



### IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

FONCIERE GNA

En sa qualité de :  
Sur déclaration de l'intéressé



7 BOULEVARD AUGUSTE PRIOU  
44120 VERTOUC



### IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE

Indivision TEBOUL






45 COURS DU DANUBE  
77700 SERRIS



## CERTIFICAT DE SUPERFICIE « LOI CARREZ »

Loi n°96.1107 du 18 décembre 1996  
Décret 97.532 du 23 mai 1997

 N° de dossier 4936166	 Date de la visite 19/08/2024	 Accompagnateur Aucun
--	---	---

### A IDENTIFICATION DU BIEN ET DE SES ANNEXES

 Adresse du bien : 45 Cours du Danube 77700 SERRIS	 Département :
 Bât :  Entrée :  Esc. :	 Etage : 1er  Porte :
 Lot n° : LOT 40- CHBRE 111	 Référence Cadastrele : Non Communiqué(s)  Type de bien : Appartement
 Lot annexes :  Cave :  Garage :  Autres lots :	

### B IDENTIFICATION DE L'ORGANISME ET AUTEUR DU MESURAGE

 Organisme : <b>QUALICONSULT IMMOBILIER</b>	 L'opérateur de diagnostic : ADELIN Eugenie
 15 rue de l'université 93160 NOISY-LE-GRAND	 Compagnie d'assurance : MMA ENTREPRISES N° de police : 127106241 Valide jusqu'au : 31/12/2024

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE PRIVATIVE (\*)

SURFACE TOTAL « loi Carrez » : **20,19 m<sup>2</sup>**

(Vingt mètres carrés dix-neuf) Erreur ! Source du renvoi introuvable. Erreur ! Source du renvoi introuvable.

## C OBJET DE LA MISSION

- Déterminer la surface de lots de copropriété, conformément aux décrets et loi en vigueur, afin d'améliorer l'information et la protection des acquéreurs.
- Le mesurage est effectué selon les prescriptions légales et exclut notamment les surfaces des murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures des portes et fenêtres. Il n'est pas non plus tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1.80m, des lots ou fraction de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> ainsi que des locaux annexes tels que caves, garages ou emplacements de stationnements.
- Ce certificat a une durée de validité illimitée en l'absence de modifications intérieures ou de travaux ultérieurs.**

## D LISTE DES PIECES BÂTIES MESUREES

Pièce ou Local	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Chambre	15,705 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
sdb	4,485 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
	<b>20,190 m<sup>2</sup></b>	<b>0,000 m<sup>2</sup></b>

Annexes & Dépendances	Surface non prise en compte
	<b>0,000 m<sup>2</sup></b>

(\*) En l'absence de l'état descriptif de division ou à défaut du règlement de copropriété :

- La situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci
- Le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant.
- Les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par **QUALICONSULT IMMOBILIER** qu'à titre indicatif.

**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

**Fait à : NOISY-LE-GRAND**

**Le : 27/08/2024**

**Cachet de l'entreprise**

**Mesurage réalisé par :**

**ADELIN Eugénie**

**QUALICONSULT IMMOBILIER**  
 15 Rue de l'Université  
 93160 NOISY LE GRAND  
 Tél. 01 48 15 57 40 – Fax 01 48 15 57 45  
 noisy.facilities@qualiconsult.fr  
 SIRET 490 676 293 00130



# DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2477E2964335Z  
établi le : 27/08/2024  
valable jusqu'au : 26/08/2034

