

COPIE



DE LA RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Doss. 18/446

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal de Grande Instance de NIMES** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN SEUL LOT**, l'immeuble ci-après désigné :

Commune de SAINT GILLES (Gard) - 55 B Chemin de Saint Pierre :

Un ensemble immobilier cadastré ;

- SECTION C n° 4892, d'une contenance cadastrale de 9 a 71 ca,

ET LES LOTS N° 1 (310/1 000èmes)

➤ Etat Descriptif de Division + REGLEMENT DE COPROPRIETE publié le 07/12/2011, Vol. 2011 P n° 9385.

- SECTION C n° 4893, d'une contenance cadastrale de 5 a 45 ca.



SAISIE AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC, société coopérative à capital variable, régie par les articles L 512-20 et suivants du Code Monétaire et Financier, inscrite au RCS DE MONTPELLIER sous le n° 492 826 417, dont le siège est sis Avenue de Montpelliéret MAURIN 34 970 LATTES CEDEX, agissant par son représentant légal en exercice ès-qualité, domicilié en cette qualité audit siège.

*Ayant pour avocat constitué **Maître Gabriel CHAMPION, Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés**, Société Civile Professionnelle d'Avocats à la Cour d'Appel de NÎMES, dont le siège est à Nîmes, 16, rue des Greffes, au Cabinet duquel domicile est élu.*

SUR LA TETE ET A L'ENCONTRE DE

EN VERTU

- un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance NIMES (Gard), le 6 novembre 2013,
- un arrêt rendu par la Cour d'Appel de NIMES (Gard) le 20 novembre 2014, signifié le 2 décembre 2014,
- un certificat de non pourvoi délivré le 28 avril 2015,
- une inscription d'hypothèque judiciaire publiée au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES le 5 février 2015, Vol. 2015 V n° 332.
- un commandement de payer valant saisie, notifié suivant acte de la SCP PRONER-OTT, Huissiers de Justice Associés à NIMES (Gard), en date du 26 novembre 2018, publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le 16 janvier 2019, Vol. 2019 S n° 9.

D'avoir à payer:

||



Ce commandement qui contenait les copies et énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution a été compris dans l'état déposé au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES (Gard), le **16/01/2019**, ***joint au présent***.

DESCRIPTION DES BIENS

Telle qu'elle figure dans le procès-verbal descriptif, en date du **16/01/2019**, établi par la SCP PRONER-OTT, Huissiers de Justice Associés à NIMES (Gard), et ***joint au présent***.

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve, tel ou surplus que ledit immeuble s'étend, se poursuit ou se comporte avec tous ses droits, entrées, issues, vues et facultés, servitudes tant actives que passives et mitoyennetés qui peuvent en dépendre.

Etant précisé qu'il existera une communication à établir entre la cuisine et le reste du lot 1 (la communication actuelle par le lot 3 n'ayant pas vocation à être maintenue).

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement.

Mais d'ores et déjà l'adjudicataire est prévenu qu'il fera son affaire personnelle des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements sauf à faire valoir les unes et se défendre aux autres et à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de chef.

SERVITUDES

1) Constitution de servitude de passage et d'aqueduc tous réseaux :

- Fonds dominant : C n° 4272 & C n° 4273.
- Fonds servant : C n° 4028.

2) Constitution de servitude de passage :

- Fonds dominant : C n° 4273.
- Fonds servant : C n° 4272.

3) Constitution de servitude de passage à pied :

- Fonds dominant : C n° 4273.
- Fonds servant : C n° 4276 & C n° 4301.

Formalité publiée au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES, le 07/02/2002, Vol. 2002 P n° 957.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désianés appartiennent à _____ pour en avoir fait l'acquisition, suivant acte de vente, reçu par Maître VIDAL, Notaire à UZES (Gard), en date du 2 mai 2011, et publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NIMES le 17 octobre 2012, Vol. 2012 P n° 8118.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

➤ Etat parasitaire - Termites

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Etant précise que par arrêté préfectoral n° 2003-288-1 du 15 octobre 2003, la totalité du territoire du département du Gard doit être considérée comme une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

S'agissant d'immeubles(s) bâti(s) un état parasitaire **est annexé au présent cahier des conditions de vente.**

➤ Etat des risques naturels et technologiques

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques **est annexée au présent cahier des conditions de vente.**

➤ Certificat de performance énergétique

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique **est annexé au présent cahier des conditions de vente.**

➤ Certificat de surface privative

Un certificat de surface privative établi **est annexé au présent cahier des conditions de vente.**

CONDITIONS D'OCCUPATION

Occupant sans droit ni titre.



SCP PRONER - OTT
Huis van de Rechtspraak Vlaanderen

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

Me Nicolas PRONER

Me Julien OTT

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

ET LE SEIZE JANVIER

A LA REQUETE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC, Société coopérative à capital et personnel variables, régie par les articles L512-20 à L512-54 du Code Monétaire et Financier et par l'ancien livre du Code Rural, inscrite au RCS de MONTPELLIER sous le n° 492 826 417 dont le siège est sis Avenue du Montpelliéret, MAURIN 34970 LATTES CEDEX, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Laquelle a constitué pour Avocats la S.C.P. CABINET RD AVOCAT et ASSOCIES, Avocat au barreau de NIMES y demeurant 16 Rue des Greffes BP 189.

AGISSANT EN VERTU :

Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un commandement de payer valant saisie délivré en date du 26 novembre 2018 et demeuré infructueux,

Je soussigné Julien OTT Huissier de Justice Associé, membre de la SCP Nicolas PRONER & Julien OTT, Huissiers de Justice Associés, Audienciers près la Cour d'Appel de NIMES (GARD), y demeurant 80, rue René Panhard,

Me suis transporté ce jour à SAINT GILLES (GARD), 55B Chemin de Saint-Pierre, aux fins de procéder à la description des biens immeubles appartenant à :



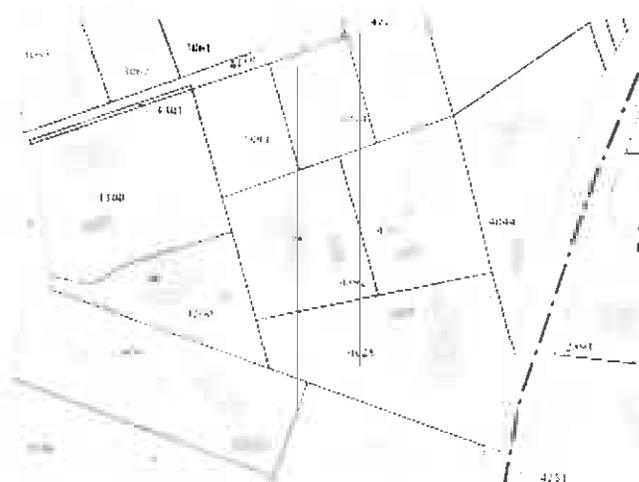
Soit :

Sur la Commune de SAINT GILLES (Gard) :

- un immeuble sis Chemin de Saint-Pierre, cadastré Section C n° 4893 pour une contenance de 05a 45ca.

- les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis 55bis Chemin de Saint Pierre, cadastré Section C n° 4892 pour une contenance de 09a 71ca, à savoir :

Le lot n° 1 (310/1.000èmes) et le lot n°5 (169/1.000èmes)



Là étant, en présence de Monsieur Alain JAUBERT, diagnostiqueur immobilier de la Société EDIL, j'ai pu procéder au descriptif suivant :

Sur place, je rencontre Mademoiselle (), fille de Monsieur () ainsi déclarée, à qui je décline mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission et qui n'y fait pas obstacle.

Cette dernière m'indique qu'elle est domiciliée à cette adresse et qu'elle occupe actuellement l'ensemble de la villa et des dépendances édifiées sur la parcelle cadastrée section C n°4892, soit l'ensemble en copropriété dans lequel sont situés les lots n°1 et 5 sus-indiqués.

Elle occupe également la parcelle cadastré section C n° 4893.

Elle m'indique que les clés lui auraient été remises par un membre de sa famille il y a plusieurs mois, sans plus de précision.



1 - Biens et droits immobiliers dépendants d'un immeuble sis 55bis Chemin de Saint Pierre, cadastré Section C n° 4892 pour une contenance de 09a 71ca.

DESCRIPTION EXTERIEURE :

Il s'agit d'une villa avec terrain attenant, piscine et dépendance édifée sur un terrain d'environ 971 m², le tout en copropriété.

Le permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de Saint Gilles le 10 octobre 2002 par arrêté portant le numéro PC 030 0258 02 T 0085.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été établi en date du 2 mai 2011 par Maître VIDAL, Notaire à Uzès, et copie est jointe aux présentes.

Cette parcelle confronte au Nord la parcelle cadastrée Section C n°4893.

L'accès à la copropriété s'effectue par le chemin de Saint Pierre et par l'intermédiaire d'une servitude de passage grevant les parcelles cadastrées Section C n°4272 et 4028.

Au niveau de la copropriété, le portail d'accès au terrain est cassé et déposé.

Le terrain est clôturé mais n'est pas entretenu.

Cet ensemble immobilier est divisée en lots.

D'après le règlement de copropriété, cet ensemble se compose de 5 lots.

La villa est élevée en partie d'un étage sur rez-de-chaussée.

Les façades sont crépies.

La toiture comporte deux pentes ou quatre pentes recouvertes de tuiles romanes.

DESCRIPTION DU LOT N°1 :

Selon le règlement de copropriété, il s'agit d'un appartement au rez-de-chaussée comprenant un salon, une cuisine, une douche, une chambre, deux chambres, une place de parking et un porche à jouissance exclusive ainsi qu'une piscine à jouissance exclusive.

