

COPIE AUTHENTIQUE

557 692
154,00
1R 1F

VINGT NEUF DÉCEMBRE DEUX MIL HUIT

REGLEMENT DE COPROPRIETE
APRES SCISSION DE COPROPRIETE
D'UN IMMEUBLE SIS A
FONTAINEBLEAU 44 rue du Château

10089610

nombre 1971. Empêcher
arrivée page. Co
tion pour garan

GARANTIE
première 1971
sur
un signe d
ent document.

GARANTIE



S.C.P. Yves LOTROUS

NOTAIRE ASSOCIÉ

63, Rue Grande - B.P. 79 - 77302 Fontainebleau Cedex

Téléphone : 01.64.69.50.51 - Télécopie : 01.64.22.37.41

Courriel : yves.lotrous@notaires.fr

Avis de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025

2009 D N° 383

Volume : 2009 P N° 232

Publié et enregistré le 16/01/2009 à la conservation des Hypothèques de

FONTAINEBLEAU

Droits : 125,00 EUR

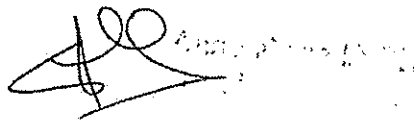
Salaires : 15,00 EUR

TOTAL : 140,00 EUR

Reçu : Cent quarante Euros

Le Conservateur,

Patricia VACHET



YL/NP/FP 10089610

L'AN DEUX MILLE HUIT,
Le VINGT NEUF DÉCEMBRE

A FONTAINEBLEAU (Seine et Marne), au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Yves LOTROUS, Notaire, associé d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à FONTAINEBLEAU (Seine et Marne), 63 rue Grande,

A REÇU le présent acte à la requête de :

Le Syndicat dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 44 RUE DU CHATEAU, dont le siège est à FONTAINEBLEAU (77300), 44 rue du château est représentée à l'acte par Madame QUENTIN, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Frédéric QUENTIN, aux termes d'une procuration sous signature privée en date à AVON du 24 décembre 2008,

Monsieur Frédéric QUENTIN, agissant lui-même en sa qualité de mandataire désigné par les copropriétaires aux termes de l'assemblée générale exceptionnelle en date du 23 octobre 2008 et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

Une copie du pouvoir et du procès verbal de ladite assemblée générale sont demeurées jointes et annexées après mention. (Annexe n°1)

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE provenant de la scission de la copropriété existante dénommée « 6 rue Marrier et 44 rue du château » concernant un immeuble situé à FONTAINEBLEAU (SEINE-ET-MARNE), 44 Rue du château.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents. Il a notamment pour but :

1°/- D'établir l'état descriptif de division de L'IMMEUBLE.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025

2°/ - De déterminer les éléments de L'IMMEUBLE qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de L'IMMEUBLE.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de L'IMMEUBLE.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

EXPOSE

I - Mise en copropriété d'un immeuble sis à FONTAINEBLEAU, 6 rue Marrier et 44 rue du château :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean ALBERTINI, Notaire à FONTAINEBLEAU, le 1^{er} octobre 1987, il a été établi le règlement de la copropriété contenant état descriptif de division d'un immeuble sis à FONTAINEBLEAU, 6 rue Marrier et 44 rue du château cadastré section AL n°66 et 67 pour une contenance totale de 23a 77ca.

Cette copropriété comprenait :

un bâtiment A en façade à l'alignement actuel de la rue du château, sur toute la largeur de la parcelle et profond de neuf mètres environ, élevé sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage carré, d'un deuxième étage en partie lambrissé sur rue, d'un troisième étage partiel lambrissé et d'un très petit quatrième étage lambrissé.

Un bâtiment B, en façade à l'alignement actuel de la rue Marrier, sur toute la largeur de la parcelle, élevé sur vide-sanitaire, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage partiellement lambrissé et d'un deuxième étage lambrissé.

Un bâtiment C, sur le surplus du terrain entre les bâtiments A et B, élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage carré, d'un deuxième étage et d'un troisième étage carrés partiels, couverts en terrasse.

Cet ensemble immobilier a été divisé en NEUF (9) lots compris en trois bâtiments portant les numéros 1, 2, 3, 101, 102, 103, 104, 201 et 202.

Chacun de ces lots comprenant :

- a) une quote-part indivise exprimée en 10000èmes,
- b) des parties divisées et particulières, propriété exclusive des propriétaires de chaque lot.

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après :

<u>du lot</u>	<u>N°</u>	<u>Bât</u>	<u>Etage</u>	<u>Nature</u>	<u>Quote-part en millièmes</u>
<u>1</u>	<u>A</u>	<u>RdC</u>	<u>Aire</u> de <u>livraison pour piétons</u>	<u>491</u>	
<u>2</u>	<u>A</u>	<u>RdC</u>	<u>Bureaux</u> et <u>annexes</u>	<u>1891</u>	
		<u>1^{er} au</u>			
		<u>3^{ème}</u>			
		<u>Sous-sol</u>			
<u>3</u>	<u>A</u>	<u>Rdc</u>	<u>Partie</u> de <u>rampe</u>	<u>208</u>	
		<u>1^{er} au</u>			
		<u>4^{ème}</u>	<u>Cage</u> d' <u>escalier</u> et <u>ascenseur</u>		
		<u>Sous-sol</u>	<u>Machinerie</u>		
<u>101</u>	<u>B</u>	<u>Rdc</u>	<u>Bureaux</u> et <u>annexes</u>	<u>1806</u>	
		<u>1^{er} et</u>			
		<u>2^{ème}</u>			
<u>102</u>	<u>B</u>	<u>Rdc</u>	<u>Dégagement</u>	<u>1</u>	
<u>103</u>	<u>B</u>	<u>RdC</u>	<u>Dégagement</u>	<u>13</u>	
<u>104</u>	<u>B</u>	<u>RdC</u>	<u>Partie</u> de <u>rampe</u>	<u>23</u>	
<u>201</u>	<u>C</u>	<u>RdC</u>	<u>Local commercial</u>	<u>2146</u>	
<u>202</u>	<u>C</u>	<u>1^{er} au</u>	<u>Emplacements</u> de <u>voitures</u> et <u>sanitaires</u>	<u>3421</u>	
		<u>4^{ème}</u>			

II – Identification des copropriétaires et effet relatif

1°) Les lots 1, 103 et 201 appartiennent à l'indivision BAUD pour les avoir acquis de la société CMUC aux termes d'un acte reçu par Maître ARSOUZE, Notaire

à PARIS, le 20 juillet 1995, publié au bureau des hypothèques de FONTAINEBLEAU, le 8 septembre 1995 volume 1995P n°4287.

2°) le lot 2 appartient à la Communauté de Communes de FONTAINEBLEAU – AVON pour l'avoir acquis de LA CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DE SEINE ET MARNE aux termes d'un acte reçu par Maître LEGAL, Notaire à MELUN, le 10 janvier 2002, publié au bureau des hypothèques de FONTAINEBLEAU, le 4 février 2002 volume 2002P n°623, suivi d'une attestation rectificative publiée le 5 mars 2002 volume 2002P n°1223.

3°) les lots 3, 101, 102, 104 et 202 appartiennent à la Commune de FONTAINEBLEAU, pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte reçu par Maître Yves LOTROUS, Notaire soussigné, le 14 décembre 2000 contenant dation en paiement par la société GIS PARCS, publié au bureau des hypothèques de FONTAINEBLEAU le 16 janvier 2001 volume 2001P n°302, suivi d'une attestation rectificative publiée le 20 février 2001 volume 2001P n°1059.

III – Décision des copropriétaires : scission de la copropriété

Par suite d'exigences factuelles, notamment du fait de la configuration des lots et par souci de simplification de la gestion et conformément à l'article 28 de loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, les copropriétaires du bâtiment B de la copropriété sus-énoncée ont demandé la scission de la copropriété existante par le détachement du bâtiment B de la copropriété.

Une assemblée générale extraordinaire en date à AVON du 23 octobre 2008 a décidé la scission de la copropriété dénommée « 6 rue Marrier et 44 rue du château ».

IV – Division de la parcelle d'assiette de la copropriété d'origine :

Afin de procéder à la scission de la copropriété et à la création de deux nouvelles copropriétés indépendantes, Monsieur Claude MASSE, Géomètre-expert à VENEUX LES SABLONS, a établi une division cadastrale des parcelles objets de la copropriété aux termes d'un document d'arpentage en date à VENEUX LES SABLONS du 28 octobre 2008 approuvé par le service du cadastre le 30 octobre 2008 et portant le numéro d'ordre 622N.

Une copie de ce document a été déposée au rang des minutes du Notaire soussigné ce jour, constatant la scission de la copropriété et afin d'établir les deux nouvelles copropriétés, dont celle objet des présentes.

CELA EXPOSE et en conséquence de ce qui précède, il est procédé à l'établissement du nouveau règlement de copropriété contenant état descriptif de division de la copropriété dénommée « 44 rue du château »

PLAN

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires CHAPITRE IV : Conditions d'usage des parties privatives et communes CHAPITRE V : Charges de L'IMMEUBLE

	CHAPITRE VI : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble CHAPITRE VII : Syndicat des copropriétaires CHAPITRE VIII : Syndic CHAPITRE IX : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges CHAPITRE X : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à UN IMMEUBLE sur un terrain situé à FONTAINEBLEAU (SEINE-ET-MARNE), 44 Rue du château

Et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Liéudit	Surface
	AL	316	6 rue Marrier	00 ha 05 a 03 ca
	AL	318	44 rue du château	00 ha 15 a 63 ca

Total surface :

00 ha 20 a 66 ca

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen des faits et actes sus-énoncés dans l'exposé qui précède.

DESCRIPTION

Un ensemble immobilier comprenant deux bâtiments :
- un bâtiment A en alignement sur la rue du château, élevé sur sous-sol partiel, rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage et troisième étage.

- un bâtiment B en retrait sur la rue du château, élevé sur rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage, troisième étage et quatrième étage.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés joints et annexés après mention, les plans suivants établis par Monsieur Claude MASSE, Géomètre-expert à VENEUX LES SABLONS, savoir :

- un plan de masse, (Annexe n°2)
- un plan du rez-de-chaussée, (Annexe n°3)
- un plan du premier étage, (Annexe n°4)
- un plan du deuxième étage, (Annexe n°5)
- un plan du troisième étage, (Annexe n°6)
- un plan du quatrième étage. (Annexe n°7)

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention. (Annexe n°8)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Assainissement

L'IMMEUBLE est raccordé à l'assainissement communal, la société VEOLIA service d'assainissement communal, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention. (Annexe n°9)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Réglementation sur l'amiante

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le requérant déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

- Saturnisme

L'IMMEUBLE objet des présentes étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

- Gaz naturel - absence d'installation

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

Le requérant déclare que L'IMMEUBLE ne possède pas d'installation intérieure de gaz naturel.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

PLAN CLIMAT diagnostic De performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que le requérant n'entend pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;

- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense expressément le vendeur de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention. (Annexe n°10)

SERVITUDES

Le REQUERANT déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles rapportées en une note annexée au présent acte. (Annexe n°11)

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Suite au retrait du bâtiment B de la copropriété, il y a lieu d'établir un nouveau règlement de copropriété contenant état descriptif de division et d'annuler la numérotation antérieure et de déterminer de nouveaux tantièmes.

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'IMMEUBLE.

L'IMMEUBLE sera divisé en SIX (6) lots numérotés de 1 à 4 et de 201 à 202

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A,

- au rez-de-chaussée : hall, local EDF et issue de secours,
- au premier étage : locaux à usage de bureaux et annexes,
- au deuxième étage : locaux à usage de bureaux et annexes,
- au troisième étage : locaux à usage de bureaux et annexes
- au sous-sol : machinerie de l'ascenseur, accessible par trappe située au rez-de-chaussée du lot4.

Ces différents niveaux communiquent entre eux par un ascenseur et deux escaliers particuliers

Et les deux mille trois cent dix huit /dix millièmes (2318/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept mille trois cent un / dix millièmes (7301/10000èmes) des parties communes au bâtiment A

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local de livraison et une salle de coffres.