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : [www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe](http://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe)*

adresse : 45 cours du Danube, 77700 SERRIS / étage: 1er - N° lot: LOT 40-CHBRE 111

type de bien : Appartement

année de construction : 2008

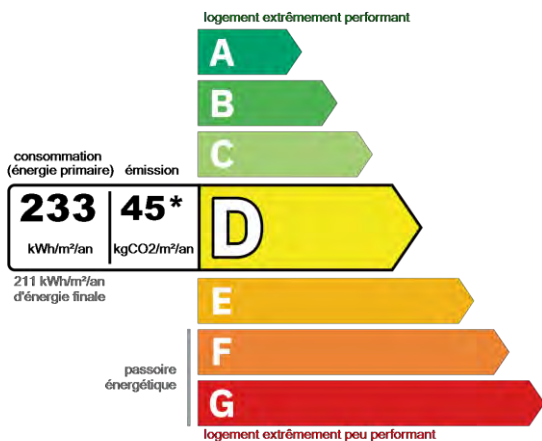
surface habitable : 20,19 m<sup>2</sup>

propriétaire : TEBOUL

adresse : 45 COURS DU DANUBE , 77700 SERRIS

## Performance énergétique

\* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 917 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 4752 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 409 € et 553 € par an

Prix moyens des énergies indexés au sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

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

### Informations diagnostiqueur

#### QUALICONSULT IMMOBILIER

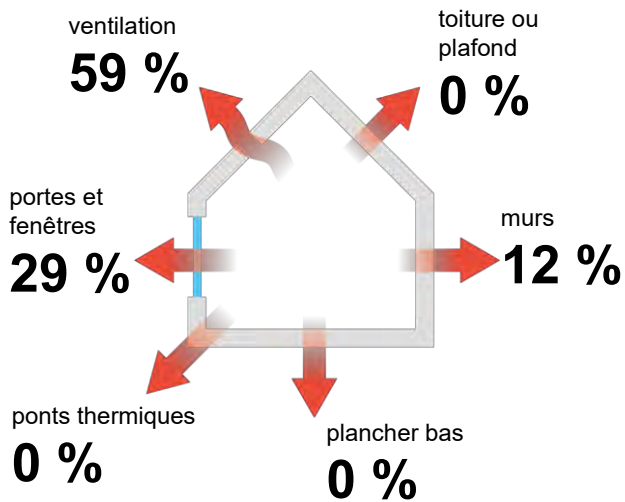
15 rue de l'université  
93160 NOISY-LE-GRAND

diagnostiqueur :  
Eugenie ADELIN

n° de certification : CPDI6051  
organisme de certification : ICERT

  
Qualiconsult®  
IMMOBILIER

### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation



INSUFFISANTE

MOYENNE

BONNE

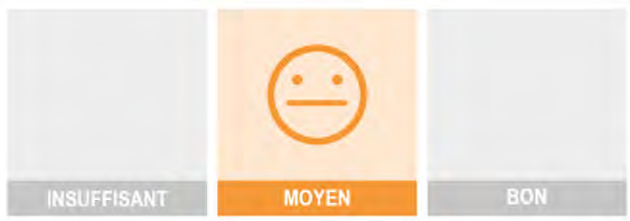
TRÈS BONNE

### Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

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



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



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil



bonne inertie du logement

### Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



panneaux thermiques



panneaux solaires photovoltaïques



pompe à chaleur



géothermie



chauffe eau thermodynamique

















système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

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

## Montants et consommations annuels d'énergie

usage	consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
 chauffage	 gaz naturel	401 (401 éf)	Entre 31€ et 43€	 8%
 eau chaude sanitaire	 gaz naturel	3545 (3545 éf)	Entre 280€ et 378€	 67%
 refroidissement				 0%
 éclairage	 électrique	88 (38 éf)	Entre 11€ et 15€	 3%
 auxiliaires	 électrique	682 (296 éf)	Entre 87€ et 117€	 22%
<b>énergie totale pour les usages recensés</b>		<b>4 715 kWh</b> (4 280 kWh é.f.)	Entre 409€ et 553€ par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 66,7l par jour.