Au niveau du terrain, l'emplacement de parking serait situé à côté de la piscine. Cet emplacement n'est pas délimité.

La piscine est une piscine enterrée en béton. Les dimensions sont d'environ 13 mètres par 5 mètres. Les margelles autour de la piscine sont en pierres tendres.

Le porche n'est à ce jour pas créé. Seul existe une marquise installée au-dessus de la porte-fenêtre qui dessert la partie salon.

La surface de ce lot, à l'intérieur, est d'environ 133,43 m².

Ci-après le détail des pièces relativement à la surface établie par la société EDIL çà titre indicatif :

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
RDC = Séjour, cuisine	99,98	0,00
RDC = Dégagement, placard, douche	12,34	0,00
RDC = Toilettes	1,02	0,00
RDC = Chambre 1	10,21	0,00
RDC = Chambre 2	9,88	0,00

SALON :

Cette pièce est ajourée par une baie vitrée à galandage avec volets en aluminium extérieurs enrouleurs électriques donnant au Sud.

La pièce est également ajourée par deux baies coulissantes et une porte-fenêtre en aluminium donnant à l'Est. Les baies coulissantes comportent des volets enrouleurs aluminium extérieurs.

La porte-fenêtre comporte un vitrage « vitraux multicolores ».

Le sol de la pièce est composé en dalles jointoyées. Les plinthes sont en bois.

Les murs ainsi que le plafond sont peints.

Des spots sont encastrés en plafond.

Une cheminée encastrée dans une cloison y est présente, elle comporte un insert.

CUISINE :

On y accède par un passage double communiquant avec la pièce précédente.

Le coin cuisine est ajouré par deux baies vitrées deux vantaux coulissants avec volets enrouleurs aluminium.

Le sol de la pièce est en carrelage grands carreaux jointoyés. Les plinthes sont assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont peints.

Des éléments de cuisine y sont installés avec notamment un évier un bac avec égouttoir en inox.

Je note un îlot central avec plaques de cuisson. La hotte est manquante.

ANNOTATION IMPORTANTE :

Dans le plan fourni avec le règlement de copropriété, il existe un passage qui permet d'accéder au reste de ce lot côté Nord. Ce passage n'a pas été créé. De ce fait, le reste de ce lot est à ce jour accessible qu'en passant par le lot n°3 qui ne fait pas l'objet de la présente procédure.

J'accède au reste de ce lot.

Le reste de ce lot démarre de suite après la montée d'escalier par un dégagement donnant sur un WC et une pièce à usage de douche.

Ce dégagement est ajouré par un fenestron de type PVC donnant à l'Ouest et par un deuxième fenestron de type PVC donnant également à l'Ouest, ce deuxième fenestron se trouvant à l'intérieur du récepteur de douche.

Le sol de ce dégagement est carrelé, les plinthes sont assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont peints. Des spots sont encastrés en plafond.

Le coin douche est faïencé, faïences petits carreaux.

Les murs autour du coin douche sont carrelés sur une hauteur de deux mètres cinquante (2,50 m) environ.

On accède au WC par une porte postformée avec poignée sans condamnation. Le sol est en carrelage.

Les murs sont faïencés sur une hauteur de 1,60 mètre environ. Le reste des murs ainsi que le plafond sont peints. Un spot est encastré en plafond.

Une cuvette avec chasse d'eau dorsale y est installée.

Il est à noter au niveau du dégagement un placard mural dans l'angle de la pièce.

CHAMBRE N°1 :

Elle est ajourée par une porte-fenêtre en PVC.

Le sol est carrelé. Les plinthes sont assorties.

Les murs ainsi que le plafond sont peints.

Il est à noter relativement à l'accès à cette chambre, l'absence de porte.

CHAMBRE N°2 :

Cette pièce est ajourée par une fenêtre en verre martelé avec grille de protection extérieure donnant au Nord.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié. Les plinthes sont en bois peintes.

Les murs ainsi que le plafond sont peints.

Une trappe de visite est présente en plafond.

Un convecteur électrique est installé sous la fenêtre donnant jour à la pièce.

ELECTRICITE :

Concernant l'installation électrique de ce lot, il y a dans le lot un disjoncteur et un tableau électrique. Toutefois, le compteur concernant ce lot est situé dans le lot n°2.

DESCRIPTION DU LOT N°5 :

Il est défini dans le règlement de copropriété comme un appartement situé au premier étage comprenant un salon/cuisine, deux chambres, wc/salle de bains avec un balcon et une place de parking à usage exclusif.

Sur les plans joints au règlement de copropriété, ce lot est dessiné comme étant au premier étage, au-dessus du lot n°4, avec un accès par un balcon à l'aide d'un escalier extérieur.

Sur place, à ce niveau, je constate que les travaux concernant les murs extérieurs jusqu'à une hauteur de 2,50 mètres environ concernant le lot n°4 ont été créés.

En ce qui concerne le lot n°5, ce dernier est à ce jour inexistant. Il devait se trouver au-dessus du lot n°4 suite à une création d'un plancher et un accès par une montée d'escalier extérieure.

SYNDIC :

Le syndic de cette copropriété n'a pas pu être déterminé.

2 – Immeuble cadastré Section C n°4893 pour une contenance de 05a 45ca.

C'est un terrain à usage de jardin d'agrément qui est attenant au terrain de la copropriété sus-indiquée.

Ce terrain est clôturé à l'aide de murs crépis en partie doublés d'une clôture végétale. Il est arboré et végétalisé.

Un portail a été créé donnant sur la parcelle n°4276. Le propriétaire n'aurait sur cette parcelle qu'un droit de passage à pied pour accéder entre autres à une borne du bas Rhône. Le passage avec un véhicule par le portail est interdit.

PHOTOS

Tout au long de ces constatations des photos ont été prises par mes soins, elles sont jointes au présent procès-verbal de description au nombre de : 39

EXPERTISES – METRAGE

Les différentes expertises et métrages ont été réalisés ce jour par Monsieur Alain JAUBERT, Expert de la Société EDIL et sont joints aux présentes.

De tout ce dessus, ma mission étant terminée, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Julien OTT



COUT DE L'ACTE :

ART-A444-3	.....	220,94
ART-A444-28 et s. (sur place)	.....	150,00
ART-A444-28 et s. (rédaction)	.....	150,00
TRANSPORT	.....	7,67
Sous total HT	.....	528,61
TVA 20,00 %	.....	105,72
Taxe Forfaitaire	.....	14,89
TOTAL TTC EN EUROS	.....	649,22



2011 D N° 15213
EODI

Date : 07/12/2011
Volume : 2011 P N° 9385

(pour l'établissement d'ce)	6490	125,00 EUR
BUREAU DES HYPOTHEQUES	Salaires = 30,00 EUR	Droit : 125,00 EUR
(680 ^{FS}) + (300 ^{BS}) EODI + Acte authentifié	TAXES:	125
	SALAIRES:	30
	TOTAL	155

2435404

JVMAL/

L'AN DEUX MILLE ONZE,
LE DEUX MAI

A UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Jacques VIDAL, Notaire Associé, Membre de la Société Civile Professionnelle « Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND et Jean-Jacques CARRE », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'UZES (Gard),

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée SCI KAZA, société civile immobilière au capital de 1000 EUR, dont le siège est à NIMES (30000), 83 Avenue Président Pierre Mendes-France, identifiée au SIREN sous le numéro 521167981 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES.

Représentée à l'acte par Mademoiselle Alice LALLEMAND, clerc de notaire de la SCP VIDAL BONNEFOND ET CARRE dont le siège est à UZES (GARD) 1 rue Joseph Lacroix, en vertu d'une délégation de pouvoirs dont l'original demeure ci-joint et annexé.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ concernant un immeuble situé à SAINT-GILLES (GARD), 55 Bis Chemin de Siant Pierre.

PREAMBULE

1. - 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.
- 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.

16

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, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1206 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 ;

· la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par le Cabinet REY, Géomètre-Expert à CAISSARGUES, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention ;

· toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

PLAN

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances Litiges <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

17

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 saint-gilles (gard), 55 Bis Chemin de Saint Pierre
Et cadastré

Section	N°	Lieudit	Surface
C	4892	55B C N 16 DIT DE ST PIERRE	00 ha 09 a 71 ca

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 3373V en date du 27 octobre 2010 publié au 2^{EM}E des hypothèques de NIMES, le 28 octobre 2010, volume 2010P, numéro 7454.

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION

L'immeuble objet de la copropriété est construit sur les parcelles cadastrées section C numéros 4892.

Les limites périphériques de cette parcelle ont été bornées par la SCP DANIS-REPELLIN, géomètres-experts à UZES. La mitoyenneté des murs restent à définir.

La parcelle anciennement cadastrée section C numéro 4273 bénéficie d'une servitude de passage d'une largeur de quatre mètres sur les parcelles cadastrées section C numéro 4272 et C numéro 4028.

DESIGNATION PAR NIVEAUX

L'immeuble issu des présentes est composé d'un bâtiment unique et d'un terrain.

L'accès à la copropriété s'effectue par le Chemin de Saint-Pierre et par l'intermédiaire de la servitude de passage grevant les parcelles cadastrées section C numéros 4272 et 4078.

Rez-de-chaussée : quatre appartements dont deux en duplex

Premier étage :
Suite des deux appartements en duplex dont un avec terrasse
Un appartement

L'immeuble comprend cinq lots.

17

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE - PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Le plan dudit bien établi par le Géomètre-expert est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Plan de division en lots de copropriété datant du 16 février 2011.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'IMMEUBLE objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de SAINT-GILLES, le 25 juillet 2002.