Ce lot est indissociable des lots 3 et 201.

Et les deux cent cinquante trois /dix millièmes (253/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les sept cent quatre vingt dix-sept / dix millièmes (797/10000èmes) des parties communes au bâtiment A

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, une aire pour piétons.

ce lot supporte une servitude de passage au profit des lots1 et 4, tel que défini au plan du rez-de-chaussée

Le propriétaire de ce lot devra laisser le libre passage aux propriétaires ou occupants des lots 1 et 4 dans les conditions suivantes :

- a) aux propriétaires ou occupants du lot 1 pour l'accès au local EDF,

b) aux propriétaires ou occupants du lot 4 pour l'accès à la machinerie en sous-sol des ascenseurs, pour l'accès aux ascenseurs et escaliers desservant les différents niveaux du bâtiment B et pour l'accès à la machinerie de l'ascenseur du lot 1.

Ce lot est indissociable des lots 2 et 201.

Et les trois cent quarante neuf /dix millièmes (349/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille quatre vingt dix-neuf / dix millièmes (1099/10000èmes) des parties communes du bâtiment A

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A, avec accès :

a) sur la rue du château, une partie de rampe,
b) par le lot n°3 du rez-de-chaussée, accès au local machinerie des ascenseurs, au rez-de-chaussée, premier, deuxième, troisième et quatrième étages, la cage de l'escalier et les deux ascenseurs desservant les différents niveaux du bâtiment B, en sous-sol, local machinerie de l'ascenseur du lot 1.

Ce lot donne accès au bâtiment B.

Le propriétaire de ce lot devra laisser le libre accès à la machinerie de l'ascenseur du lot n°1.

Et les deux cent cinquante cinq /dix millièmes (255/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit cent trois / dix millièmes (803/10000èmes) des parties communes du bâtiment A

Lot numéro deux cent un (201) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, avec accès par le lot n°3 du rez-de-chaussée du bâtiment A, un grand local commercial à usage de surface de vente, réserves et annexes, avec les gaines de désenfumage.

Ce lot est indissociable des lots 2 et 3.

ce lot communique avec le lot 103 de la copropriété voisine (copropriété du 6 rue Marrier)

Et les deux mille six cent trente et un /dix millièmes (2631/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois mille huit cent cinquante-cinq / dix millièmes (3855/10000èmes) des parties communes du bâtiment B

Lot numéro deux cent deux (202) :

Dans le bâtiment B, avec accès par le lot n°4 du bâtiment A et les lots 102 et 104 de la copropriété voisine (copropriété du 6 rue Marrier),

- au rez-de-chaussée : une partie de rampe d'accès accessible depuis le lot 4 du bâtiment A, une partie de rampe de sortie donnant sur le lot 104 de la copropriété voisine (copropriété du 6 rue Marrier),

- au premier étage, la totalité du niveau à usage d'emplacements de voitures hormis les gaines de désenfumage,

- au deuxième étage : la totalité du niveau à usage d'emplacements de voitures hormis les gaines de désenfumage,

- au troisième étage : la totalité du niveau à usage d'emplacements de voitures hormis les gaines de désenfumage,

- au quatrième étage : la totalité du niveau à usage d'emplacements de voitures hormis les gaines de désenfumage.

Ces différents niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier et deux rampes pour véhicules automobiles

Et les quatre mille cent quatre-vingt quatorze /dix millièmes (4194/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six mille cent quarante-cinq / dix millièmes (6145/10000èmes) des parties communes du bâtiment B

CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Esc	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux En 10.000èmes
1	A	A et B	Ss-sol, rdc, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème}	Bureaux annexes	et 2318 / 10000
2	A		Rdc	Local	253 / 10000
3	A		Rdc	Aire piétons	349 / 10000
4	A	C	Sous-sol, rdc, 1 ^{er} , 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème}	Partie de rampe, escalier, ascenseurs	255 / 10000
201	B		Rdc	Local commercial	2631 / 10000
202	B	D	Sous-sol, rdc, 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème}	parkings	4194 / 10000

TABLEAU DE CONCORDANCE

Pour les besoins de la publicité foncière, il est établi le tableau de concordance suivant :

<u>Ancienne numérotation</u>	<u>Nouvelle numérotation</u>	<u>propriétaire</u>
<u>1</u>	<u>3</u>	<u>Indivision</u>
	<u>2</u>	<u>BAUD</u>
<u>2</u>	<u>1</u>	<u>Communauté de Communes</u>
<u>3</u>	<u>4</u>	<u>Commune de FONTAINEBLEAU</u>
<u>201</u>	<u>201</u>	<u>Indivision</u>
		<u>BAUD</u>
<u>202</u>	<u>202</u>	<u>Commune de FONTAINEBLEAU</u>

Pour les besoins de la publicité foncière, les parties communes sont évaluées à MILLE EUROS (1 000,00€)

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de L'IMMEUBLE affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de L'IMMEUBLE, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de L'IMMEUBLE,
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants,
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées,
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires.
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,
- Le hall et la cage d'escalier, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant,
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe,
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution,

- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.

- Les revêtements, ornementations, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattiis,

- Les cloisons intérieures avec leurs portes,

- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,

- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;

- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,

- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,

- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des waters-closets,

- Les installations des cuisines,

- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,

- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,

- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE **DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est également responsable.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

L'IMMEUBLE est destiné à usage mixte : habitation et professionnel à l'exception des rez-de-chaussée réservés exclusivement à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de l'**IMMEUBLE**.

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées en étage, pour les activités commerciales ou artisanales seuls leurs locaux administratifs pourront également se trouver en étage.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de **L'IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de **L'IMMEUBLE**, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes

espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, 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 règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

Les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

1° - DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien

passé avec toutes entreprises spécialisées, etc...) relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti L'IMMEUBLE.

2°/-REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de L'IMMEUBLE au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

CHAPITRE VI - MUTATION - LOCATION - ACTION EN JUSTICE

1°/-MUTATION

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation.

- L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

II. - En cas de mutation d'un lot, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

2°/- LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

3°/- ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

1°/ - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de L'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application, de la loi du 31 Décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il est dénommé "syndicat des copropriétaires du 44 rue du château"

Il a son siège à L'IMMEUBLE.

2°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic.

2°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 Mars 1967.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à

l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

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

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de L'IMMEUBLE ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

L'installation de compteurs d'eau divisionnaires.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), j) et m) du paragraphe B ci-dessus.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 :

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (Article 26-1).

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. (Article 26-2).

- l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera L'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires, le requérant aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de L'IMMEUBLE.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/- ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

2°/- ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le

premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable et tombe en cas de changement de syndic.

Il détiendra les archives du syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il devra également établir le carnet d'entretien de **L'IMMEUBLE** et le tenir à jour, et le remettre, à leurs frais, aux copropriétaires qui en effectueront la demande, ainsi que le diagnostic technique.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les

conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

QUATRIEME PARTIE AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de L'IMMEUBLE, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de L'IMMEUBLE, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de L'IMMEUBLE.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par L'IMMEUBLE tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, L'IMMEUBLE fera l'objet d'une police globale multisique couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic

CHAPITRE XII -INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de L'IMMEUBLE et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

CINQUIEME PARTIE DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans L'IMMEUBLE par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Bureau des Hypothèques de FONTAINEBLEAU, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans ses parties communes générales.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maître Yves LOTROUS, Notaire soussigné à FONTAINEBLEAU (Seine et Marne), 63 rue Grande. Téléphone : 01.64.69.50.51 Télécopie : 01.64.22.37.41 Courriel : yves.lotrous@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrits dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur vingt-trois pages.**Comprenant**

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

SUIVENT LES SIGNATURES

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025

SOCOP - CABINET LAINE S.A.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Madame QUENTIN Monsieur QUENTIN

42, rue Bernard Palissy - 77210 AVON

Tél. : 01.60.71.57.57

Fax : 01.60.71.57.69

www.socop.fr

Site Internet

Bureau ouvert de 9h à 12h et de 14h à 18h
sauf les après-midis du mercredi et de samedi

Avon, le

POUVOIR

29 Décembre 2008

Je soussigné, Frédéric QUENTIN, Directeur Général de SOCOP-Cabinet LAINE SA, donne pouvoir à Madame Monique QUENTIN, Président Directeur Général, à l'effet de passer et signer tous les actes relatifs à l'exécution des délibérations des Assemblées Générales de la copropriété du 44 rue du Château et 6 rue MARRIER, arrêtées en date du 23 octobre 2008 et 18 décembre 2008, selon les autorisations transmises à moi-même au cours desdites Assemblées.

Fait à AVON en un exemplaire, le 24 décembre 2008.

Frédéric Quentin

Don Pour Acceptation de Pouvoir.

Monique



SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE "44 RUE DU CHATEAU
ET 6 RUE MARRIER"
77300 FONTAINEBLEAU

NOTULE 0000000000

(FQ - 107) (CD)

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE SPECIALE

DU JEUDI 23 OCTOBRE 2008 à 10 HEURES.

L'an deux mil huit,
Le jeudi vingt-trois octobre,
A dix heures,
A AVON (77210), dans les bureaux de SOCOP-Cabinet LAINE S.A., 42 rue Bernard Palissy.

Les copropriétaires de la résidence "44 RUE DU CHATEAU et 6 RUE MARRIER" se sont réunis en Assemblée Générale Spéciale des Copropriétaires du bâtiment B sur la convocation, à délais réduits, qui leur a été adressée par SOCOP-Cabinet LAINE S.A., Syndic à AVON, 42 rue Bernard Palissy, conformément à la loi.

Il a été dressé, par SOCOP-Cabinet LAINE S.A., Syndic, une feuille de présence qui a été signée par les copropriétaires présents ou leurs mandataires en entrant en séance.

1 - ELECTION DU BUREAU, (article 24).

Après appel de candidatures,

PREMIERE RESOLUTION

"L'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de Président de séance, Monsieur DUCROS."

POUR : 10 000*/10 000*.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale décide de nommer en qualité d'assesseur, Monsieur BAUD."

POUR : 10 000*/10 000*.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

TROISIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de Secrétaire de séance, SOCOP - Cabinet LAINE S.A. Monsieur F. QUENTIN."

POUR : 10 000*/10 000*.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.



Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025

Monsieur le Président communique la feuille de présence aux membres du bureau à l'ouverture de la séance et constate que 2 copropriétaires sur 2, totalisant 10 000%/10 000% sont présents ou représentés.

Monsieur le Président certifie la feuille de présence ainsi que les membres du bureau afin qu'elle soit annexée au procès-verbal.

L'Assemblée peut donc délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

Les copropriétaires ont été convoqués par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, dans les délais légaux leur permettant d'exercer en temps voulu le droit de communication qui leur est réservé.

Le Syndic dépose ensuite sur le bureau, pour être mis à la disposition de tous les membres présents à l'Assemblée :

- les accusés de réception des lettres recommandées,
- un exemplaire de la convocation à l'Assemblée,
- la feuille de présence,
- une copie du règlement de copropriété.

Monsieur le Président déclare la séance ouverte et rappelle l'ordre du jour :

- Election des Président, Assesseurs et Secrétaire, Décision, Vote, (art.24),
- Scission de la copropriété : projet n° 1 joint, Décision, Vote, (art.26),
- Création d'une nouvelle copropriété : projet n° 2 joint, Décision, Vote, (art.26),
- Pouvoirs à donner à un mandataire commun en vue de la régularisation des actes : projet n° 3 joint, Décision, Vote, (art.25).

2 - SCISSION DE LA COPROPRIETE

Monsieur le Président propose la résolution suivante :

QUATRIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale décide de scinder la copropriété actuelle dénommée « 44 RUE DU CHATEAU et 6 RUE MARRIER » par le retrait du Bâtiment B de la copropriété ainsi que le permet l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000."

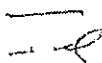
En tantièmes :

POUR : 10 000%/10 000%.

En nombre de copropriétaires :

POUR : 2%/2%.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires



3 - CREATION D'UNE NOUVELLE COPROPRIETE

Monsieur le Président propose la résolution suivante :

CINQUIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale décide de la création d'une nouvelle copropriété entre les propriétaires des lots du bâtiment B.

