou dts pwrpteMoisf du forés saryant: foons»i:r al Madame Jean
PMtpaAWSS DA'COSTA, tequirtnis aux piézantes
Commune ORMOY t*2
Désimnalion cadastral : AC 2»

Origines de propriété :

Fonds dominant : Acquist'swant acto'raçu par HAMiv rODCiiE notahi 6
IdFtWEC vt» Tiauvlef SOOS, dont une copia aiMeiMjM a ie ptibSfv an senioa da
to piibKAt foKoto * CORSEIL 1ER e It Umar' 10QO, Wtuma 20WP, numé
1167,
Fonda dtrvent: AcqaisHiar sulvent acto mçu par Mente ROUCHE no! tin d
MENiteC V ta T janwér 2000, dont ma copse, uuthaititiue a Hi publide #u sorvice do
la puascts foncier do COREEL 1st h iis fewner 1200, 21KOP, nimam
lier.

A Ura at senmluda rials al porplueils, le praprütiko du fonds servent consillue ou
pmStchir fonda domfoant at de 553 propdeterres successis in droll de passage on
tout lemps el bourst el oven four vehicules. Co droit da peasege prosloa. aux
propheirnes, successi's, du fonde dominant • four foyants d'ot # priposis,
pour lours boçons paitannau el fons echietitpair le besoin ts fours achda.
Ce droit de passage sexeiçtra wclisivement sur une bande o'u/fo foreur de 3,50
milite.

Sorti emprise est Fgurd M plan channexé uwwvi parles palpes; Ce passage peut
de le woh publique pour Moutr a i petoero cadosirs AC 284 consbtuent h fonds
domhmant.

U dere eh libre à lotke heure du jour el de ta INIRJ ne devra janiis dire enoombri el
a own vihfoule ne devra y stationner.

H no poumGk ni Habti ni foré par un perlai danois, seul dans ca tdmfer ces
accord stars Ik parties. A ce sujet, les parties OMaranf WH exista sha ti
portell.

Les itis de idallation do 0e passage seront à la charge. «tes prçpcfoatins al fulne
propdrlalres de la parcelle AC rantaro:284 consltahtie foilds domfoani
lesprtrfrilaJfos au fonça dominant ai du fonds sear enMeoion! A doncitrens.
00 ira pour le qsmate AC nuniro 284, an tiers pour h pmfrfolaira du fot t dale
rxpropriiti da le partage AC 203 el w Pars pour w propdrlolo du kl 2 de le
copropriete da ta peieaUe AC 203, te passogo de nudité qui soB mrmfoonnrU
carossahle en fous temps par w vibfooufo parSctdfor. Le défaut ou ta manque
d'enirelion les rendra responsable * tous don najas inlerronus sur tas velliculs W
tes personnes el malidies irensportios, data fo mesure où &>s vélhuls sort d'un
gobar— appropris pour emprunter on tel passage.

Utilisation de « pesrege ne (fount oppendant pet appâter de nalsences au
prt^iilleim du fonds servent par dégmtdnfon do 800, propre fonds ou par 4e
olrwjfoUon foappmotiêa i Ferstet passage, ou Ne besoins des propriétaires du
fonds doniart.

Pourra percopilon de ta contribufoni da sùcumit hpobdere, le priaenfo cortsUtulfon
de.serte est 6 valuta i cenfeinguant a euros

Serviudodavastnzédelautesilabittéz f 1

Fowdsdeurinsat?

DB CA DS 300 W

Mentlikhtian ch ou des proprielehass) du fonds dominonf Monşlenrel Madame Jean
PMLpp^AI^SOA COSTA, reifuiants aux préssnios.
Cuminna i:ORMOY
Désignation cadastral : AC 244

Fonds servat:
Imiifcoia t M doswpriiwrrifs) dit farda Strvtini: Monsieur et Madame Jean
Philippe ALVES DA COSTA, nquémits aux présentes
Commune: ORMOY
Dii)nal&i caa siralo. AC 203

Fonds dominant: Acqolsifion suivonf octo regu par Moltra ROUCEE notohle a
MENNECY k T janvier 2000, dont une copie authentiqgue « 4 publie tu service d
la publié fondi ro de OORBEL 1ER i (3 février 2000. vohmne 2000P, numro
1107.