é.f. → énergie finale

\* Prix moyens des énergies indexés au sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

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

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

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

**Température recommandée en hiver → 19°C**

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est en moyenne -35,1% sur votre facture **soit -13 € par an**

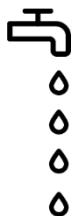
**astuces** (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

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

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

**astuces**

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

**Consommation recommandée → 66,7l /jour****d'eau chaude à 40°C**

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

27l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -39% sur votre facture **soit -127 € par an**

**astuces**





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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : [france-renov.gouv.fr](https://france-renov.gouv.fr)

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

## Vue d'ensemble du logement








	description	isolation
 <b>murs</b>	Mur 1 Sud Béton banché donnant sur Extérieur, isolé	<b>bonne</b>
 <b>plancher bas</b>	Pas de plancher déperditif	
 <b>toiture / plafond</b>	Pas de plafond déperditif	
 <b>portes et fenêtres</b>	Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 10 mm) avec Fermeture	<b>moyenne</b>

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 <b>chauffage</b>	Chaudière standard Gaz naturel, installation en 2008, collectif sur Radiateur
 <b>eau chaude sanitaire</b>	Chaudière standard Gaz naturel installation en 2008, collectif, production instantanée. Réseau non bouclé.
 <b>ventilation</b>	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 <b>pilotage</b>	Chaudière standard : Radiateur : sans régulation pièce par pièce, absence d'équipements d'intermittence

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 <b>isolation</b>	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel
 <b>circuit de distribution</b>	Programmer le système de chauffage ou l'adapter en fonction de la présence des usagers : augmenter la température de consigne d'un degré augmente en moyenne de 6% la facture de chauffage .
 <b>vitrages</b>	Bien nettoyer l'intérieur du dormant de fenêtre, pour une aération correct
 <b>éclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 <b>radiateur</b>	Programmer le système de chauffage ou l'adapter en fonction de la présence des usagers : augmenter la température de consigne d'un degré augmente en moyenne de 6% la facture de chauffage.
 <b>chaudière</b>	Programmer le système de chauffage ou l'adapter en fonction de la présence des usagers : augmenter la température de consigne d'un degré augmente en moyenne de 6% la facture de chauffage .
 <b>ventilation</b>	Les entrées d'air d'un vide sanitaire ne doivent jamais être obstruées au risque d'engendrer des problèmes d'humidité

▲ Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Recommandations d'amélioration de la performance




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



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



1

**Les travaux essentiels** montant estimé : 287 à 574 €

lot	description	performance recommandée
 murs	Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur. Prévoir, si nécessaire, des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques. Mise en place d'un isolant avec une résistance de 6m <sup>2</sup> k/W Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	R = 6 m <sup>2</sup> .K/W

2

**Les travaux à envisager** montant estimé : 12040 à 16090 €

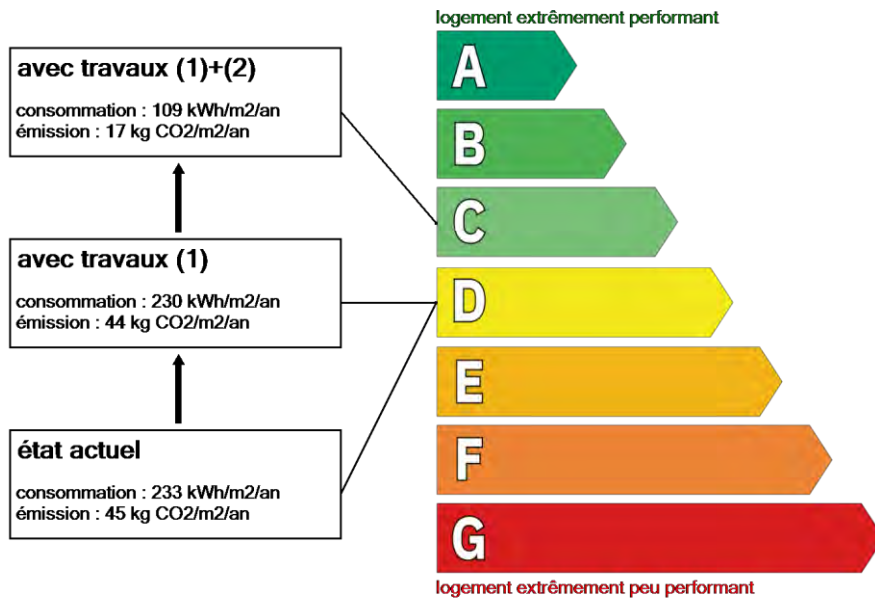
lot	description	performance recommandée
 chauffage	Installation robinets thermostatiques : Mise en place par un professionnel de robinets thermostatiques sur les radiateurs. Le prix est indiqué par robinet.	
 chauffage	PAC géothermique à capteur fluide frigorigène : Installation d'une pompe à chaleur géothermique à capteur fluide frigorigène (sol / sol ou sol / eau).	