Ce permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de SAINT-GILLES le 10 octobre 2002, sous le numéro PC 030258 02 TG065.

Une copie de ce permis de construire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Assurance dommages-ouvrages

Il a été souscrit par le Maître de l'ouvrage pour la construction de l'IMMEUBLE une assurance de dommages conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil, et ce ainsi qu'il est indiqué dans la note délivrée par le syndic et visée aux présentes.

Point de départ / le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : le propriétaire bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont le propriétaire peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Tout acquéreur sera automatiquement subrogé dans les droits pouvant résulter de l'existence de cette police.

Le requérant déclare n'avoir pas eu à mettre en œuvre cette assurance.

- Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de l'IMMEUBLE conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.

- Assainissement

L'IMMEUBLE est raccordé à l'assainissement communal.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique à ce document l'exige.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante (1 ^{er} Janvier 2011)	3 ans
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

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.

L'IMMEUBLE a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 Juin 1997, soit le 10 octobre 2002 sous le numéro PC030258 02 T0085 par la mairie de SAINT-GILLES ainsi qu'il en est justifié par une copie dudit permis demeurée annexée aux présentes.

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

- Réglementation sur le saturnisme

L'IMMEUBLE ayant été construit depuis le 1^{er} Janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation de lutte contre le saturnisme.

- Piscine

Les parties déclarent qu'il existe une piscine dans l'IMMEUBLE. Le rédacteur des présentes les informe des dispositions de l'article L 128-2 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi numéro 2003-9 du 4 Janvier 2003 aux termes desquelles

« Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1^{er} Janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} Janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1^{er} Mai 2004. »

Le propriétaire déclare qu'aucun dispositif de sécurité conforme n'a été installé sur la piscine.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de ces dispositions et avoir été informées des procédés autorisés constituant le dispositif de sécurité.

- 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.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Le propriétaire déclare que l'immeuble possède une installation intérieure électrique de moins de quinze ans, ainsi qu'il en a justifié.

Aucun état de cette installation n'est en conséquence à produire.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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 ce diagnostic

- 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.

**ÉTAT DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES – ÉTAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES –
RÈGLEMENTATION GÉNÉRALE**

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 délinées 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° 66-1290 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 PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été prescrit le 17 mai 2010.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est demeuré ci-joint et annexé après mention.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'état sus visé.

- Plan de prévention des risques d'inondations

Les risques relatifs aux crues de RHONA sont définis par un arrêté pris par la préfecture du département le 16 février 2006, notifié aux Maires des communes visées.

Par suite, les décisions prises ou à prendre par les Maires des communes concernées dans le cadre de cet arrêté conduisent ou conduiront soit à restreindre soit à anéantir les droits de construire attaché à l'immeuble concerné.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est demeuré ci-joint et annexé après mention.

SERVITUDES

Il a été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de l'existence de servitudes dont le détail est demeuré annexé au présent acte.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

Ledit BIEN appartient à la SCI KAZA au moyen de l'acquisition faite par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 14 octobre 2010 à l'encontre de Madame Yasmina KARBICHE demeurant à SAINT-GILLES (GARD), née à ALGER (ALGERIE) le 20 décembre 1964, divorcée de Monsieur Roland CHICHEPORTICHE.

Le cahier des charges préalable à cette adjudication a été dressé et les publicités préalables régulièrement effectuées.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (272.000,00 EUR) payé comptant, ainsi que les frais, conformément aux prescriptions du cahier des charges.

Cette adjudication est devenue définitive, aucune surenchère n'ayant été effectuée dans le délai légal.

Une expédition du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication est en cours de publication au 2eme bureau des hypothèques de NIMES

2011 P 7632

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, le BIEN à savoir une parcelle de terre en nature de terrain à bâtir sur laquelle une maison à usage d'habitation est en cours de construction appartenait à Madame Yasmina KARBICHE pour l'avoir acquis de :

Monsieur Bernard Jean François SEGURA, demeurant au CAILAR (GARD) 9 rue Antoine Bigot

Né à NIMES (GARD) le 23 octobre 1963

Suivant acte reçu par Maître Didier VIDAL Notaire à SAINT GENIES DE MALGOIRES, le 23 mai 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (60.979,61 EUR).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de NIMES, le 18 juin 2003, volume 2003P, numéro 4547.

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

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 CINQ (5) lots numérotés de 1 à 5

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Un appartement au rez-de-chaussée comprenant un salon, une cuisine, une douche, une chambre, deux chambres, une place de parking et un porche à jouissance exclusive ainsi qu'une piscine à jouissance exclusive

Et les trois cent dix millièmes (310 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Un appartement en duplex avec une place de parking à jouissance exclusive comprenant :

-au rez-de-chaussée : un salon/cuisine, une salle de bains avec WC, deux chambres
-au premier étage : une salle de jeux, salle de bains avec WC, deux chambres.

Et les deux cent vingt six millièmes (226 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Un appartement en duplex avec une place de parking et un porche à jouissance exclusive comprenant :

-au rez-de-chaussée : un hall, un WC, un escalier d'accès
-au premier étage : séjour-cuisine, salle de bains et une chambre

Et les cent vingt cinq millièmes (125 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Un appartement au rez-de-chaussée comprenant un porche et une place de parking à jouissance exclusive comprenant salon-cuisine, deux chambres, wc/salle de bains.

Et les cent soixante dix millièmes (170 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Un appartement au premier étage comprenant un salon/cuisine, deux chambres, wc/salle de bains avec un balcon et une place de parking à usage exclusif

Et les cent soixante neuf millièmes (169 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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	Escalier	Etage	Nature du lot	Parties communes générales
1		0,0	Un appartement	310 / 1000
2		0,0	Un appartement	226 / 1000
3		0,0	Un appartement	125 / 1000
4		0,0	Un appartement	170 / 1000
5		1,0	Un appartement	169 / 1000

EFFET RELATIF

Adjudication en date du 14 octobre 2010 en cours de publication au 2eme bureau des hypothèques de NIMES.

24

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 combles.
- 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 et cheminées, 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 privés 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 palios, 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 lattis.

- 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.

- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.

- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-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 légalement 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'IMMEUBLE 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 nommées 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.

14

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, 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.

29

**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 10 Juillet 1965 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

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.

Le tout sans préjudice des dispositions de l'article 24-3 sur les modalités de passage à la télévision en numérique.

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.

m) 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 alinéa 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 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 45 du décret du 17 Mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant

32

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 - HONORAIRES

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. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

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 pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

2° - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

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, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 Mars 1967.

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.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

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 si tombe en cas de changement de syndic.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat, en particulier les procès-verbaux des assemblées générales avec leurs annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

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 tous 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 10 Juillet 1965.

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.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

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 privés, 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 privé 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 multirisque 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 2^{EME} Bureau des Hypothèques de NIMES, 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

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

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 concernant les parties 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. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial. Etude de Maîtres Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND et Jean-Jacques CARRE, titulaires d'un Office Notarial à UZÈS (Gard), 1 rue Joseph Lacroix - Téléphone : 04.66.22.10.01 - Télécopie : 04.66.22.68.30 - Courriel : vidal.bonnefond.carre@notaires.fr - Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur trente cinq pages

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

2435408

JVM/ALU

L'AN DEUX MILLE ONZE
LE TRENTE NOVEMBRE

A UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Jacques VIDAL, Notaire Associé, Membre de la Société Civile Professionnelle « Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND et Jean-Jacques CARRE », titulaire d'un Office Notarial à la résidence d'UZES (Gard).

A reçu le présent ACTE RECTIFICATIF A LA REQUETE DE :

Mademoiselle Alice LALLEMAND, clerc de notaire de la SCP VIDAL BONNEFOND CARRE dont le siège est à UZES (GARD) 1 rue Joseph Lacroix Agissant en qualité de mandataire de :

La Société dénommée SCI KAZA, société civile immobilière au capital de 1000 EUR, dont le siège est à NIMES (30000), 83 Avenue President Pierre Mendes-France, identifiée au SIREN sous le numéro 521167981 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 2 mai 2011, ci-après analysé.

EXPOSE

1/Aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES à l'encontre de Madame Yasmina KARBICHE, demeurant à SAINT-GILLES (GARD), née à ALGER (ALGERIE) le 20 décembre 1964, divorcée de Monsieur Roland CHICHEPORTICHE, en date du 14 octobre 2010, la SCI KAZA sus nommée s'est rendue adjudicataire du bien ci-après désigné moyennant le prix de DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (272.000,00 EUR).

2/ Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 2 mai 2011, en cours de publicité, a été constatée la mise en copropriété par la SCI KAZA du bien ci-après désigné.

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à SAINT-GILLES (GARD) 30800 55 B Chemin DE SAINT PIERRE :

Cadastré

Section	N°	Lieudit	Surface
C	4892	55B CC N 16 DIT DE SAINT PIERRE	00 ha 09 a 71 ca

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 3373V en date du 27 octobre 2010 publié au 2EME des hypothèques de NIMES, le 28 octobre 2010, volume 2010P, numéro 7454.

Désignation des BIENS :

38

Lot numéro un (1) :

Un appartement au rez-de-chaussée comprenant un salon, une cuisine, une douche, une chambre, deux chambres, une place de parking et un porche à jouissance exclusive ainsi qu'une piscine à jouissance exclusive

Et les trois cent dix millièmes (310 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Un appartement en duplex avec une place de parking à jouissance exclusive comprenant :
-au rez-de-chaussée : un salon/cuisine, une salle de bains avec WC, deux chambres
-au premier étage : une salle de jeux, salle de bains avec WC, deux chambres.