Elle constate l'intégration dans ce bâtiment B, d'un appendice, accessible depuis la rue MARRIER par une porte unique jouxtant le numéro 6 et actuellement dénommé « Partie Commune » situé à rez-de-chaussée et en sous-sol."

En tantièmes :

POUR : 10 000%/10 000°

En nombre de copropriétaires :

POUR : 2°/2°.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.

4 - Pouvoirs à donner à un mandataire commun en vue de la régularisation des actes

Monsieur le Président propose la résolution suivante :

SIXIEME RESOLUTION

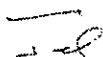
"L'Assemblée Générale décide de nommer Monsieur QUENTIN comme mandataire des propriétaires présents et de lui donner tout pouvoir afin d'effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à l'aboutissement de ce projet. signer tous les actes s'y rapportant et plus généralement faire le nécessaire."

POUR : 10 000%/10 000°.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10 heures 50.

Compte rendu établi le jour de l'Assemblée Générale, conformément à la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985.



Loi du 10 juillet 1965 - Article 42 - Alinéa 2 :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

PRESIDENT

Monsieur DUCROS

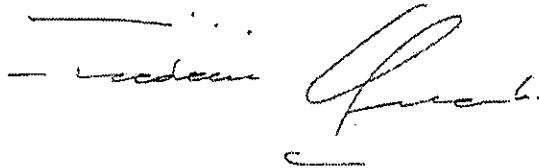
ASSESSEUR

Monsieur BAUD

SECRETAIRE

SOCOP -Cabinet LAINE

POUR COPIE CONFORME A L'ORIGINAL.



- 1 -

10/07/2025

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE "44 RUE DU CHATEAU
ET 6 RUE MARRIER"
77300 FONTAINEBLEAU

(FQ - 107) (CD)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXCEPTIONNELLE

DU JEUDI 23 OCTOBRE 2008 à 11 HEURES.

L'an deux mil huit,
Le jeudi vingt-trois octobre,
A onze heures,

A AVON (77210), dans les bureaux de SOCOP-Cabinet LAINE S.A., 42 rue Bernard Palissy

Les copropriétaires de la résidence "44 RUE DU CHATEAU et 6 RUE MARRIER" se sont réunis en Assemblée Générale Exceptionnelle sur la convocation, à délais réduits, qui leur a été adressée par SOCOP-Cabinet LAINE S.A., Syndic à AVON, 42 rue Bernard Palissy, conformément à la loi.

Il a été dressé, par SOCOP-Cabinet LAINE S.A., Syndic, une feuille de présence qui a été signée par les copropriétaires présents ou leurs mandataires en entrant en séance.

1 - ELECTION DU BUREAU. (article 24).

Après appel de candidatures,

PREMIERE RESOLUTION

"L'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de Président de séance, Monsieur CHADENET."

POUR : 10 000^e/10 000^e.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale décide de nommer en qualité d'assesseur, Monsieur BAUD."

POUR : 10 000^e/10 000^e.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

TROISIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de Secrétaire de séance, SOCOP - Cabinet LAINE S.A. Monsieur F. QUENTIN."

POUR : 10 000^e/10 000^e.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

— se

Monsieur le Président communique la feuille de présence aux membres du bureau à l'ouverture de la séance et constate que 3 copropriétaires sur 3, totalisant 10 000*/10 000* sont présents ou représentés.

Monsieur le Président certifie la feuille de présence ainsi que les membres du bureau afin qu'elle soit annexée au procès-verbal.

L'Assemblée peut donc délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

Les copropriétaires ont été convoqués par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, dans les délais légaux leur permettant d'exercer en temps voulu le droit de communication qui leur est réservé.

Le Syndic dépose ensuite sur le bureau, pour être mis à la disposition de tous les membres présents à l'Assemblée :

- les accusés de réception des lettres recommandées,
- un exemplaire de la convocation à l'Assemblée,
- la feuille de présence,
- une copie du règlement de copropriété.

Monsieur le Président déclare la séance ouverte et rappelle l'ordre du jour :

- Election des Président, Assesseurs et Secrétaire, Décision, Vote, (art.24),
- Changement d'affectation : projet n° 2.1 joint, décision, vote, (art.26),
- Scission de la copropriété : projet n° 2.2 joint, décision, vote, (art.25),
- Création d'une nouvelle copropriété : projet n° 2.3 joint, décision, vote, (art.25),
- Division du sol : projet n° 2.4 joint, décision, vote, (art.25),
- Pouvoirs à donner à un mandataire commun en vue de la régularisation des actes : projet n° 2.5 joint, décision, vote, (art.25).

2 - CHANGEMENT D'AFFECTATION

Monsieur le Président propose la résolution suivante :

QUATRIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale décide de modifier l'affectation de l'immeuble figurant au chapitre III article 1^{er} page 22 du règlement de copropriété en date du 1^{er} octobre 1987.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise la modification du règlement de copropriété et décide que l'immeuble sera désormais destiné à tout usage."

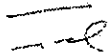
En tantièmes :

POUR : 10 000*/10 000*.

En nombre de copropriétaires :

POUR : 3*/3*.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.



3 - SCISSION DE LA COPROPRIETE

Monsieur le Président propose la résolution suivante :

CINQUIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'Assemblée Générale spéciale des copropriétaires du bâtiment B, de leur demande et de la teneur de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, décide la scission de la copropriété actuelle dénommée « 44 RUE DU CHATEAU et 6 RUE MARRIER » par le retrait du Bâtiment B.

Cette décision emporte dissolution du syndicat."

POUR : 10 000%/10 000%.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.

4 - CREATION D'UNE NOUVELLE COPROPRIETE

Monsieur le Président propose la résolution suivante :

SIXIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de ce qui précède, décide de la création d'une nouvelle copropriété regroupant l'ensemble des lots de la copropriété actuelle à l'exception des lots composant le bâtiment B.

Cette nouvelle copropriété entraînera une nouvelle répartition des millièmes."

POUR : 10 000%/10 000%.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.

5 - DIVISION DU SOL

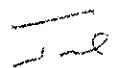
Monsieur le Président propose la résolution suivante :

SEPTIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale décide de confier la division du sol, l'établissement de la nouvelle copropriété, règlement de copropriété et état descriptif de division à Monsieur MASSE, Géomètre-Expert à VENEUX-LES-SABLONS et la rédaction du règlement de copropriété à Maître Yves LOTROUS, Notaire à FONTAINEBLEAU."

POUR : 10 000%/10 000%.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.



6 - Pouvoirs à donner à un mandataire commun en vue de la régularisation des actes

Monsieur le Président propose la résolution suivante :

HUITIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale décide de nommer Monsieur QUENTIN comme mandataire des propriétaires présents et de lui donner tout pouvoir afin d'effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à l'aboutissement de ce projet, signer tous les actes s'y rapportant et plus généralement faire le nécessaire."

POUR : 10 000°/10 000°.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11 heures 40.

Compte rendu établi le jour de l'Assemblée Générale, conformément à la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985.

Loi du 10 juillet 1965 - Article 42 - Alinéa 2 :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

PRESIDENT

ASSESEUR

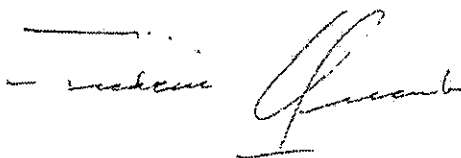
SECRETAIRE

Monsieur CHADENET

Monsieur BAUD

SOCOP - Cabinet LAINE

POUR COPIE CONFORME A L'ORIGINAL,



Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025

Ville de FONTAINEBLEAU

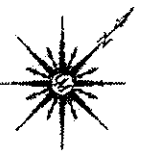
44, rue du Château

Plan annexé au règlement de copropriété

Plan de masse

Echelle 1 / 200

Plan n°1



30 Octobre 2008
(Des 208226FON)

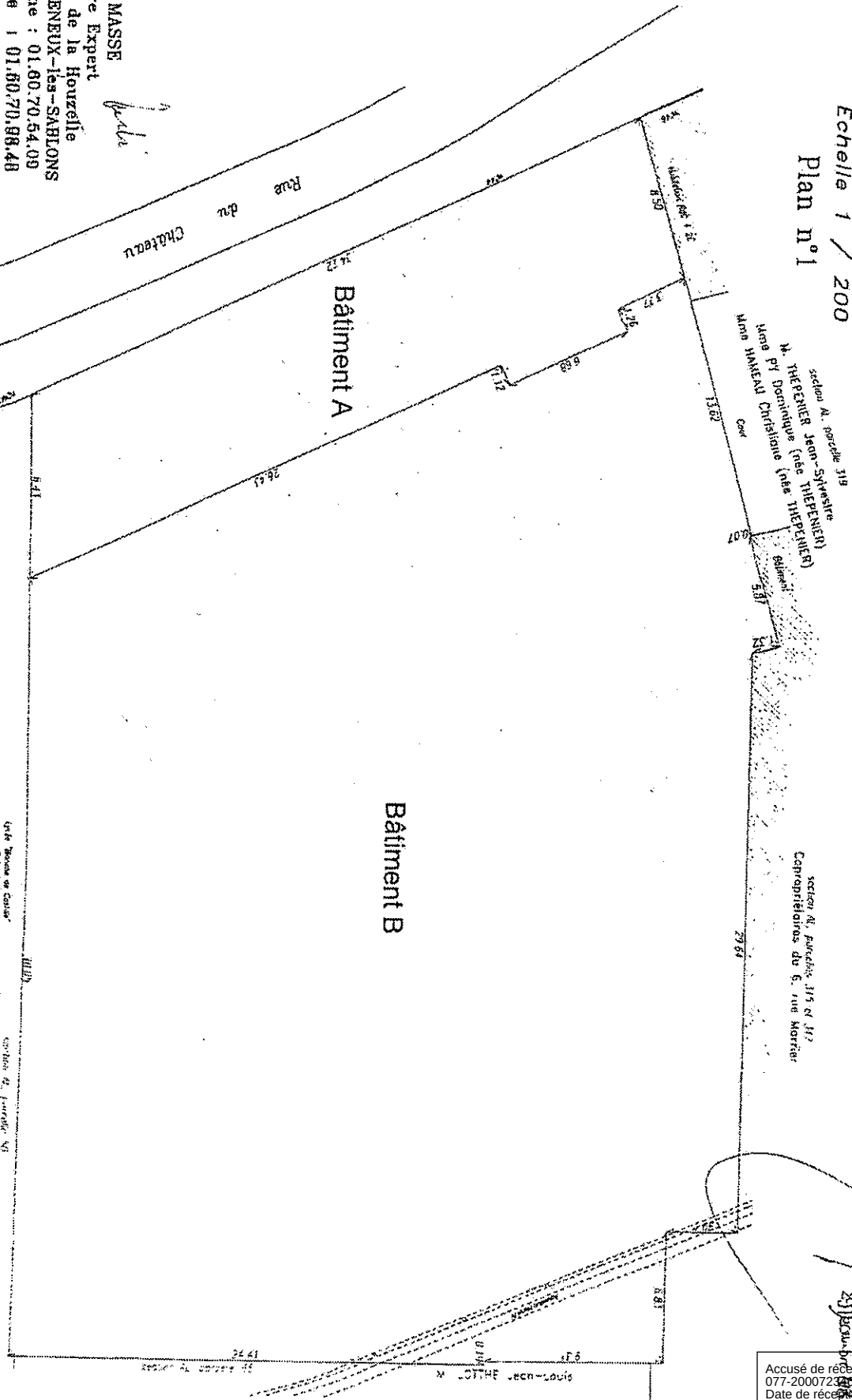
CADASTRE

Section AL

Parcelles 316 et 318

Superficie mesurée 2966 m²

Accusé de réception en préfecture
077-200072308-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025



helle

Claude MASSE
Géomètre Expert
44, Rue de la Houzelle
77250 VENEUX-les-SABLONS
Téléphone : 01.60.70.54.09
Télécopie : 01.60.70.98.48