Fonds servent. AcrjUlsfthn suivant new regu pat Mettre ROUCHE notaka A
MENNECY le 7jwter 2fix, dout Mna copia antticniitqie a i» publiée tttservice de
tu publijt k>r itère de CORBEN 1ER te 15 livnor 2000, volume 2000P, numéro
1167,

Aitire de sort Mie réelle et perpétuait, le propriété^ du fonds servant constitue a
prof du tonde domhtK 11 de saş proprtorsires stxoossifs MI droit dapa ssage dime
can tftoaEon soMritir» de toutes Mebtos.

Ce droit de passage s'etOKara l une profondeur nilnifr.stu règtomantetre et ce
exelsivementf sur une barle dune largeur de 1,50 metrés of une bohgueur denviron
44 mètres teke que son ompno est lgure co crøk violettes, al plan t-meae
approuvé par iss partids. Celle canassajon part de le vole publique pour tabul a la
patcolie cadastrée AC 264 col ISRual ni le tomia dnmfnaitl. EHo sera consUuite aux fran
du proprielok du tonds dominant ot normes ncinelomat an vfjtioiti lot de la
consiction de is maison sur ié iof ankdre.

1» propriidlahy du fonds domiont rentrellentra à AOS trois oxcftrsifa
sobbgr i remelire è ses trois is fonds Errent dans FdII oé i a été ftots IMI
avant les frevaus thnstelbon cutavanl tous travaux uSérieure de reparation, de
mantéte A apuprler A son proprillake la minimum tlo ridsartces.

En ces de détérioration apportée i Mia camUntiofi du fad du fmpfiélaio du fonds
sermnl, ce dernier devra an afMuer à ses seuls frais ta répralkui sans délai.

Pour le poinoptloa de ta eontribtiyai de sitiinié tmnoMün. ta prosente consiutr
tsurvitude est évaluéeécenicingaant etims

Serdluudé A.emate de çunallroüun şnux aşdes

fritte mjnini}

identificallon de ou dş proprstakels, du fonds servant : Monsieur et Msdnmn Jew
ptiitppa ALVES DA COSTA, recudrome Rux prisantes
Commune : ORMOY
Dé^tlMlion codasirale t AG 253

identhcasonduoudes ixoptUtslrafs) dit fonds dwilnant : Monsieur et Madame Jean
PhRope ALVES OA COSTA, naiparents. &ux piiseitMé.
Commune : OfiIMOY
Dérkaton cedestraia : AD 064

Orlainscsdirprodris

Fonds dominant: Acqids/lon suiranl acte reçu per Moftt» ftOUCliE IKdaiv d
MENNECY le 7 lendal 2000, dont ue copie authentique t 4 uMü» au servi» tM
la publi. buttât de COLtaEIL 1ER k té lfwlr 2000. vonto 2000P, nurpiro

1167.

03 CA 98 PA N

Folds surment: Acqirisifon stant acte reçu par Matthe TOUOMÉ A UÉNHECY lo 7 lor2000, dont uno tople tMhMtique a été fiUtiti KU service da le publicité, tonelite de CORBEIL left l» 15 février 2000, witme 2(XKP. nmero 1167

A tire de-seride nette et peinnlueHa, l» proptiilatre du londs ser/MI «uistUdS au proif dir londs doohiant el de see oropplekes suocceSi's mn iM de passage d'une centrilsaKon soulsisaie dosonux Miss
Ce drof de passage sexurcere A une pofondaur mirlnalo. rglomenlaire, el « exclusirmuntsurimebendaifunolergourde2nètres et une longueur dunvicun 30 meures teü» que ton utnpdsa est fipinie en necOrni nuge au plan ct-aniisté oppmfni par tes patties. Cette, canalisation pad du reparti stui sur ta patella AC 201eonsiuantis lot A pour aboutir as collecteur o'anux ds6es commuN Iguirant en pulntilts tiens sur ta partit AC 281 constivan » fol fl. UH» sera consinile aux trois du pf^sMeta du fonds domion aux noonos aclueloman? an vuour.
La propriétaire du lont OotivriM fbnhalrtdns A set trois exchisis.
B soblits A rameSte A ws frais le fonds servant Ons ditél on il a AU trouve- lev ovov tes travaur tfinstoéatton iju'svMt tous Lavaur ukdrieura de regerolians, de metre. A apportai A sonpropietokele ntinimur» do nuifiKfs.
En eve de détiitxalton apporté» 1 celte canalisation du tall du propriétaire du tonds séribnf ce demlgrdown. an afecleràsessoul frais b ripiualion sans diet.
Pour la poitopilon de ht cMrtbudori de siotiM bynobikite, la présente amsdiuitoi M serido ost iratua A cent cnquale «wo».