Et les deux cent vingt six millièmes (226 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Un appartement en duplex avec une place de parking et un porche à jouissance exclusive comprenant :
-au rez-de-chaussée : un hall, un WC, un escalier d'accès
-au premier étage : séjour cuisine, salle de bains et une chambre

Et les cent vingt cinq millièmes (125 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Un appartement au rez-de-chaussée comprenant un porche et une place de parking à jouissance exclusive comprenant salon-cuisine, deux chambres, wc/salle de bains.

Et les cent soixante dix millièmes (170 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Un appartement au premier étage comprenant un salon/cuisine, deux chambres, wc/salle de bains avec un balcon et une place de parking à usage exclusif

Et les cent soixante neuf millièmes (169 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître VIDAL, Notaire à UZES, le 2 mai 2011 dont une copie authentique est en cours de publication au 2EME bureau des hypothèques de NIMES.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit BIEN appartient à la SCI KAZA au moyen de l'acquisition faite par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES à l'encontre de Madame Yasmina KARBICHE, demeurant à SAINT-GILLES (GARD), née à ALGER (ALGERIE) le 20 décembre 1964, divorcée de Monsieur Roland CHICHEPORTICHE, en date du 14 octobre 2010.

Le cahier des charges préalable à cette adjudication a été dressé et les publicités préalables régulièrement effectuées.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (272.000,00 EUR) payé comptant, ainsi que les frais, conformément aux prescriptions du cahier des charges.

Cette adjudication est devenue définitive, aucune surenchère n'ayant été effectuée dans le délai légal.

Une expédition du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication est en cours de publication au 2eme bureau des hypothèques de NIMES.

Antérieurement, le BIEN à savoir une parcelle de terre on nature de terrain à bâtir sur laquelle une maison à usage d'habitation est en cours de construction appartenait à Madame Yasmina KARBICHE pour l'avoir acquis de

Monsieur Bernard Jean François SEGURA, demeurant au CAILAR (GARD) 9 rue Antoine Sigot

Né à NIMES (GARD) le 23 octobre 1963

Suivant acte reçu par Maître Didier VIDAL Notaire à SAINT GENIES DE MALGOIRES, le 23 mai 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (60.979,61 EUR).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de NIMES, le 18 juin 2003, volume 2003P, numéro 4547.

3/ Le prix et les frais n'ayant pas été réglés dans les délais légaux, le juge de l'exécution a ordonné la réitération des enchères (conf article un) aux termes d'un jugement en date du 23 juin 2011 rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES dans lequel la SCI KAZA s'est portée adjudicataire une nouvelle fois moyennant le prix de TROIS CENT MILLE CINQ CENTS EUROS (300.500,00 EUR).

Ledit jugement a été publié au 2eme bureau des hypothèques de NIMES le 7 octobre 2011 volume 2011P numéro 7632.

ACTE RECTIFICATIF

Ceci exposé, les comparants ont requis le notaire soussigné, d'établir le présent acte rectificatif en vue de réparer les erreurs et omissions constatées dans la vente ci-dessus énoncée

Rectifications :

-A la page 8, paragraphe « Origine de propriété » :

Il y a lieu de lire :

Ledit BIEN appartient à la SCI KAZA au moyen des faits et actes suivants :

Ledit BIEN appartient à la SCI KAZA au moyen de l'acquisition faite par adjudication aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES à l'encontre de Madame Yasmina KARBICHE, demeurant à SAINT-GILLES (GARD), née à ALGER (ALGERIE) le 20 décembre 1964, divorcée de Monsieur Roland CHICHEPORTICHE, en date du 23 juin 2011.

Le cahier des charges préalable à cette adjudication a été dressé et les publicités préalables régulièrement effectuées.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT MILLE CINQ CENTS EUROS (300.500,00 EUR) payé comptant, ainsi que les frais, conformément aux prescriptions du cahier des charges.

Cette adjudication est devenue définitive, aucune surenchère n'ayant été effectuée dans le délai légal.

Une expédition du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication a été publiée au 2eme bureau des hypothèques de NIMES le 7 octobre 2011 volume 2011P numéro 7632.

Antérieurement, le BIEN à savoir une parcelle de terre en nature de terrain à bâtir sur laquelle une maison à usage d'habitation est en cours de construction appartenait à Madame Yasmina KARBICHE pour l'avoir acquis de :

Monsieur Bernard Jean François SEGURA, demeurant au CAILLAR (GARD) 9 rue Antoine Bigot

Né à NIMES (GARD) le 23 octobre 1963

Suivant acte reçu par Maître Didier VIDAL Notaire à SAINT GENIES DE MALGOIRES, le 23 mai 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SOIXANTE MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES (60.979,61 EUR).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de NIMES, le 18 juin 2003, volume 2003P, numéro 4547.

-A la page 9, paragraphe « Effet relatif »

Il y a lieu de lire :

Adjudication en date du 23 juin 2011 publiée au 2eme bureau des hypothèques de NIMES le 7 octobre 2011 volume 2011P numéro 7632.

Mademoiselle Alice LALLEMAND, représentant la SCI KAZA, précise que les autres clauses du contrat demeurent inchangées et notamment le prix.

DECLARATIONS FISCALES

Le présent acte passible du seul droit fixe des actes inomé (Article 680 du CGI) en application de l'instruction du 12 juillet 1984 et du salaire du conservateur au taux fixe.

PUBLICITE

Le présent acte rectificatif sera présenté au bureau des hypothèques compétent par les soins du Notaire soussigné en même temps que la vente sus-exposée aux fins de régularisation de la publicité foncière.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

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 concernant les parties 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. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Jacques VIDAL, Claude BONNEFOND et Jean-Jacques CARRE, titulaires d'un Office Notarial à UZES (Gard), 1 rue Joseph Lacroix Téléphone : 04.66.22.10.01 Télécopie : 04.66.22.68.30 Courriel :vidal.bonnefond.carre@notaires.fr Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son

prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES.

DONT ACTE sur six pages

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.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée et concernant la société à la vue de son extrait k-bis.

Il certifie la présente copie contenue en 27 pages, certifiée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

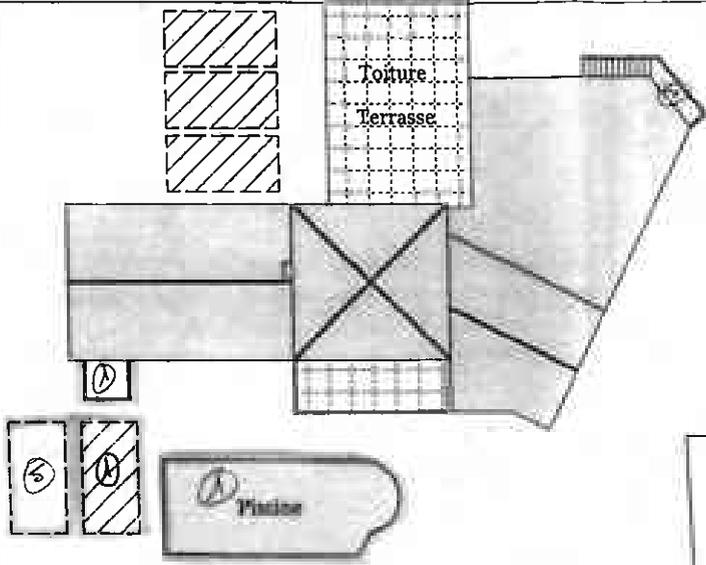


42

Plan de masse



La direction du nord est
issue des données cadastrales



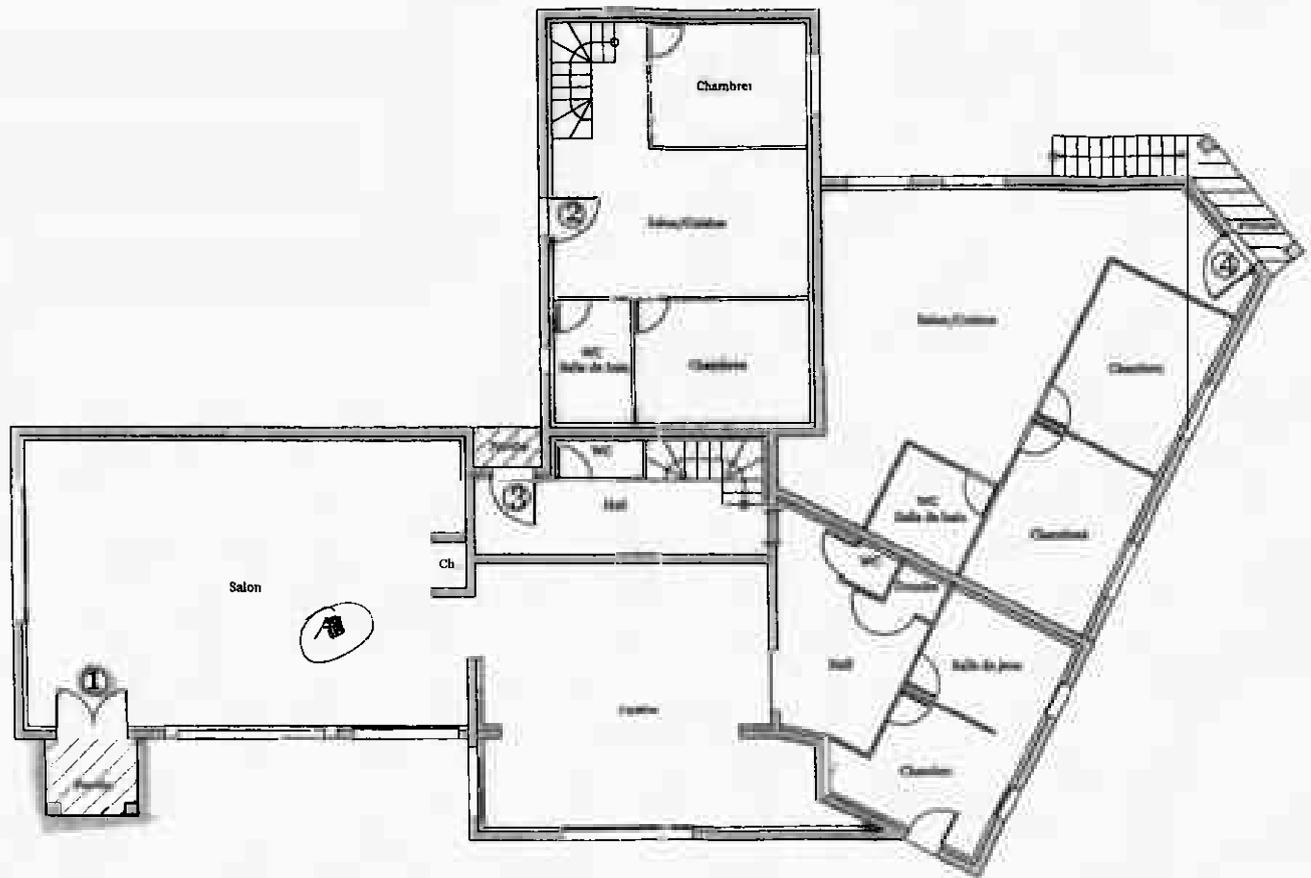
-  Partie commune à la jouissance exclusive du lot 1
-  Partie commune à la jouissance exclusive du lot 2
-  Partie commune à la jouissance exclusive du lot 3
-  Partie commune à la jouissance exclusive du lot 4
-  Partie commune à la jouissance exclusive du lot 5