**Commentaire:**

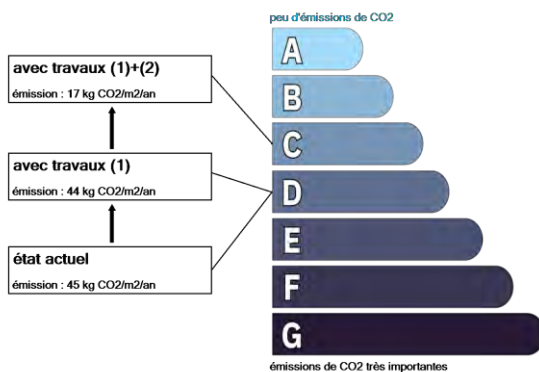
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

[france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr](https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr)

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

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

[france-renov.gouv.fr/aides](https://france-renov.gouv.fr/aides)



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

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

## Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ICERT ,Parc d'Affaires - bât K Espace Performance 35760 SAINT-GRÉGOIRE

Référence du logiciel validé : **AnalysImmo DPE 2021 4.1.1**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2477E2964335Z**

Néant

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : -

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

Date de visite du bien : **19/08/2024**

Numéro d'immatriculation de la copropriété:

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

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

Néant








	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
généralités	Département		77 - Seine et Marne
	Altitude	donnée en ligne	123
	Type de bien	observée ou mesurée	Appartement
	Année de construction	valeur estimée	2008
	Surface de référence du logement	observée ou mesurée	20,19
	Surface de référence de l'immeuble	document fourni	7738,99
	Nombre de niveaux du logement	observée ou mesurée	4
	Hauteur moyenne sous plafond	observée ou mesurée	2,5
	Nb. de logements du bâtiment	observée ou mesurée	500

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
enveloppe	Mur 1	Surface	observée ou mesurée	5,74 m²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Béton banché
		Epaisseur mur	observée ou mesurée	25 cm
		Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
		Année isolation	document fourni	2006 à 2012
		Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
		Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Doublage	observée ou mesurée	connu (plâtre brique bois)	
	Mur 2	Surface	observée ou mesurée	0,48 m²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Béton banché
Epaisseur mur		observée ou mesurée	20 cm	
Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Non	



























## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée	
Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non	
Inertie		observée ou mesurée	Légère	
Type de local non chauffé adjacent		observée ou mesurée	Local chauffé	
Doublage		observée ou mesurée	connu (plâtre brique bois)	
Plafond 1	Surface		20 m²	
	Type		Dalle béton	
	Isolation : oui / non / inconnue		Oui	
	Année isolation		document fourni	2006 à 2012
	Inertie		observée ou mesurée	Lourde
	Type de local non chauffé adjacent		observée ou mesurée	Local chauffé
Plancher 1	Surface		20 m²	
	Type de plancher bas		Dalle béton	
	Isolation : oui / non / inconnue		Oui	
	Année isolation		document fourni	2006 à 2012
	Inertie		observée ou mesurée	Lourde
	Type d'adjacence		observée ou mesurée	Local chauffé
Fenêtre 1	Surface de baies		2,26 m²	
	Type de vitrage		Double vitrage vertical	
	Epaisseur lame air		10 mm	
	Présence couche peu émissive		Non	
	Gaz de remplissage		Air	
	Double fenêtre		Non	
	Inclinaison vitrage		Verticale (Inclinaison ≥ 75°)	
	Type menuiserie		Menuiserie PVC	
	Positionnement de la menuiserie		Nu intérieur	
	Type ouverture		Fenêtres battantes	
	Type volets		Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)	
	Orientation des baies		Sud	
	Type de masque proches		Absence de masque proche	
	Type de masques lointains		Absence de masque lointain	
	Présence de joints		Non	
	Porte 1	Type de menuiserie		Bois
		Type de porte		Opaque pleine
Surface			1,9 m²	
Présence de joints			Non	
Linéaire Plancher 1 Mur 1	Type de pont thermique		Plancher bas - Mur	
	Type isolation		valeur par défaut	Plancher 1 : ITE Mur 1 : ITI
	Longueur du pont thermique		observée ou mesurée	3,2 m
	Type de pont thermique		observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation		valeur par défaut	Plancher 1 : ITE Mur 1 : ITI

## Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Linéaire Plafond 1 Mur 1	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	3,2 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher haut - Mur
	Type isolation	 valeur par défaut	Mur 1 : ITI
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	3,2 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	0 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	10 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Oui
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur

## Fiche technique du logement (suite)

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
équipements	Type d'installation de chauffage	 observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	 observée ou mesurée	Chaudière standard
	Surface chauffée	 observée ou mesurée	20,19 m <sup>2</sup>
	Année d'installation	 observée ou mesurée	2008
	Energie utilisée	 observée ou mesurée	Gaz
	Présence d'une ventouse	 observée ou mesurée	Non
	QP0	 valeur par défaut	0,03 kW
	Pn	 document fourni	1219 kW
	Rpn	 valeur par défaut	90,17 %
	Rpint	 valeur par défaut	89,26 %
	Présence d'une veilleuse	 observée ou mesurée	Non
	Type émetteur	 observée ou mesurée	Radiateur
	Surface chauffée par émetteur	 observée ou mesurée	20,19 m <sup>2</sup>
	Type de chauffage	 observée ou mesurée	Central
	Equipement d'intermittence	 observée ou mesurée	Absent
Présence de comptage	 observée ou mesurée	Non	
Chaudière standard Gaz naturel	Type générateur	 observée ou mesurée	Chaudière standard Gaz naturel
	Type production ECS	 observée ou mesurée	Collectif
	Isolation du réseau de distribution	 observée ou mesurée	Non
	Bouclage / Traçage	 observée ou mesurée	Réseau non bouclé
	Pièces alimentées contiguës	 observée ou mesurée	Non
	Production en volume habitable	 observée ou mesurée	Non
Ventilation	Type de ventilation	 observée ou mesurée	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
	Année installation	 document fourni	2008
	Plusieurs façades exposées	 observée ou mesurée	Non
	Menuiseries avec joints	 observée ou mesurée	Oui

COPROPRIETE : LES BERGES DU DANUBE(0315)

NANTES, le 03/03/2026

**SCP HAUSSMANN NOTAIRES**  
140 BOULEVARD HAUSSMANN  
75008 PARIS 08

## PRE ETAT DATE

**Nos ref. :** 0315-0117 LES BERGES DU DANUBE (0315) FONCIERE GNA

**Vos ref. tél. :** Tel.01 53 77 11 11

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 25/02/2026, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état-daté préalable au compromis pour une vente prévue le 24/05/2026, concernant :

**Copropriétaire cédant**

**S.A.S.U FONCIERE GNA**

7 Bd Auguste Priou

44120 VERTOOU

**Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AB9074105 Le 09/01/2018**

**LES BERGES DU DANUBE**

45 bis Cours du DANUBE

77700 SERRIS

**Lots** Chambre(0040),

**Totalisant ensemble : 5835/1048200 tantièmes généraux**

**NB**

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.