Observallon frent fel fuite quy fa osmisation des eaux usées de ta présente copropatle freverse b lamb à bili pour aboulk ad coPsotair combinat ainsi représenté en potMibs pbm.
Les propriilstfts dos bis uhof de la présenta dopmpiiélé deworf tfirtitliur dans tes mateurs dihis la délation ne cette condiisation al b terne au même cufecioeur en traversant it aatvVKla do passage de canessntion créée 6 cot oriel, tout à gauche du leran 6 bat cedi afo do parmettv ta oonsiruceoa (firm maison sur la partie conslrueliblo du terrain sur is drole,"

Onservallon atani kl frlle que leadiis travaux oni St réaliats par la propnéakee du fit 1 et Monslour al MacUm ALVES DA COSTA.
Lut du compromin do venke, tea parties ont convanU que lasdits trewaux éiiont à te chams deaacquiraursdes deux lois de copruprtlé. Monsieur el Madame ALVES DA COSTA syent avanch tea frais. Mademcisullo HAGUY rembourse 98 jour les vendeurs la somme qu'ls Mil avance pour son comple. Mil h somme de 1.548,64 Euro». ant qu'il résulte des fuchires at juadrcalils chiinis,

se.Pexlatencoe contrat J'nichaye :

Monolaur at Madame ALVES DA COSTA diclarent ou'll existe dau conuass daifichaga sur tes mur de faoads de la copropriété alluée sur la porcelle avant cadastres vectonAC numéro 282 saut* :

- Un contrat dattchage. an date du 16 mars 2002 au pros de » Socile FANORAMA moyennant uns redevance annuoll de 702 EWM payable par «Md* d'avant». Ledit conitat sera transiero au profil de propitilatre du lot 1 de is copropriété, te pannéni daflichage eton(sikt lut te mur de la maison objat du tet t.

• Un contrat daitcha ge en date du 17 fovrlar 2012 au ProR do la Soalilé MISIOCOM moyennent uns redevance annuske de 10D Euros le m'sol 400 Euros par an.

osa D.S 5Pr 3

ORMOY



91540

PLAN LOCAL URBANISME

Pièce N°4

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U. en date du 04 octobre 2007

Dossier modifié par le Conseil Municipal la 1^{er} avril 2010 et la 6 septembre 2012



Le Maire,

[Signature]
Jacques GOMBAULT

Document transmis aux services préfectoraux le 10 septembre 2012

ORMOY

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1	Zones UA	10
CHAPITRE 2	Zones UB	15
CHAPITRE 3	Zones UC	21
CHAPITRE 4	Zones UD	26
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES A URBANISER	30
CHAPITRE 1	Zones Alla, Aub, AUc1 et AUc2	30
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES NATURELLES	37
CHAPITRE 1	Zones A	37
CHAPITRE 2	Zones N et N*	41
ANNEXES DU RÈGLEMENT DU P.L.U.		45
ANNEXE 1 - RECOMMANDATIONS		46
ANNEXE 2- DEFINITIONS		54

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (C.U) et notamment de ses articles L. 123-1 et R. 123-4 et R. 123-9.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Ce Règlement s'applique sur la totalité du territoire communal JORMOY.

ARTICLE 2 - Portée respective du Règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

En complément au présent Règlement demeurent applicables au territoire communal les règles suivantes, de portée nationale :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ; les sites de protection archéologique figurent sur un plan annexé au P.L.U
- R.111-5 : qualité des dessertes, accès et stationnement (conditions de sécurité et usagers)
- R.111-15 : respect des conditions d'environnement
- R.111-14 : respect des règles de l'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel, esthétique et historique (lieux avoisinants, sites, paysages urbains et naturels)

Contenu de l'article R.111-21 au Code de l'Urbanisme :

Te permis de construire peut être refusé ou d'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".