 Parties communes

AS
3

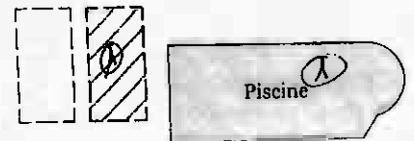
ECHELLE 1/200

Rez de chaussée



W/h

ECHELLE 1/100



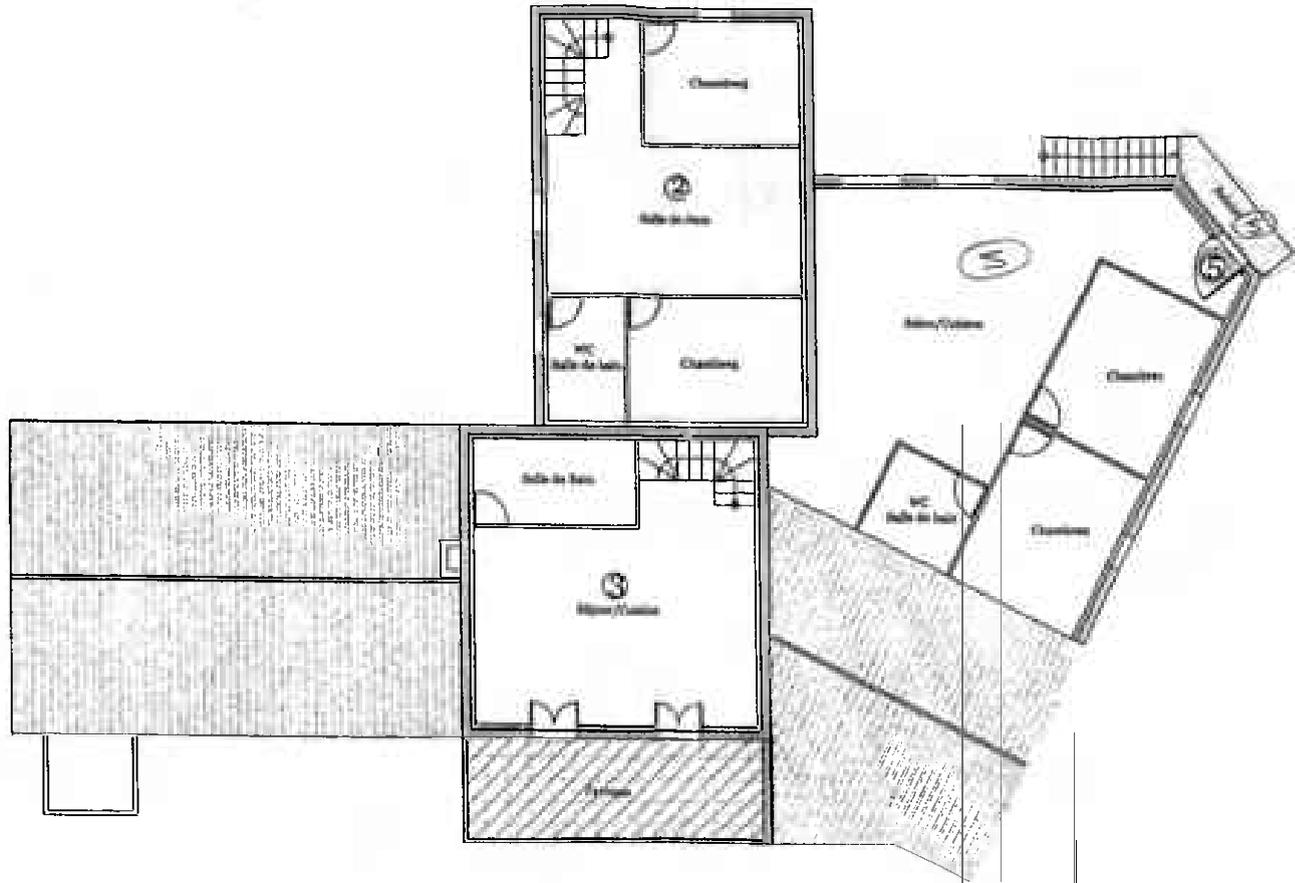
-  Partie commune à la jouissance exclusive du lot 1
-  Partie commune à la jouissance exclusive du lot 3
-  Partie commune à la jouissance exclusive du lot 4
-  Parties communes

-  Lot n°1
-  Lot n°2
-  Lot n°3

1er étage

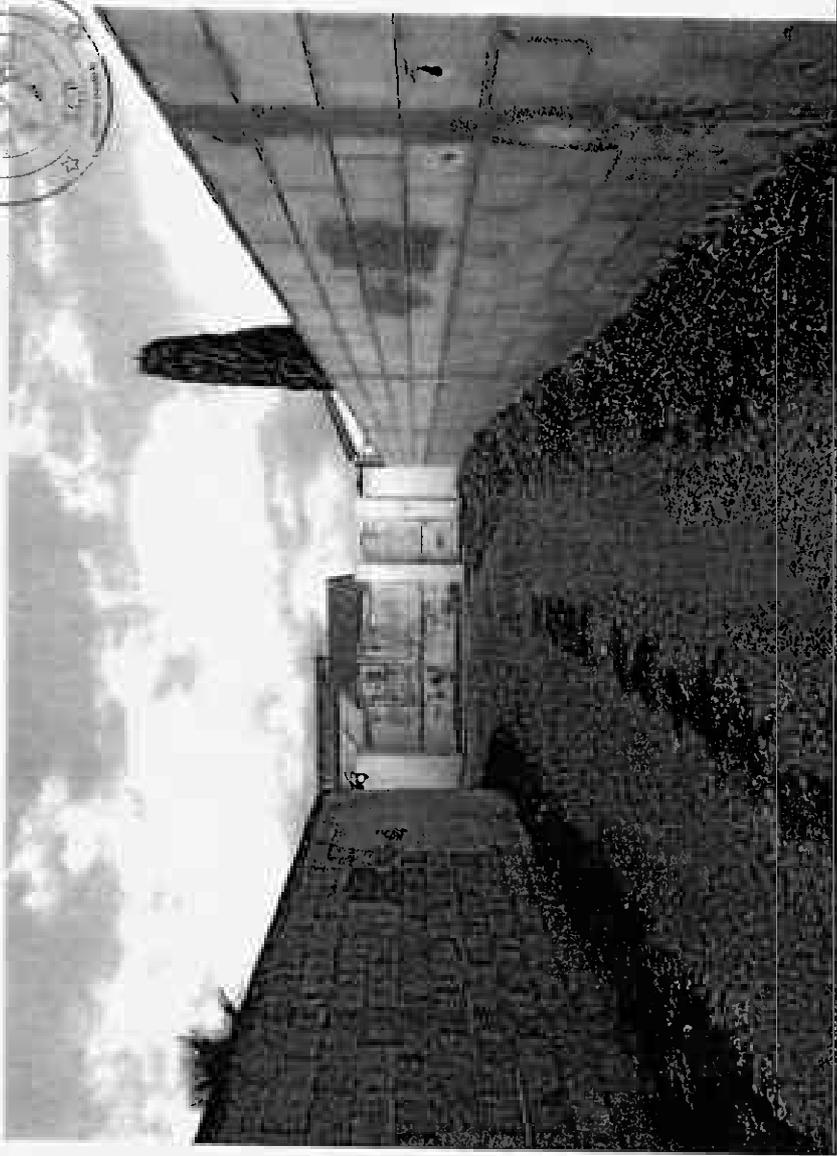


La direction du nord est
issue des données cadastrales



-  Lot n°2
-  Lot n°3
-  Lot n°5
-  Partie commune à la jouissance exclusive du lot 3
-  Partie commune à la jouissance exclusive du lot 5