Ville de FONTAINEBLEAU

44, rue du Château

Plan annexé au règlement de copropriété

Lots 1, 2, 3, 4, 201 et 202

Plan du Rez-de-chaussée

Echelle 1 / 200

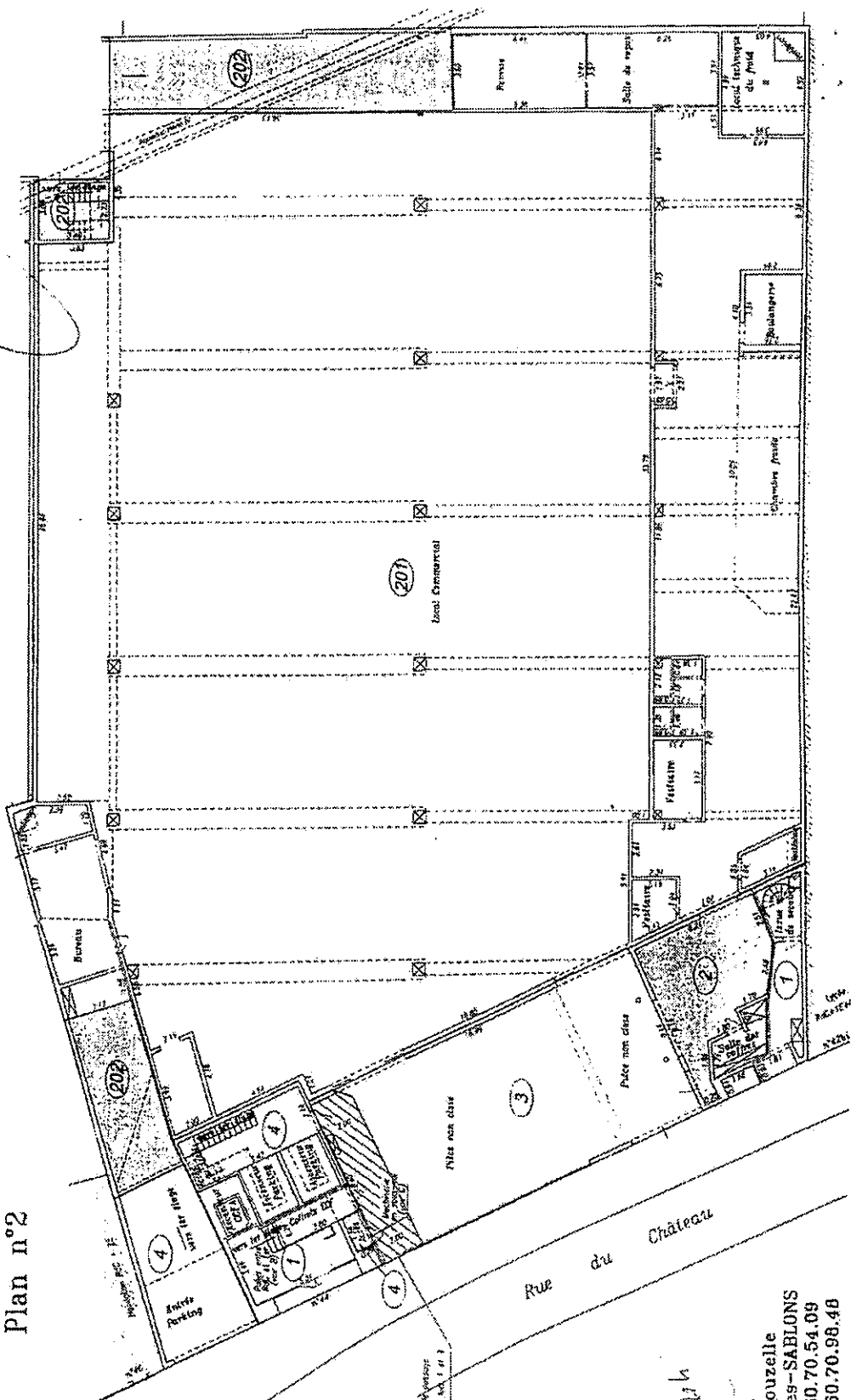
Plan n°2



CADASTRE
Section AL
Parcelles 316 et 318

Superficie mesurée 2066 m²

29/05/2008



Archives des archives de la ville de Fontainebleau

Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 201	Lot 202
100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²

Plan n°2

Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 201	Lot 202
100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²
100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²

Claude MASSE
Géomètre Expert
44, Rue de la Houzelle
77250 VENEUX-les-SABLONS
Téléphone : 01.60.70.54.09
Télécopie : 01.60.70.98.48

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025

Ville de FONTAINEBLEAU

44, rue du Château

Plan annexé au règlement de copropriété

Lots 1, 4, 201 et 202

Plan du 1er étage

Echelle 1 / 200

Plan n°3



sur usages locaux
(Des ROUENNOIS)

CADASTRE

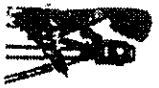
Section AL

Parcelles 316 et 318

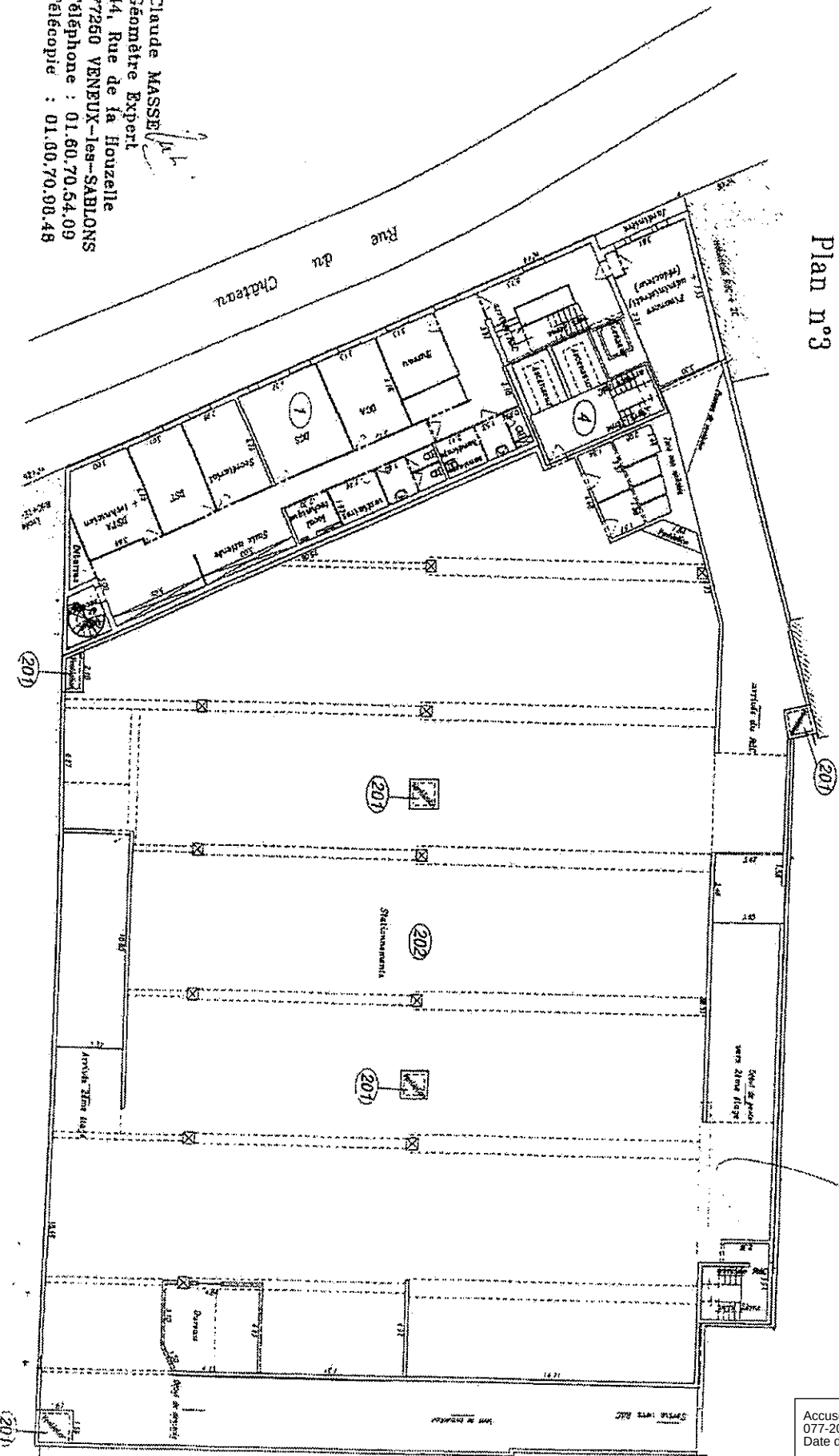
Superficie mesurée 2068 m²

23 Décembre 2025

Accusé de réception en préfecture
077-20060346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025



Claude MASSE
Géomètre Expert
44, Rue de la Houzelle
77260 VENEUX-les-SABLONS
Téléphone : 01.60.70.54.09
Télécopie : 01.60.70.08.48



Ville de FONTAINEBLEAU

44, rue du Château

Plan annexé au règlement de copropriété

Lots 1, 4, 201 et 202

Plan du 2ème étage

Echelle 1 / 200

Plan n°4

CADASTRE

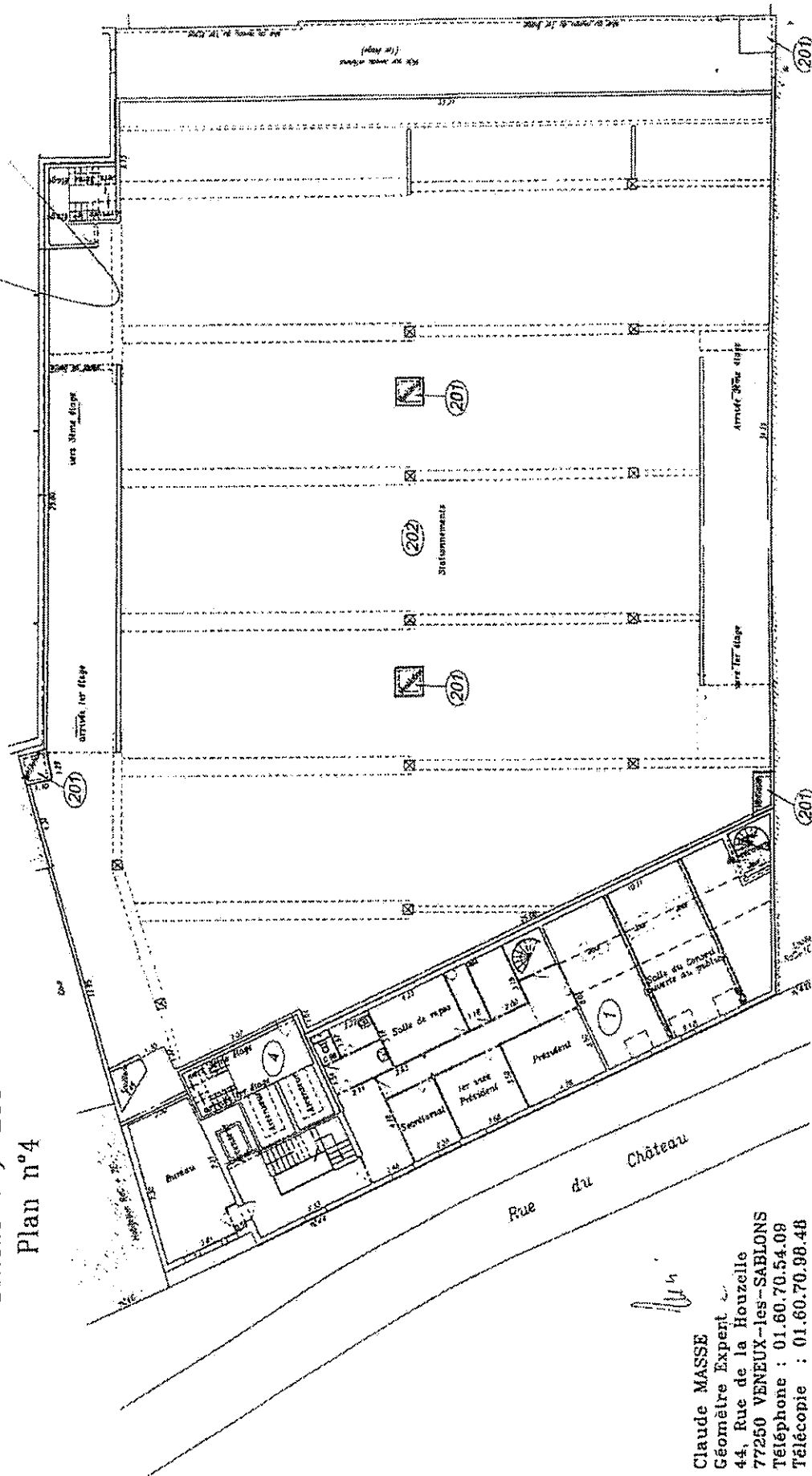
Section AL

Parcelles 316 et 318

Superficie mesurée 2066 m²



23 Décembre 2008



Claude MASSE
Géomètre Expert
44, Rue de la Houzelle
77250 VENEUX-les-SABLONS
Téléphone : 01.60.70.54.09
Télécopie : 01.60.70.98.48