Représenté par Monsieur COUPRIE ANTOINE

<b>IMMEUBLE SIS A :</b>	<b>COPROPRIETAIRE</b>	<b>N° DES LOTS</b>	<b>TYPE DE MUTATION</b>
<b>LES BERGES DU DANUBE</b> 45 bis Cours du DANUBE 77700 SERRIS	<b>S.A.S.U FONCIERE GNA</b> 7 Bd Auguste Priou 44120 VERTOU	40,	A titre onereux (1) ou a titre gratuit (1)

## MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT CONTRAT

### - I - PARTIE FINANCIERE

### - II - RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT CONTRAT EN COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIR LE DELAI DE RETRACTATION (LOI ALUR)

- Le reglement de copropriété et ses modificatifs publiés
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Le présent document (le pré-état-daté) relatif à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur
- Le carnet d'entretien de la copropriété

<b>OFFICE NOTARIAL</b>	<b>DELIVRE PAR LE SYNDIC</b>	<b>DATE SIGNATURE</b>
Date de la demande : 25/02/2026  SCP HAUSSMANN NOTAIRES 140 BOULEVARD HAUSSMANN  75008 PARIS 08  Tel: 01 53 77 11 11    Ref :  Dossier no :  Clerc no :	BRUNNER SYNDIC RESIDENCES SERVICES BSRS - 11 Allée Duquesne B.P. 10207  44002 NANTES Cédex 1  Tel: 02.72.65.79.10  Representant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1)  Ref : 0315-0117 LES BERGES DU DANUBE (0315) FONCIERE GNA  Dossier no :  Contact syndic :	Date : 03/03/2026    Cachet et Signature :

(1) Rayer la mention inutile

## **- I - PARTIE FINANCIERE**

### **A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)**

#### **1ère PARTIE**

#### **SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

#### **A/ AU SYNDICAT AU TITRE:**

##### **1 - des provisions exigibles**

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	263,12
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	0,00

##### **2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c)** 0,00

##### **3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d)** 0,00

##### **4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)**

4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

##### **5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations** 0,00

##### **6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document** 0,00

#### **B/ A DES TIERS, AU TITRE,**

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
---	------

**TOTAL ( A + B ) 263,12**

**2ème PARTIE**  
**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU**  
**COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION**

**AU TITRE:**

**A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)**

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	11,62
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)**

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

**C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR**

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur

<b>TOTAL ( A + B + C )</b>	<b>11,62</b>
----------------------------	--------------

**AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT**

**Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :**

**Solution 1**

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4.1, 4.2, et 4.3) et à la seconde partie (sous A.1, A.2, A.3) soit globalement la somme de	11,62
--	-------

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

**3ème PARTIE**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**  
**POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**AU SYNDICAT AU TITRE :**

**1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)**

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	11,62
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

**2 - des provisions non encore exigibles**

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/07/2026 2ie Ech Appel de fonds semestr	263,12
01/01/2027 1er Ech Appels de fonds semest	263,12
01/07/2027 2ie Ech Appels de fonds semest	263,12
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
Aucune échéance hors budget prévisionnel	

**TOTAL** **800,98**

**ANNEXE A LA 3ème PARTIE**  
**INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR**

**A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	<i>Au titre du BUDGET PREVISIONNEL</i>		<i>Au titre des DEPENSES HORS BUDGET</i>	
	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>
<b>EXERCICE N-1</b> 01/01/2024 - 31/12/2024		-0,07		
<b>EXERCICE N-2</b> 01/01/2023 - 31/12/2023		0,07		

**B/ INFORMATIONS DIVERSES**

**Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété**

**EXISTENCE D'UN IMPAYE      OUI**  
**Montant : 34 380,18 €**

**Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs**

**EXISTENCE D'UNE DETTE      OUI**  
**Montant : 9,81 €**

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 03/03/2026

**Existence d'un fonds de travaux**

**EXISTENCE D'UN FONDS      NON**

**ATTESTATION :**