ECHELLE 1/100

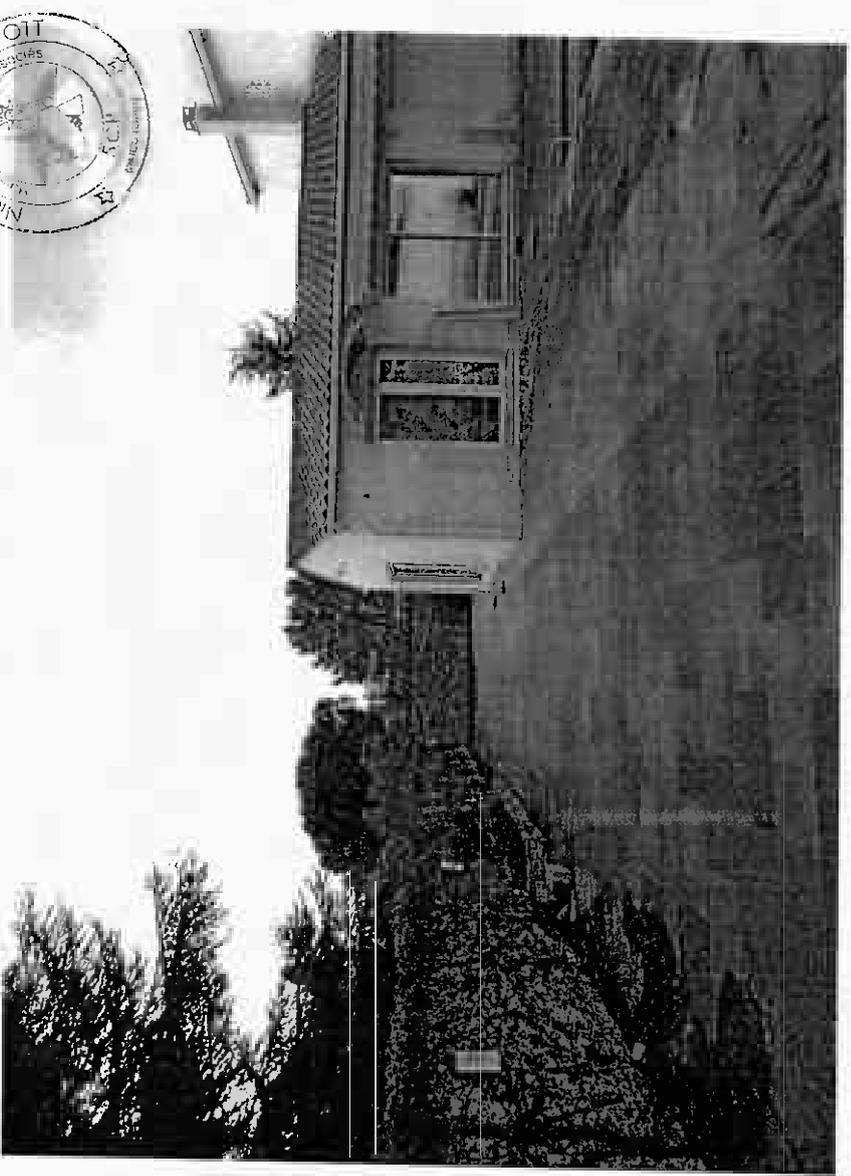
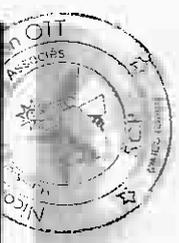