Ville de FONTAINEBLEAU

44, rue du Château

Plan annexé au règlement de copropriété

Lots 1, 4, 201 et 202

Plan du 3ème étage

Echelle 1 / 200

Plan n°5



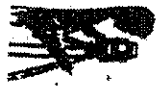
50 Octobre 2008
(Dss 20022650N)

CADASTRE

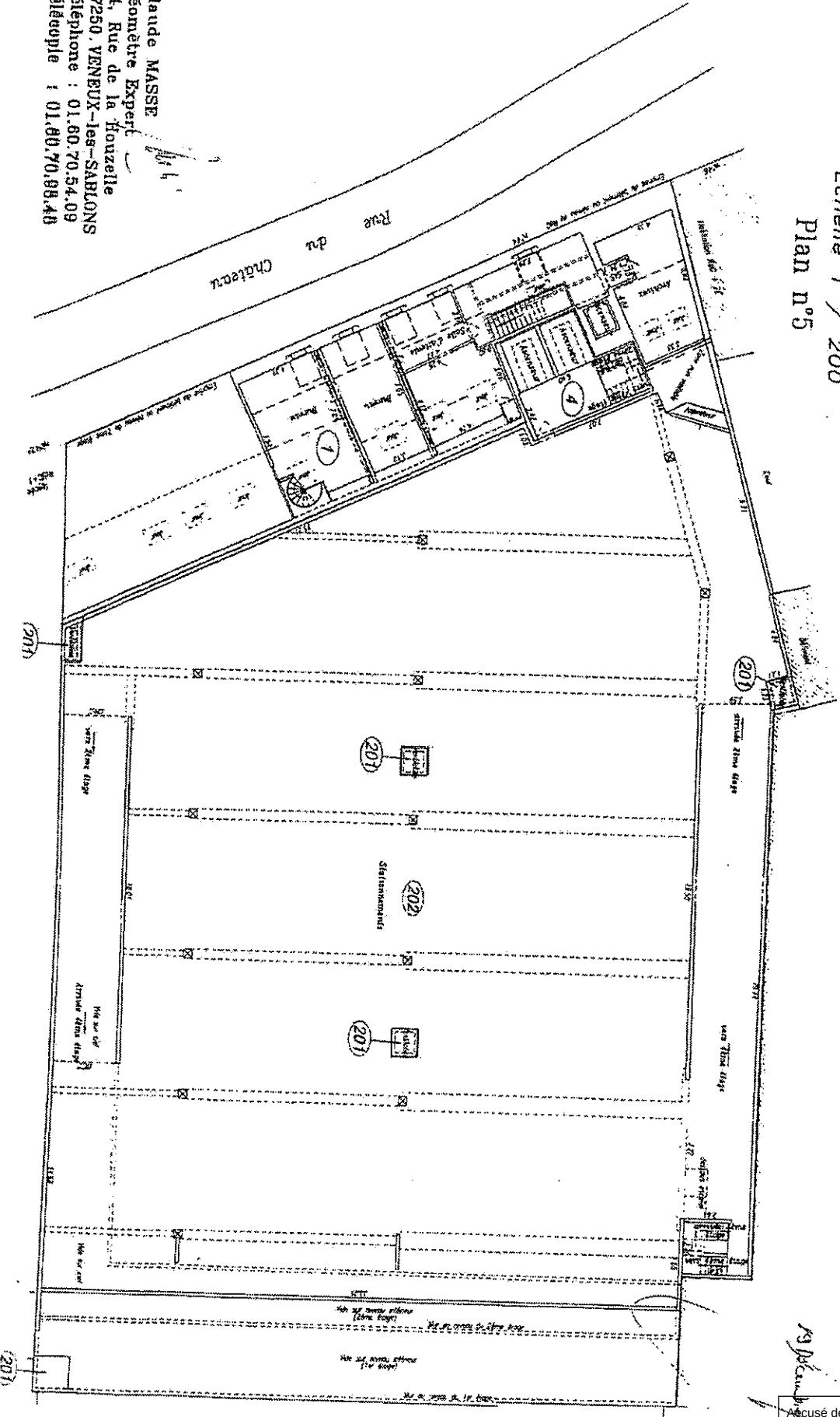
Section AL
Parcelles 316 et 318

Superficie mesurée 2008 m²

Acusé de réception en préfecture
07-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025



Claude MASSE
Géomètre Expert
44, Rue de la Houzelle
77250 VENEUX-les-SABLONS
Téléphone : 01.60.70.54.09
Télécopie : 01.60.70.88.48



44, rue du Château
Plan annexé au règlement de copropriété
Lots 4, 201 et 202
Plan du 4ème étage

Plan du 4ème étage

Echelle 1 / 200

Plan n°6



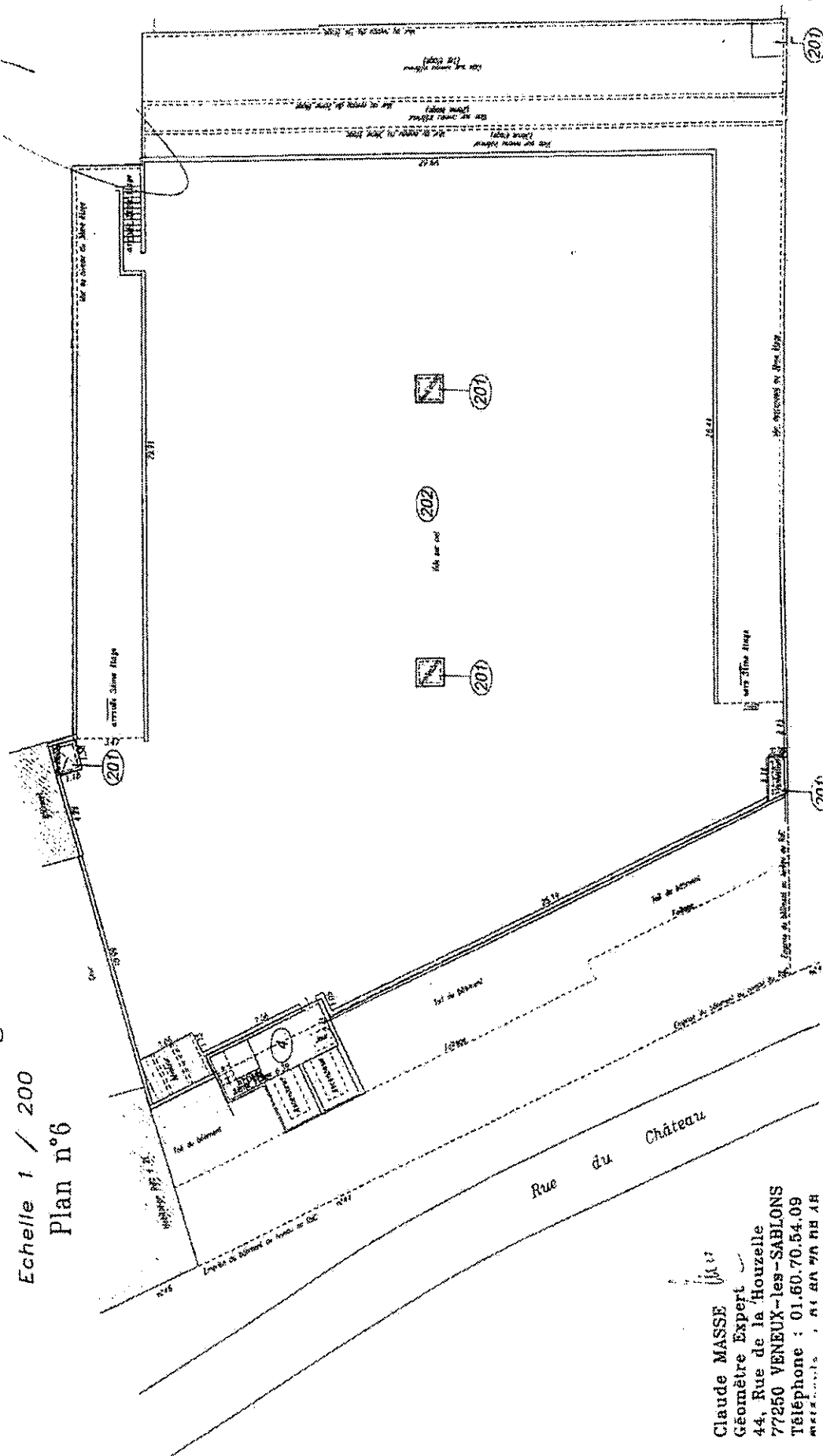
29 December 1997

CADASTRE

Section AL

Parcèles 316 et 318

Superficie mesurée 2066 m²



Claude MASSE
Géomètre Expert
44, Rue de la Houzelle
77250 VENEUX-les-SABLONS
Téléphone : 01.60.70.54.09

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042
Date de réception préfecture : 11/07/2025





Fontainebleau

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

NOTIFIE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Numéro de dossier : CU 077 186 08 00311

Demandé le : 19/12/2008 complété le

Adresse du terrain : 6 RUE MARRIER

77300 Fontainebleau

Destinataire : Maître LOTROUS Yves
Notaire

63 Rue Grande
BP 79

77300 FONTAINEBLEAU

29 Décembre 2008

1 - TERRAIN DE LA DEMANDE

PROPRIETAIRE

Ville de Fontainebleau

CADASTRE (Sections et numéros)

AL 66 (736 m²)

SUPERFICIE

736 m²

(Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

2 - OBJET DE LA DEMANDE DU CERTIFICAT D'URBANISME

☒ Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables sur un terrain (Art. L.410-1 du Code de l'Urbanisme)

☐ Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est-à-dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre (Art. L.410-1 du Code de l'Urbanisme).

Nature de l'opération :

Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter en particulier aux cadres 10 et 11

3 - NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 12/04/1999 soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme, mis en révision le 20/03/2002

Zone Urbaine : Secteur UBa du POS

4 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surface mentionnées au m²)

Superficie du terrain de la demande sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur	S.H.O.N. Susceptible d'être édifier (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)	S.H.O.N. des bâtiments existants	S.H.O.N. résiduelle disponible	S.H.O.N. maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
736 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET

5 - NATURE ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

☒ liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

- Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique
- Terrain situé dans un site inscrit

6 - DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain : Droit de préemption urbain simple (D.P.U.)

BENEFICIAIRE : Commune

Avant toute mutation de terrain ou de bâtiment, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera le prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

7 - REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Article L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme

☐ Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France - €/m²

TAXE

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 de travaux.

☒ Taxe Locale d'Equipeement

Taux catégorie 1 : 3,00 %
Taux catégorie 3 : 3,00 %
Taux catégorie 5-1 : 3,00 %
Taux catégorie 6 : 3,00 %
Taux catégorie 8 : 3,00 %

Taux catégorie 2 : 3,00 %
Taux catégorie 4 : 3,00 %
Taux catégorie 5-2 : 3,00 %
Taux catégorie 7 : 3,00 %
Taux catégorie 9 : 3,00 %

☒ Taxe Complémentaire à la taxe locale d'équipement en région d'Ile-de-France. Taux : 1 %

☐ Taxe Spéciale d'équipement de la Savoie. Taux %

☒ Taxe départementale des espaces naturels sensibles.