7/2

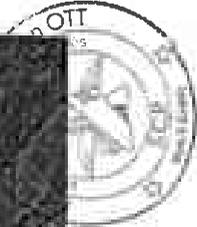


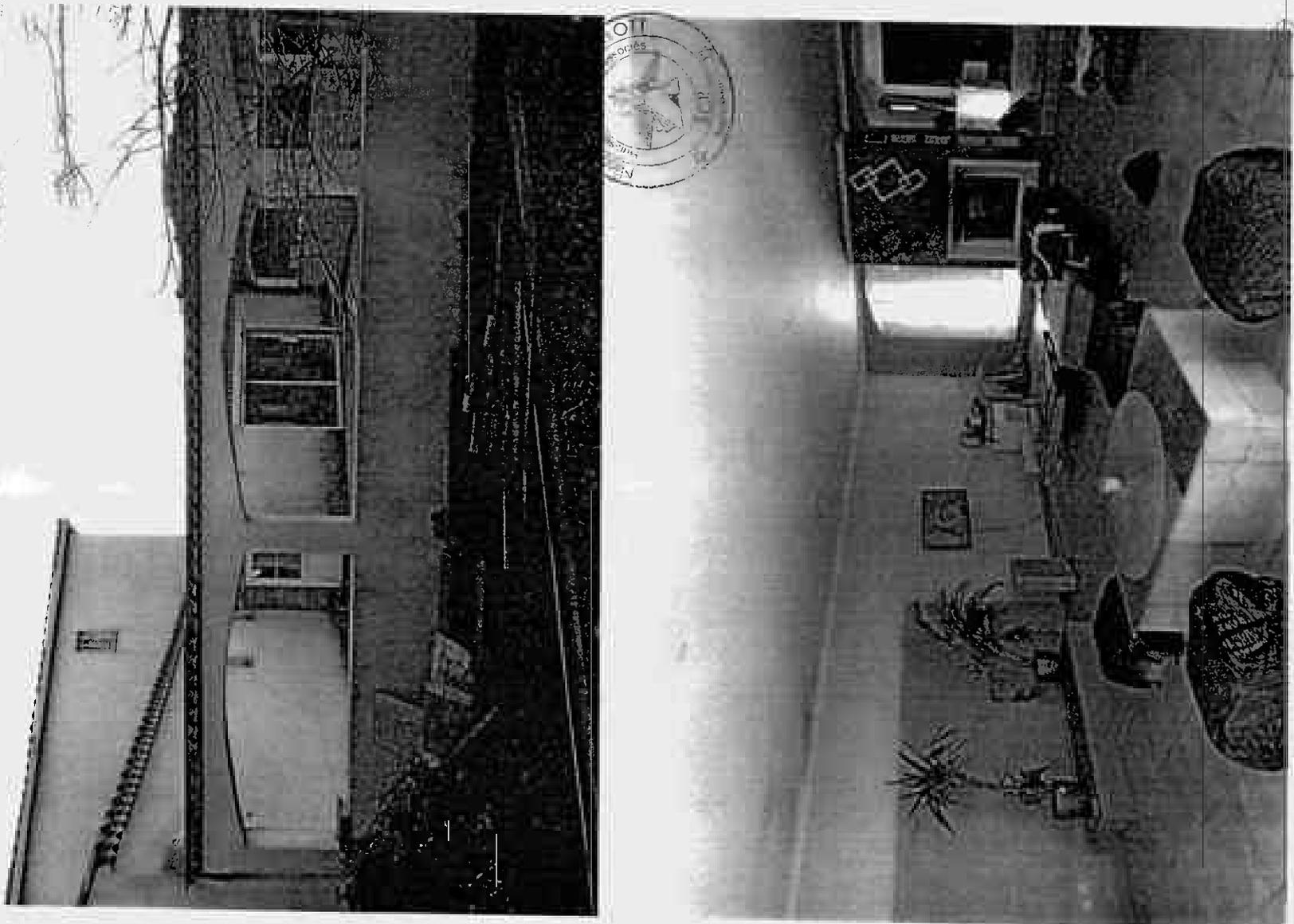
7/2

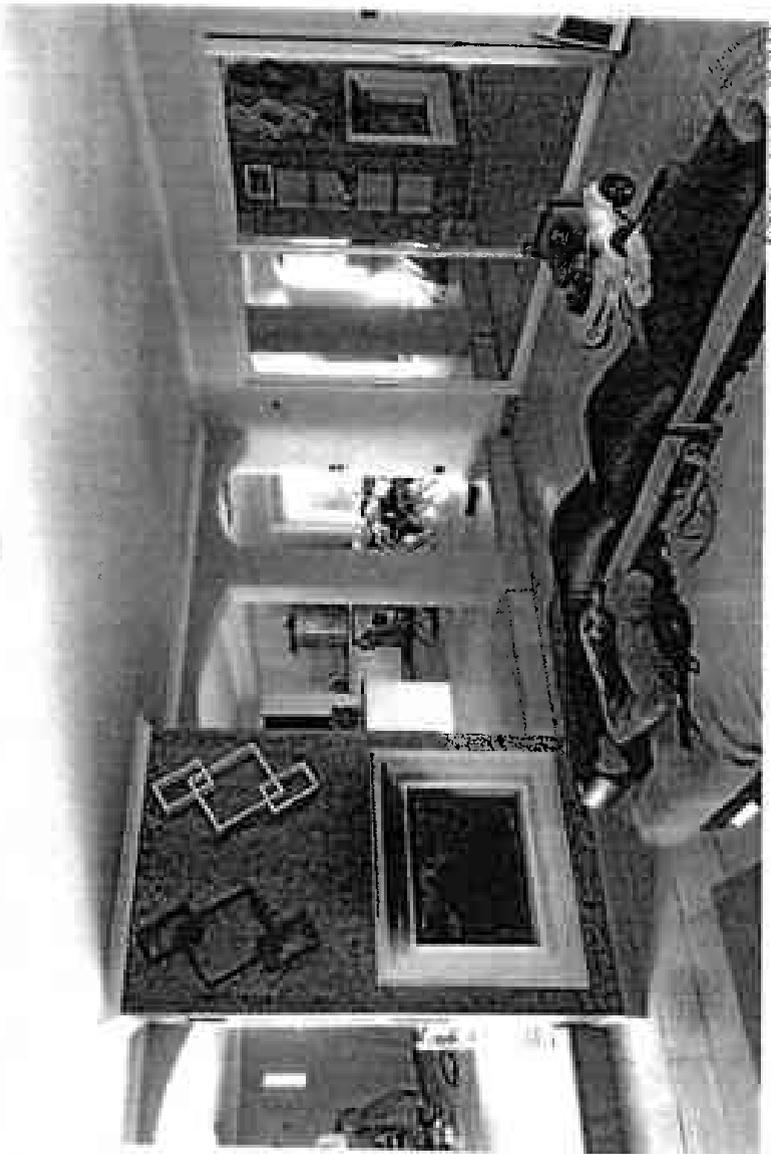


48

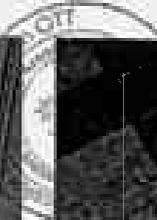
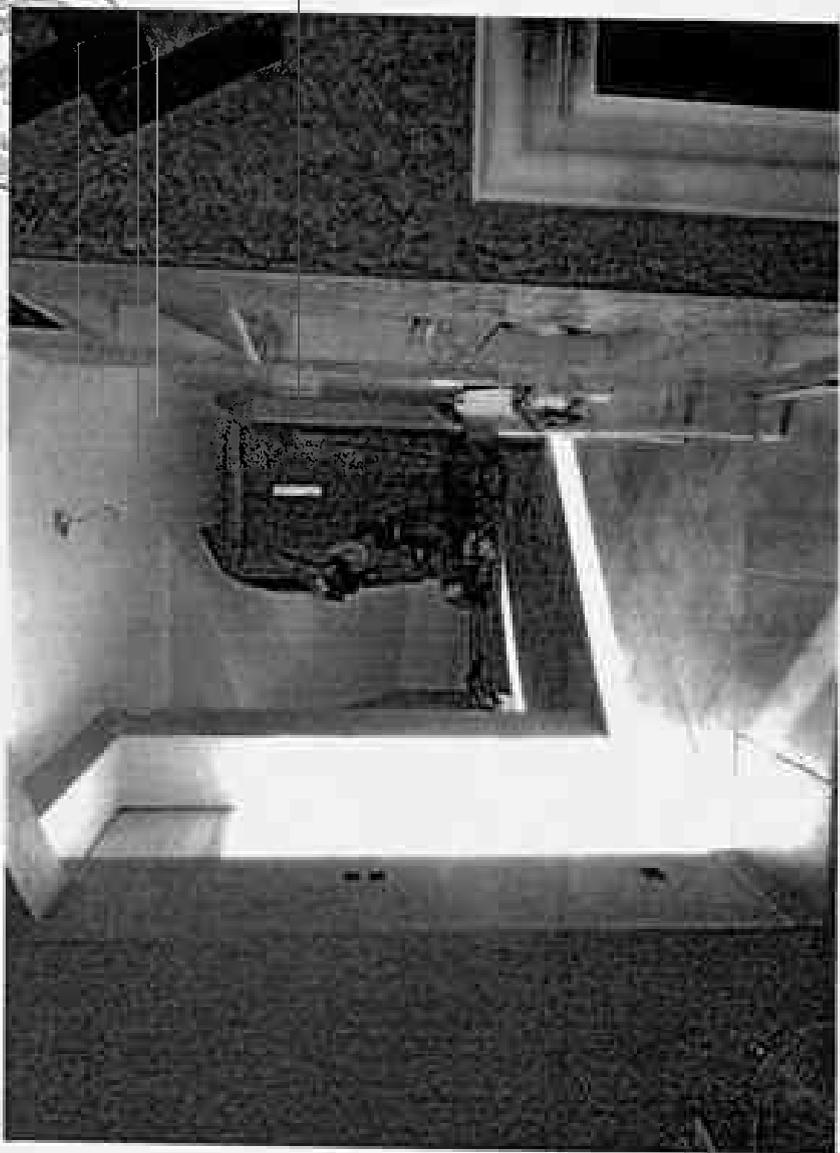
63