Taux catégorie 1 : 1,00 %
Taux catégorie 3 : 1,00 %
Taux catégorie 5-1 : 1,00 %
Taux catégorie 6 : 1,00 %
Taux catégorie 8 : 1,00 %

Taux catégorie 2 : 1,00 %
Taux catégorie 4 : 1,00 %
Taux catégorie 5-2 : 1,00 %
Taux catégorie 7 : 1,00 %
Taux catégorie 9 : 1,00 %

☒ Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement - Taux 0,3 %

☐ Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France - €/m²

☒ Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive)

☐ Versement pour dépassement du plafond légal de densité, PLD de :

PARTICIPATIONS

Les constructions cochées ci-dessous pourront être prescrites :

- par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux
- par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitation légère de loisir, sous la forme de participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12

Participation exigible sans procédure de délibération préalable

☒ Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

☐ Versement pour dépassement du plafond légal de densité, PLD de :

☒ Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2^{ème} a)

Participation préalablement instaurée par délibération

☐ Versement pour dépassement du plafond légal de densité, PLD de :

☒ Participation pour raccordement à l'égout fixé à 519.03 €/logement et pour toute autre construction le tarif de base est fixé à 5.19 €/m² (article L. 332-6-1-2^{ème} b)

☐ Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L. 332-6-1-2^{ème} b)

Montant fixé à : Ce montant est actualisé tous les ans au 1^{er} novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme).

☐ Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème} d)

Delibération du Conseil Municipal du :

☐ Participation au programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9)

(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au dossier)

Accusé de réception en préfecture
07/07/2025
Date de réception préfecture : 11/07/2025

☐ Participation du constructeur ZAC (article L.311-4)

8 - EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME

RESEAUX	Desserte	Capacité	sera desservi : service ou concessionnaire	vers le	date non déterminée
Voie (s) publique (s)	SANS OBJET				
Eau potable					
Assainissement					
Electricité					

9 - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Schéma Directeur du pays de Fontainebleau
Passage de l'aqueduc Henri IV sur la parcelle

10 - POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE

☐ Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisé dans la demande de certificat d'urbanisme (art L.410-1)

Toutefois, en cas de démolition des bâtiments existants :

☐ Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêche de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain de la demande

☐ Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la S.H.O.N. mentionnée au cadre 4 (5^e colonne) sur le terrain de la demande.

☐ Le terrain ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisé dans la demande du certificat d'urbanisme (article L.410-1) au motif que :

11 - ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas ou la demande porte sur une opération déterminée)

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé :

(SANS OBJET

Le présent Certificat d'Urbanisme est valable 18 MOIS

12 - FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLE A L'OPERATION (pour le cas ou la demande porte sur une opération déterminée)

SANS OBJET.

Fait à Fontainebleau, le



PO/Le Maire,
le Conseiller délégué à l'Urbanisme

M. Didier DROUIN

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025

DOSSIER N° CU 077 186 08 00311

Le présent certificat comprend 4 pages

INFORMATION

DUREE DE VALIDITE : Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participation d'urbanisme. Un délai plus long peut être mentionné.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquée dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction.

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-18 du code de l'urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participation applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (articles L 421-2 et R 421-1-2 du code de l'urbanisme)

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 à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface hors œuvre brute, et pour les serres de production dont le pied-droit à une hauteur inférieur à 4 mètres, il est de 2000 m² de surface hors œuvre brutes)

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou lorsque le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).



Fontainebleau

CERTIFICAT COMMUNAL

CU 077 186 08 00311



Je soussigné, Frédéric VALLETOUX, Maire de la Ville de Fontainebleau,
certifie que la propriété sise à Fontainebleau

cadastrée Section AL 66 (736 m²) Lot(s) N°
d'une superficie de 736 m²
appartenant à Ville de Fontainebleau

ATTESTE que l'immeuble défini ci-dessus est situé au

6, RUE MARRIER

est à l'alignement de fait du domaine public communal en vertu du Plan d'Occupation des Sols approuvé le
12 avril 1999 et mis en révision le 20 mars 2002

ne fait pas) l'objet d'un arrêté de péril, d'une injonction
administrative relative à l'hygiène et salubrité de
l'habitation

n'est pas compris) dans un périmètre de rénovation urbaine
de restauration immobilière
de résorption de l'habitat insalubre

est compris) dans un périmètre de protection des
Monuments Historiques

est compris) dans un périmètre de protection des sites et des
monuments naturels (sites inscrits).

La Commune est dotée d'un Plan d'occupation des Sols approuvé le 12 Avril 1999. Par Délibération du 05
Juin 1989, le Conseil Municipal a décidé d'instituer un droit de préemption urbain simple.

Je vous informe qu'aucun arrêté municipal et arrêté préfectoral n'a été pris sur la commune en ce qui concerne
les termites et autres insectes xylophages.

Toutefois, un arrêté préfectoral n° 00 DDASS 06 SE daté du 2 juin 2000 relatif au classement de l'ensemble du
Département de Seine et Marne en zone à risque d'exposition au plomb (habitat d'avant 1948) a été pris.

D'autre part, conformément à l'article L.33-5 du Code de la Santé Publique, le raccordement des immeubles
aux réseaux d'assainissement est obligatoire.

En foi de quoi, le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

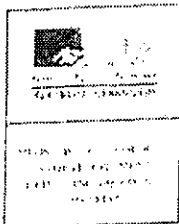
Fait en Mairie, le

23 DEC. 2008

PO/Le Maire,
Le conseiller délégué à l'urbanisme
M. Didier DROUIN



[Signature]



Demande de Certificat d'urbanisme

SERVICE URBANISME
DE FONTAINEBLEAU

19 DEC. 2008

COURRIER REÇU LE

13410'01

Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

CU 077 186 08 00 311

La présente demande a été reçue à la mairie

le 19 12 2008

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ a) Certificat d'urbanisme d'information
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

☐ b) Certificat d'urbanisme opérationnel
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☐

Nom

Prénom

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Commune de FONTAINEBLEAU

Raison sociale

N° SIRET

Catégorie juridique

Représentant de la personne morale

Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : SCP LOTROUS

Prénom : 63 rue grande 77300 FONTAINEBLEAU

3 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro Voie : 40 rue Grande

Lieu-dit : Localité : FONTAINEBLEAU (77300)

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro Voie : 6 Rue Marrier

Lieu-dit : Localité : FONTAINEBLEAU

Code postal : 77300 BP : Cedex :

Références cadastrales : section et numéro (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : AL 66

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 2377

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025

En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

***5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**
Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations

Equipements

Voie ☐ Oui ☐ Non ☐
Eau potable ☐ Oui ☐ Non ☐
Assainissement ☐ Oui ☐ Non ☐
Electricité ☐ Oui ☐ Non ☐

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Equipements	Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voie ☐ Oui ☐ Non ☐		
Eau potable ☐ Oui ☐ Non ☐		
Assainissement ☐ Oui ☐ Non ☐		
Electricité ☐ Oui ☐ Non ☐		

Observations

***6 - Engagement du (ou des) demandeur(s)**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A Fontainebleau

Le 19 décembre 2008

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

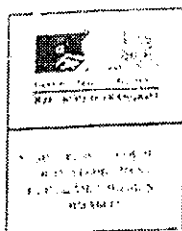
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de paro national.

VENTE C de FILEAU 6 RUE MARIER / COLIN/100896/NP/YL

Si vous êtes un particulier la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales cochez la case ci-contre ☐

Indiquer la destination de ces bâtiments proposés pour les destinations suivantes : habitation, logement, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.
La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de l'édifice, compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les terrasses, les toitures et les annexes. La SHOB est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non couvertes et des surfaces des bâtiments agricoles, des zones de production (article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

Accusé de réception en préfecture
07720007246 20250711-20250426
Date de réception en préfecture : 11/07/2025
Date de réception en préfecture : 11/07/2025



Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme



N° 51191-01

Article L.410-1 et suivants : R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

- Il existe deux types de certificat d'urbanisme
 - a) Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :
 - les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
 - les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
 - la liste des taxes et des participations d'urbanisme
 - b) Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain
- Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?
La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance
- La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?
Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.
- Quelle garantie apporte-t-il ?
Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2. Modalités pratiques

- Comment constituer le dossier de demande ?
Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.
- Combien d'exemplaires faut-il fournir ?
Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.
- Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?
La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.
- Quand sera donnée la réponse ?
Le délai d'instruction est de :
 - 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information,
 - 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.
 Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite. Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

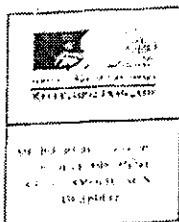
Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
☒ CU1. Un plan de situation	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : - Rappeler l'adresse du terrain. Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale. Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.

Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel

☐ CU2. Une note descriptive succincte	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...), - la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu, - la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
S'il existe des constructions sur le terrain :		
☐ CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.



Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant en application de l'article L. 410-1 b) si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

Indiquez la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière

Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démolir

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

Département :
SEINE-ET-MARNE

Commune
FONTAINEBLEAU

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

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

Section AL

Echelle d'origine 1/1000

Echelle d'édition 1/1000

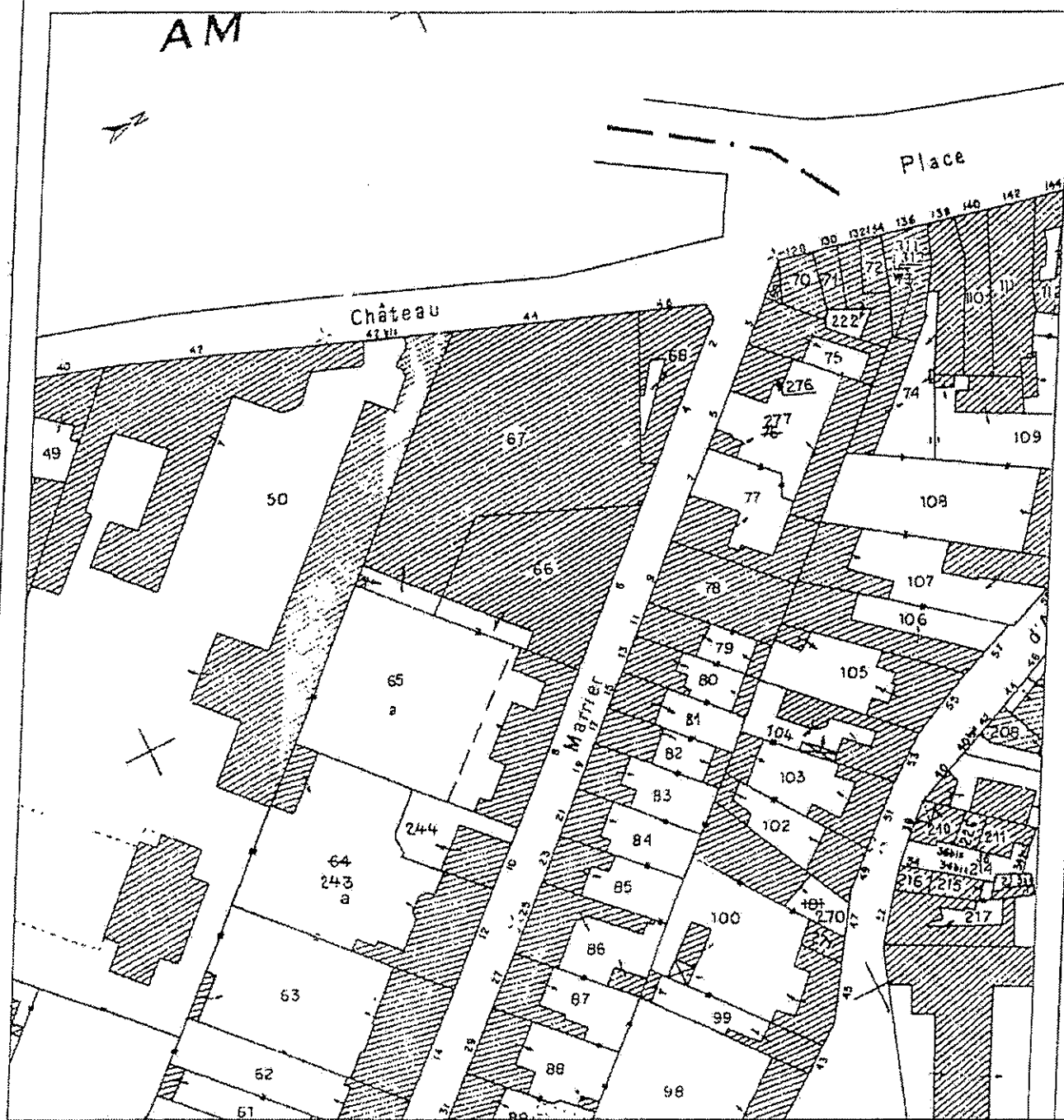
Date d'édition : 19/12/2008
(bureau notaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique

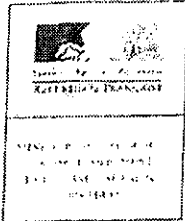
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Cet extrait de plan vous est délivré par

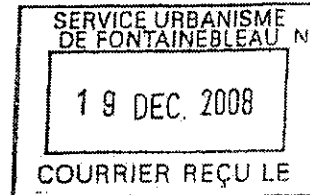
cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025



Demande de Certificat d'urbanisme



1341001

Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

La présente demande a été reçue à la mairie

19 12 2008

*1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

☐ b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

*2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☐

Nom

Prénom

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Commune de FONTAINEBLEAU

Raison sociale

N° SIRET

Catégorie juridique

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : SCP LOTROUS

Prénom : 63 rue grande 77300 FONTAINEBLEAU

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro Voie 40 rue Grande

Lieu-dit

Localité : FONTAINEBLEAU (77300)

Code postal : BP Cedex

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays

Division territoriale

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro Voie 6 Rue Marrier

Lieu-dit

Localité : FONTAINEBLEAU

Code postal : 77300 BP Cedex

Références cadastrales : section et numéro (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) AL 66

* Surface du (ou des) terrain(s) en m² 2377

* 5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

* Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations

Équipements

Voie ☐ Oui ☐ Non

Eau potable ☐ Oui ☐ Non

Assainissement ☐ Oui ☐ Non

Électricité ☐ Oui ☐ Non

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voie ☐ Oui ☐ Non		
Eau potable ☐ Oui ☐ Non		
Assainissement ☐ Oui ☐ Non		
Électricité ☐ Oui ☐ Non		

Observations

* 6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus

A Fontainebleau

Le : 19 décembre 2008

Signature du (des) demandeur(s)

Vous devez produire :
 - un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
 - deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

VENTE Car FLEAU 6 RUE MARRIER / COLIN/100896/NP/YL/

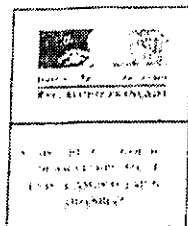
Si vous êtes un particulier, la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre ☐

2 Indiquer la destination du ou des bâtiments projetés (bâtiments destinés à l'habitation, à l'enseignement, bureaux, commerce, industrie, etc.)
 3 La Surface Hors d'Eau Brute (SHEB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, y compris les combles et les sous-sols non aménagés (les balcons, les loggias, les terrasses, les surfaces de stationnement des véhicules, les surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production, Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

077-200072346-20250711-2025-042-AR

Date de réception en préfecture : 11/07/2025

Date de réception en mairie : 11/07/2025



Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme



N° 51191-01

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

- Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques)
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

- Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

- La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

- Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2. Modalités pratiques

- Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

- Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

- Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

- Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;

- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

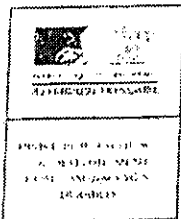
Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
☒ CU1. Un plan de situation	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : - Rappeler l'adresse du terrain. Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale. Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.

Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel :

☐ CU2. Une note descriptive succincte	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...), - la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
---	--	--

S'il existe des constructions sur le terrain :

☐ CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.
---	---	---



Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b), si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

- Indiquez la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière

- Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démonter.

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

Département :
SEINE-ET-MARNE

Commune
FONTAINEBLEAU

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

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

Section AL

Echelle d'origine 1/1000

Echelle d'édition 1/1000

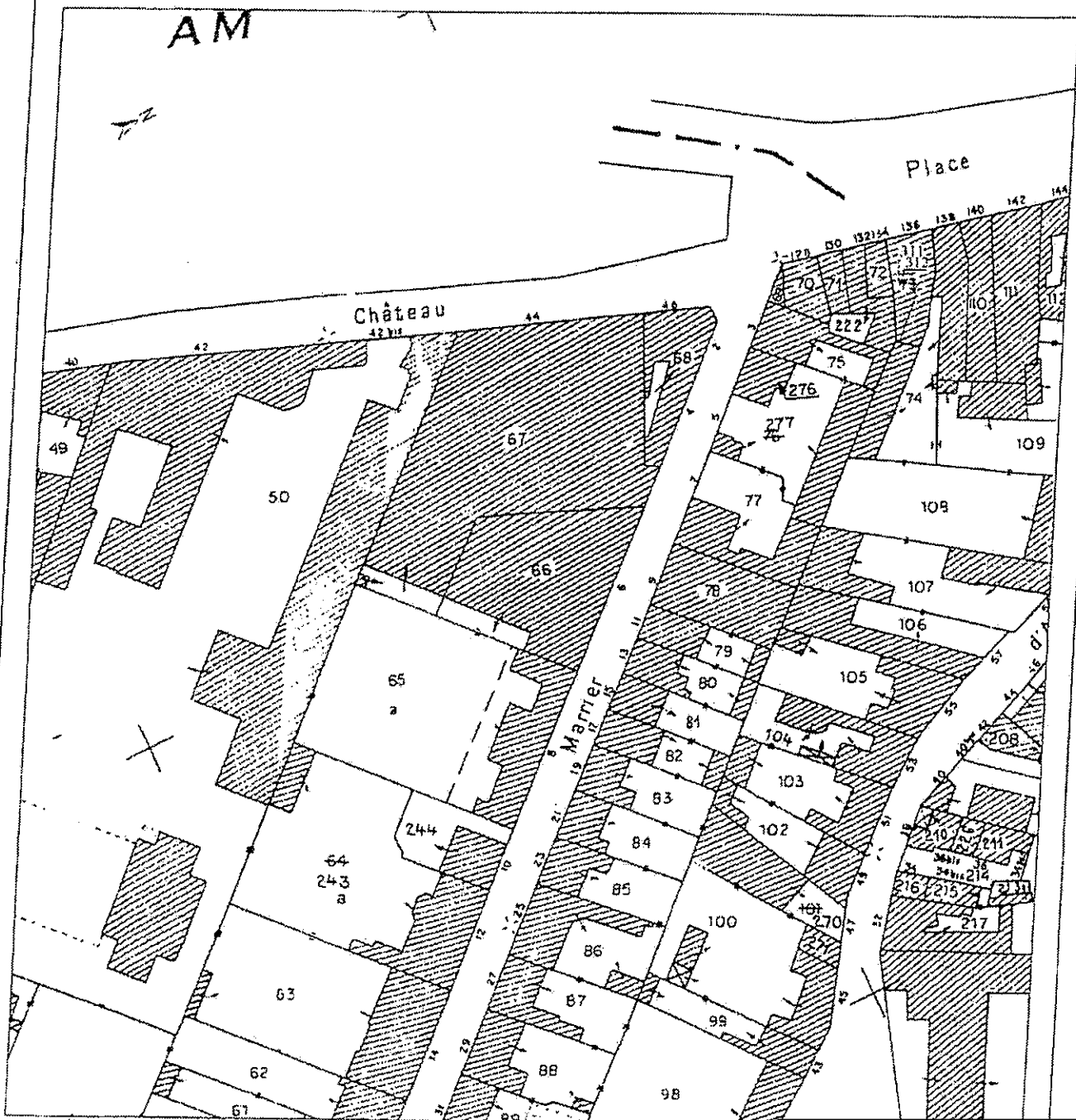
Date d'édition 19/12/2008
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture
077 200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025



Raccordement au réseau
D'assainissement
CONSTAT DE CONFORMITE

29 décembre 2006

Notre référence : 581731 71 2986

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de la Santé Publique et notamment ses articles L1331 et suivants ;
VU le Règlement Sanitaire Départemental ;
VU le Règlement d'Assainissement ;
VU le Traité d'Affermage

Délivré le : 28 juin 2006

A : BAT COMMUNAL

Propriétaire de l'immeuble situé :
6 RUE MARRIER

77300 FONTAINEBLEAU

La conformité des rejets des installations intérieures d'assainissement ayant été vérifiée le :
28/06/2006

Le service d'assainissement de la Communauté de Communes Fontainebleau/Avon représenté
par Générale des Eaux est d'avis d'agréer leur raccordement au réseau public d'assainissement. (*)

(*) Sous réserve qu'aucun ouvrage de décanifation, de type fosse ou bac à graisse ou filtre, non signalés ou enterrés ne demeure raccordé au réseau public d'assainissement collectif (du fait de l'existence d'un collecteur d'eaux usées) ; et qu'aucune gouttière ou installation de pompage d'eaux pluviales ou de nappe, non signalée ou enterrée ne demeure raccordée au réseau d'eaux usées public d'assainissement collectif.

La présente attestation ne sera pas opposable à la Communauté de Communes et à Générale des Eaux si des infractions venaient à être décelées ultérieurement à l'occasion des contrôles effectués par les services de Générale des Eaux. Le propriétaire s'exposerait alors à la mise en action des voies de droit prévues par la réglementation.

Pour GENERALE DES EAUX

Le Responsable du service Réseaux

Matthieu ROTEVIN



Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025

CONFORME AU REGLEMENT DE SERVICE ASSAINISSEMENT EN VIGUEUR :

OUI ☒

NON ☐

Remarque : Les évacuations passent par le regard assainissement du parking VINCI...

Contrôle réalisé par : PINTO Richard

Nom du demandeur : Mairie de Fontainebleau

Nom de l'usager :

Adresse :

Commune :

Téléphone :

Domicile.

Bureau.

Nom du propriétaire : Mairie de Fontainebleau

Adresse : 6 rue Marrier

Commune : Fontainebleau

Téléphone : Domicile.

Bureau. 01 60 74 64 64

RAPPORT DE VISITE

RACCORDEMENT

Type de réseau : Unitaire ☒ Séparatif ☐

Regard de branchement E.U. :

Domaine public :

Oui ☐ Non ☐

E.P. : Domaine public : Oui ☐ Non ☐

Nature de l'effluent : Domestique :

Oui ☒

Artisanale :

Oui ☐

Industriel :

Oui ☐

Voir tableau ci après.

Voir tableau ci après, existence d'une C.S.D : Oui ☐ Non ☐

Etablissement	Type de prétraitement
Cuisine de collectivité, restaurants, hôtels...	Séparateur à graisse + en protection éventuelle séparateur à fécule, déboureur.
Station-service automobile avec poste de lavage	Décanteur séparateur à hydrocarbures.
Garage automobile avec atelier mécanique	Décanteur séparateur à hydrocarbures + en protection éventuelle pré filtre coalescence post-filtration.
Laboratoire de boucherie, charcuterie, triperie	Dégrillage, séparateur à graisse.

EVACUATION EAUX PLUVIALES

Gouttières	Avant	Raccordées au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☒	.....	☐
	Arrière	Raccordées au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☐	.....	☐
	Gauche	Raccordées au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☐	.....	☐
	Droite	Raccordées au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☐	.....	☐
Descente de garage	Oui ☐ Non ☐	Raccordée au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☐	.....	☐
Système de relevage	Oui ☐ Non ☐	Raccordé au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☐	.....	☐

EVACUATION EAUX USEES

Installations	W.C	Raccordés au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☒	Fosse ☐	.....	☐
	Salle de bain	Raccordée au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☐	Fosse ☐	.....	☐
	Evier	Raccordé au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☐	Fosse ☐	.....	☐
	Lave linge	Raccordé au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☐	Fosse ☐	.....	☐
	Lave vaisselle	Raccordé au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☐	Fosse ☐	.....	☐
	Lavabo	Raccordé au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☒	Fosse ☐	.....	☐
Système de relevage	Oui ☐ Non ☐	Raccordé au réseau	E.P. ☐	E.U. ☐	UNI ☐	Fosse ☐	.....	☐

Méthode de contrôle des évacuations : Fumigène ☐

Colorant ☒

Visuel ☒

Absence avisée le :

Nom du contrôleur : PINTO Richard

Signature et cachet de l'entreprise

VEOLIA EAU

COMPAGNIE GENERALE DES EAUX

Agence de Fontainebleau

47 bis rue Guérin

77305 Fontainebleau cedex

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 06/DAIDD/ENV62 du 3 février 2006 mis à jour le 28 août 2006

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal
44 rue du château 77300 FONTAINEBLEAU

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

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

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

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

oui ☐ non ☒

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒ Crue torrentielle ☐ Remontée de nappe ☐
Avalanche ☐ Mouvement de terrain ☐ Sécheresse ☐
Séisme ☐ Cyclone ☐ Volcan ☐
Feux de forêt ☐ autre ☐

29 Décembre 2006

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

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

oui ☐ non ☒

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

oui ☐ non ☒

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐

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

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia ☐ zone Ib ☐ zone II ☐ zone III ☐ Zone 0 ☒

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Cartographie communale

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom Syndicat des copropriétaires du 44 rue du château

rayez la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom

rayez la mention inutile

9. Date

à Fontainebleau

le 29/12/08

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025



PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale de l'équipement
de Seine-et-Marne

Service études et prospective
Pôle environnement

**Arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 201
mettant à jour la liste des risques à prendre en compte
sur le territoire de la commune de Fontainebleau et les
documents à consulter pour l'information des
acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur
les risques naturels et technologiques majeurs**

Le préfet de Seine-et-Marne
Officier de la légion d'honneur

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

VU l'arrêté préfectoral DAI 1 URB n° 01-179 du 3 août 2001 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation sur le territoire de la commune de Fontainebleau située dans la vallée du Loing ;

VU l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 001 du 03 février 2006 déterminant la liste des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers, mis à jour par les arrêtés préfectoraux 06/DAIDD/ENV n° 189 du 11 juillet 2006 et 06/DAIDD/ENV n° 195 du 28 août 2006 ;

VU l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 062 du 3 février 2006 fixant la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la commune de Fontainebleau et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

CONSIDÉRANT l'arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n° 191 du 3 août 2006 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation sur le territoire de la commune de Fontainebleau située dans la vallée du Loing ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

Article 1er

La commune de Fontainebleau est exposée aux risques naturels prévisibles d'inondation. Le dossier d'information communal annexé à l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n°062 du 3 février 2006 est remplacé par le dossier d'information communal annexé au présent arrêté.

Article 2

Le dossier d'information visé à l'article 1 et annexé au présent arrêté ainsi que les documents de référence mentionnés dans la fiche synthétique sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie de Fontainebleau, de la préfecture de Seine-et-Marne et de la sous-préfecture de Fontainebleau.

Article 3

Le dossier d'information et les documents de référence visés à l'article 2 sont mis à jour en fonction de l'évolution des éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques.

Article 4

Le présent arrêté sera notifié au maire de la commune de Fontainebleau et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Fontainebleau.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Le Parisien.

Il est également accessible sur le site Internet de la direction départementale de l'équipement : <http://www.seine-et-marne.equipement.gouv.fr>

Article 5

Le secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne et le maire de la commune de Fontainebleau sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Une copie sera adressée à :

- M. le sous-préfet de Fontainebleau
- M. le directeur départemental de l'équipement de Seine-et-Marne

Melun, le 28 août 2006

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation

Le secrétaire général de la préfecture

signé : Francis VUIBERT



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de Seine-et-Marne

COMMUNE DE FONTAINEBLEAU

Informations sur les risques naturels et technologiques
en application des alinéas I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

06/DAIDD/ENV n° 062

du 3 février 2006

mis à jour le 28 août 2006

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 ☒ non ☐

Approuvé : vallée de la Seine

date 31 décembre 2002

aléa Inondation

Approuvé : vallée du Loing

date 3 août 2006

aléa Inondation

Les documents de référence sont :

La notice de présentation du PPRi de la vallée de la Seine

Consultable sur Internet ☐La carte des aléas du PPRi de la vallée de la Seine (planche 2/6) au 1/5000^{ème}Consultable sur Internet ☐Le plan de zonage réglementaire du PPRi de la vallée de la Seine (planche 2/6) au 1/5000^{ème}Consultable sur Internet ☒

La notice de présentation du PPRi de la vallée du Loing

La carte des aléas du PPRi de la vallée du Loing (planche 6/6) au 1/5000^{ème}Le plan de zonage réglementaire du PPRi de la vallée du Loing (planche 6/6) au 1/5000^{ème}Consultable sur Internet ☐

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui ☐ non ☒

date

aléa

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet ☐

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

La commune est située dans une zone de sismicité

zone Ia ☐ zone Ib ☐ zone II ☐ zone III ☐ non ☒

5. Description succincte de l'intensité du risque

Aléa Inondation

intensité :

faible à moyenne ☒forte ☒très forte ☒

Aléa

intensité :

faible ☐modérée ☐élevée ☐très élevée ☐

Aléa

intensité :

faible ☐moyenne ☐forte ☐

Aléa

intensité :

Commentaire littéral succinct

pièces jointes

6. Cartographie

document permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Document cartographique délimitant les zones exposées au risque inondation (1 format A4)

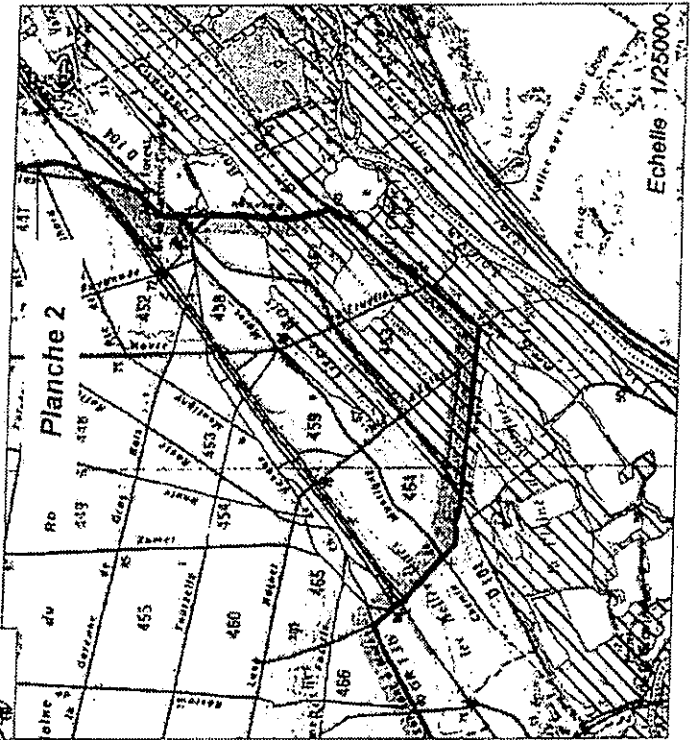
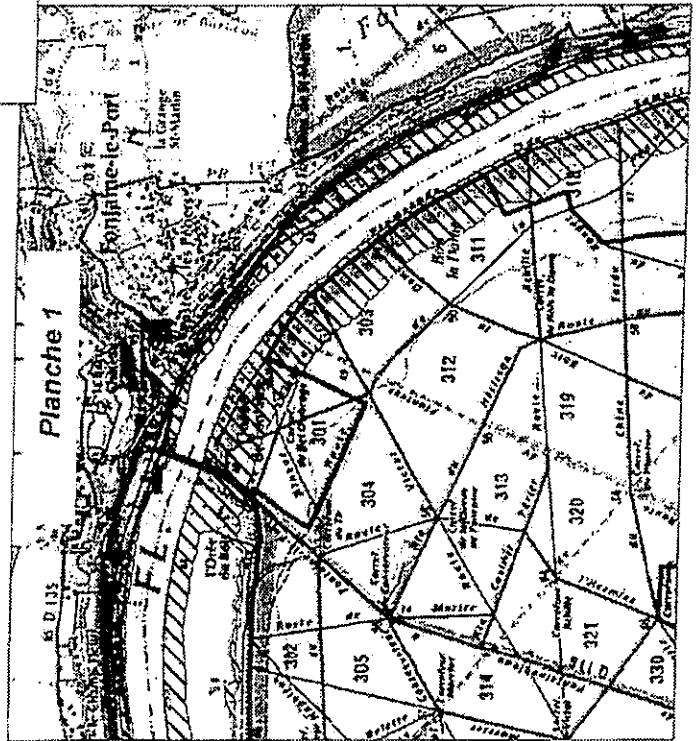
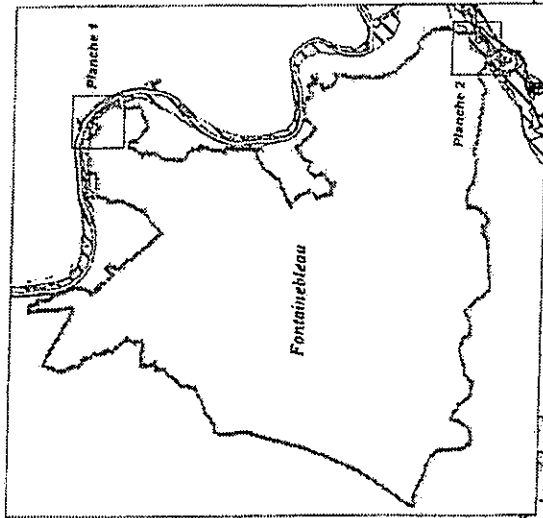
Commune de Fontainebleau

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque inondation



Le Ministère de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Énergie

PRÉFECTURE DE LA SEINE-SAINE-DENIS



Annexe à l'arrêté préfectoral
06/DAIDD/ENV n° 062
du 03 février 2006
mis à jour le 28 août 2006

Source : DDE 77/SEP/PE - Edition 2005 - Fond cartographique : SCAN 25 - © IGN

RAPPEL DE SERVITUDES

Il est fait observer qu'il passe sous partie de l'immeuble présentement vendu, venant de la Pépinière et se dirigeant vers le Château, un aqueduc appelé "Aqueduc Henri IV" et que cet aqueduc constitue une servitude, du fait que l'on peut construire à côté et en dessus mais sans qu'il puisse être touché à l'aqueduc lui-même."

VENTE DE CE JOUR

"Le VENDEUR rappelle que, dans l'acte du 19 Août 1949 susénoncé, il a été rappelé ce qui suit, littéralement rapporté:

Il est fait observer que, dans la vente ci-dessus énoncée, du vingt-quatre Septembre mil neuf cent trente sept, le terrain qui forme le solde de l'immeuble présentement vendu est ainsi désigné littéralement:

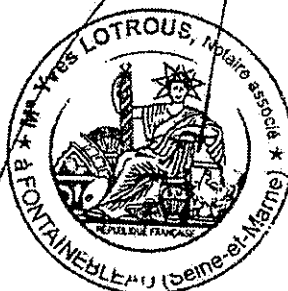
"UN TERRAIN situé à FONTAINEBLEAU 6 rue Marrier, d'une contenance de SEPT CENT TRENTÉ SIX METRES CARRES ENVIRON, tenant devant la rue, à droite sur une longueur de vingt-neuf mètres vingt-cinq centimètres, et au fond sur vingt mètres cinq centimètres, à la Société RUCHETON Frères, qui doit établir à ses frais un mur sur la ligne séparative et qui sera mitoyen, à gauche Monsieur CHARLIN sur une longueur de vingt-sept mètres trente-cinq centimètres, cadastré section B n°s 991 et 992p.

Ce terrain est traversé dans sa longueur par un aqueduc du Palais conduisant de l'eau de source au château d'eau par canalisation souterraine: l'acquéreur devra supporter cette servitude.

Les vendeurs déclarent que la Société RUCHETON a établi, comme il était convenu, le mur séparatif."

29 Décembre 1949

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la
minute par le notaire soussigné, délivrée sur soixante-cinq
pages, sans renvoi ni mot nul.



Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20250711-2025-042-AR
Date de réception préfecture : 11/07/2025