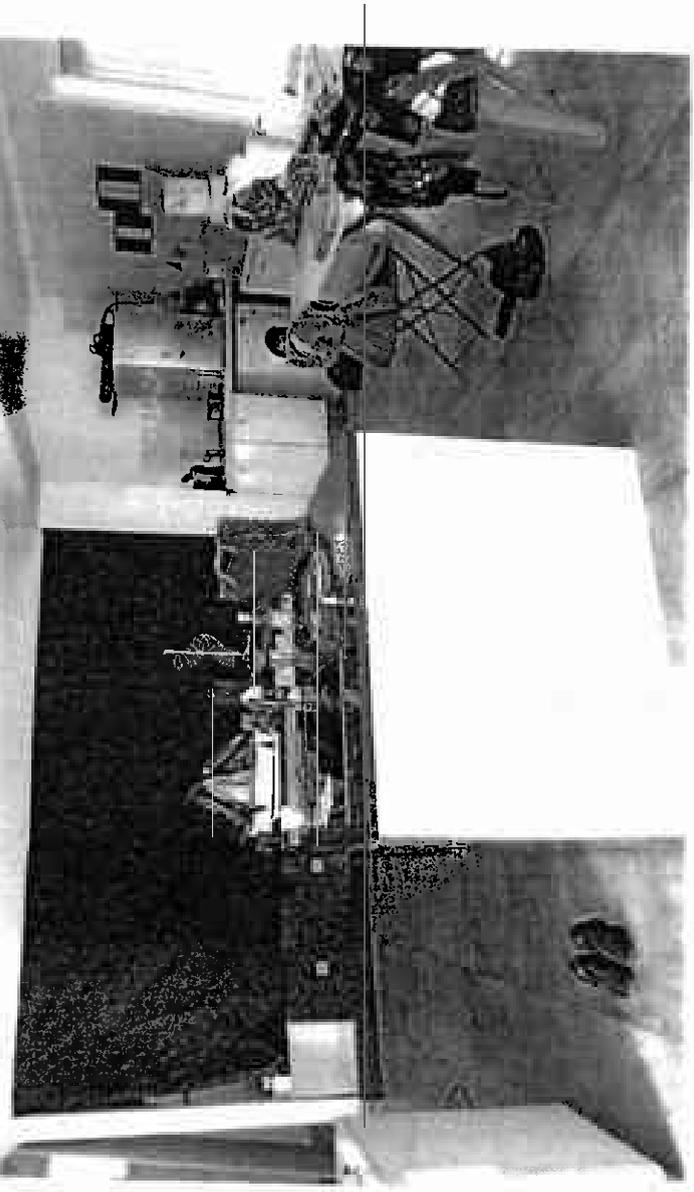




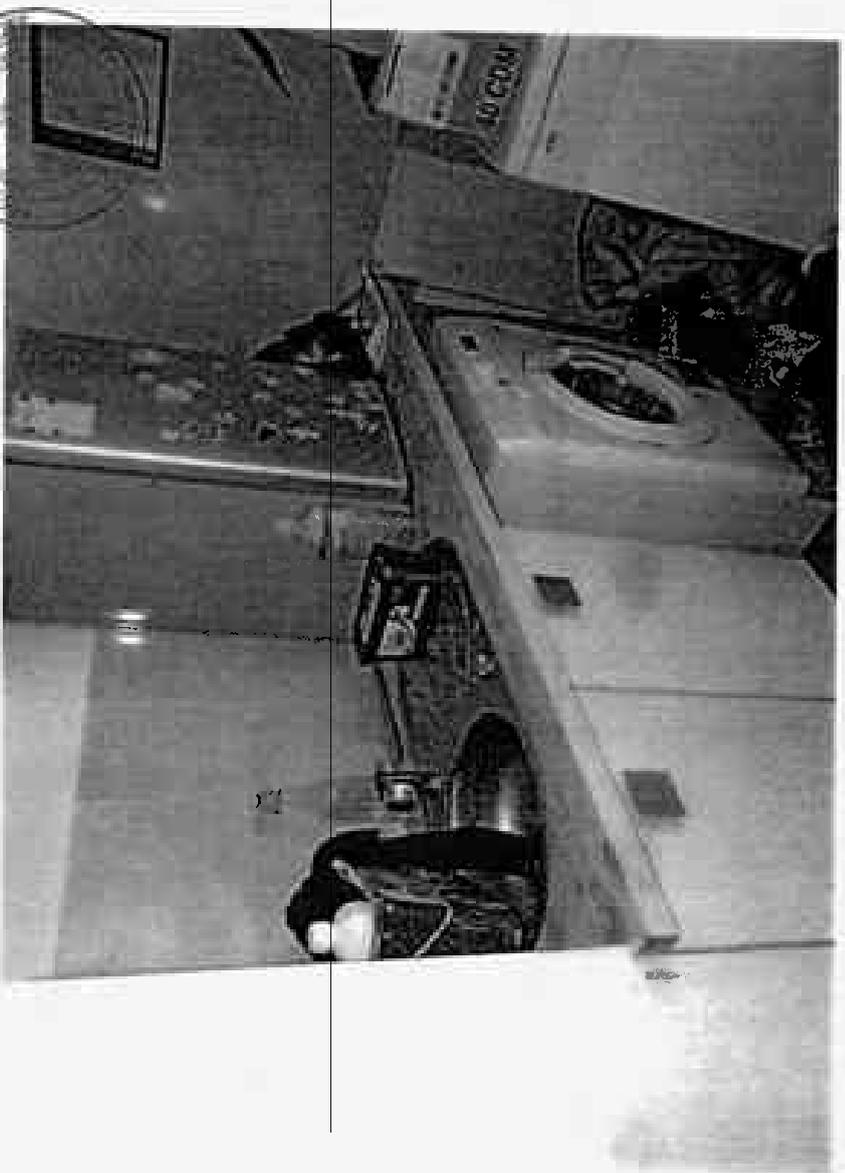
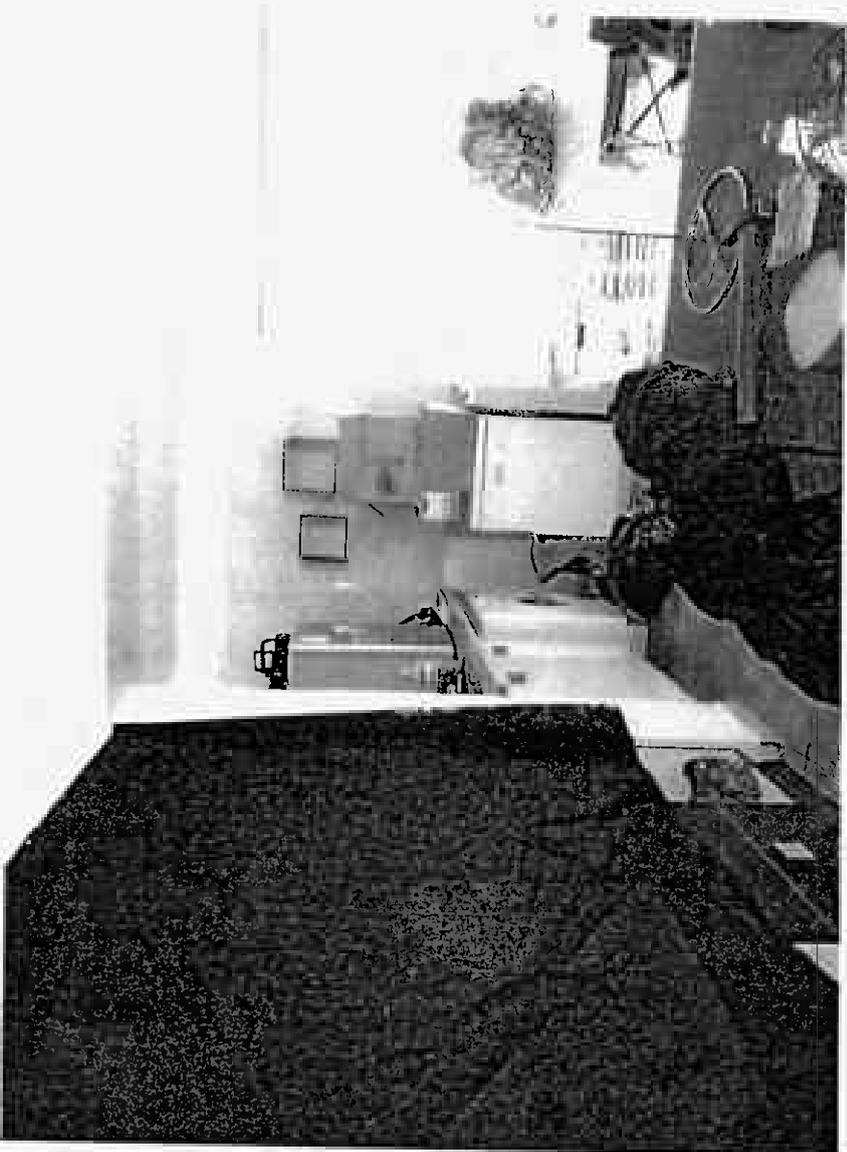


25



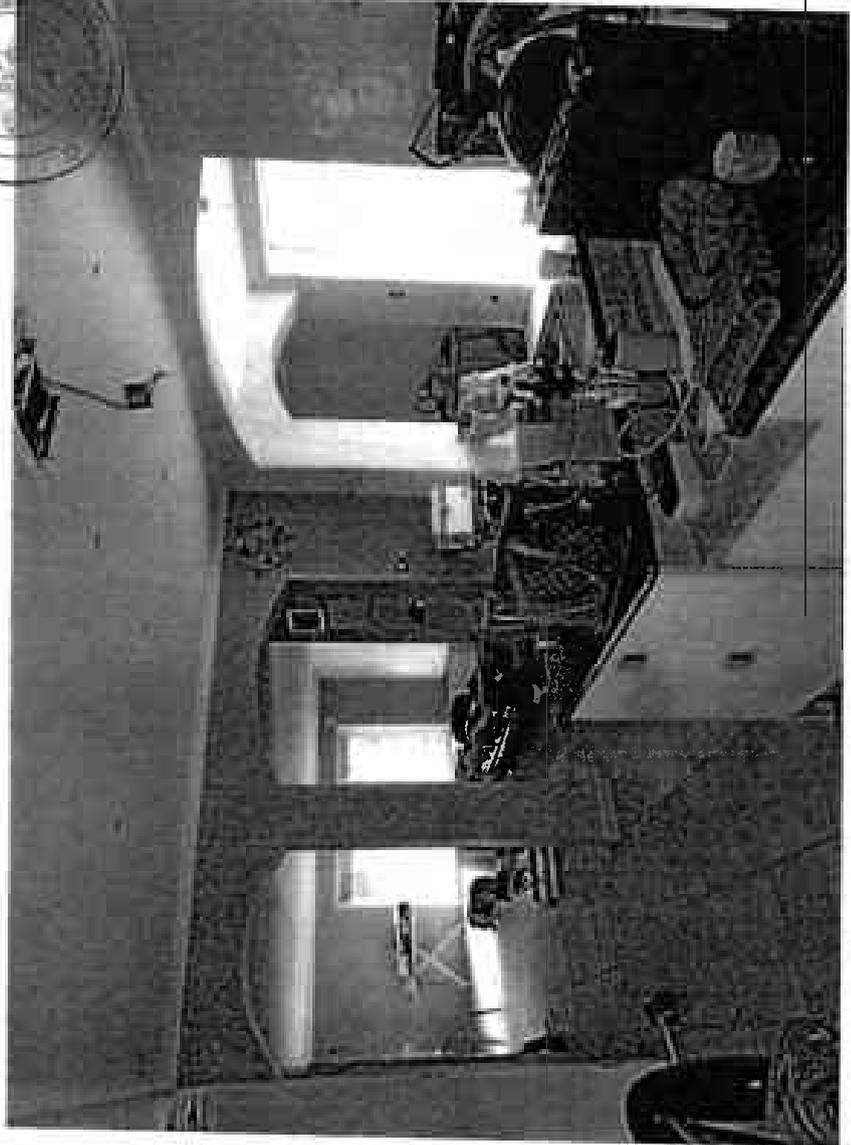


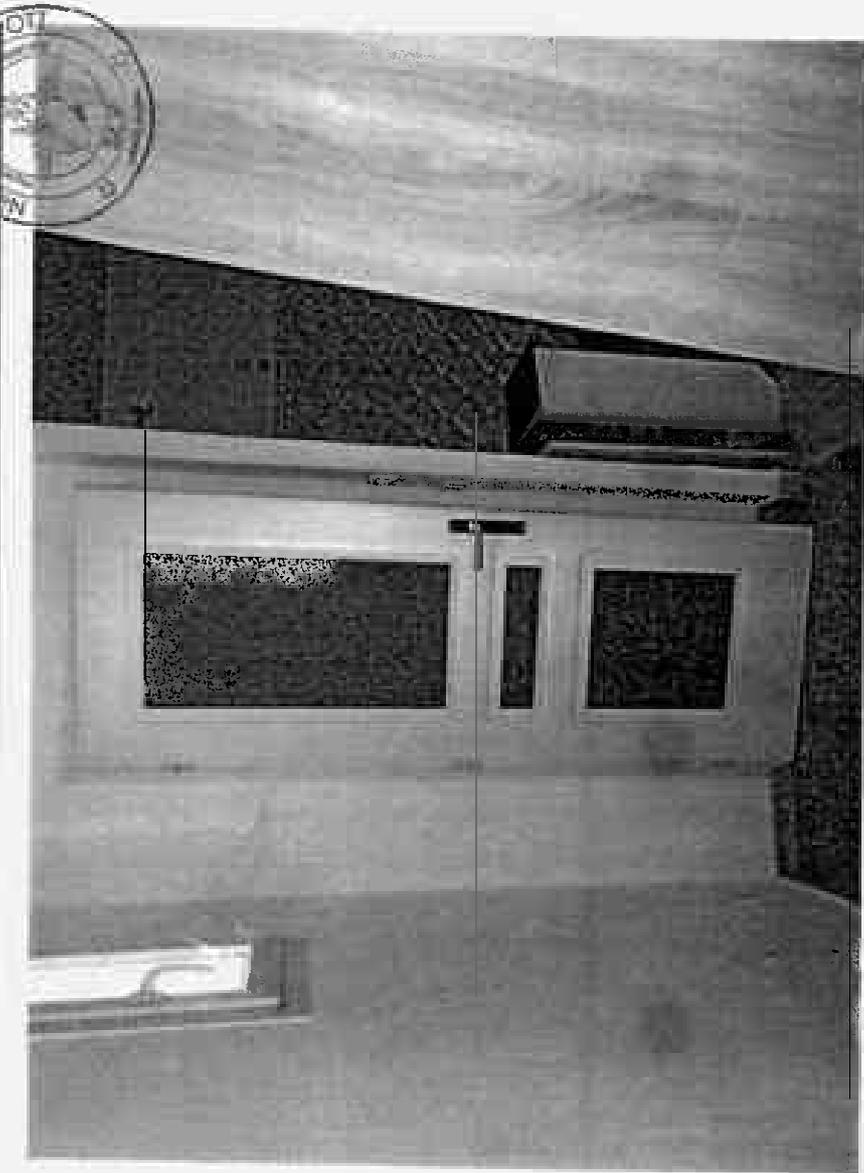
63



54

55

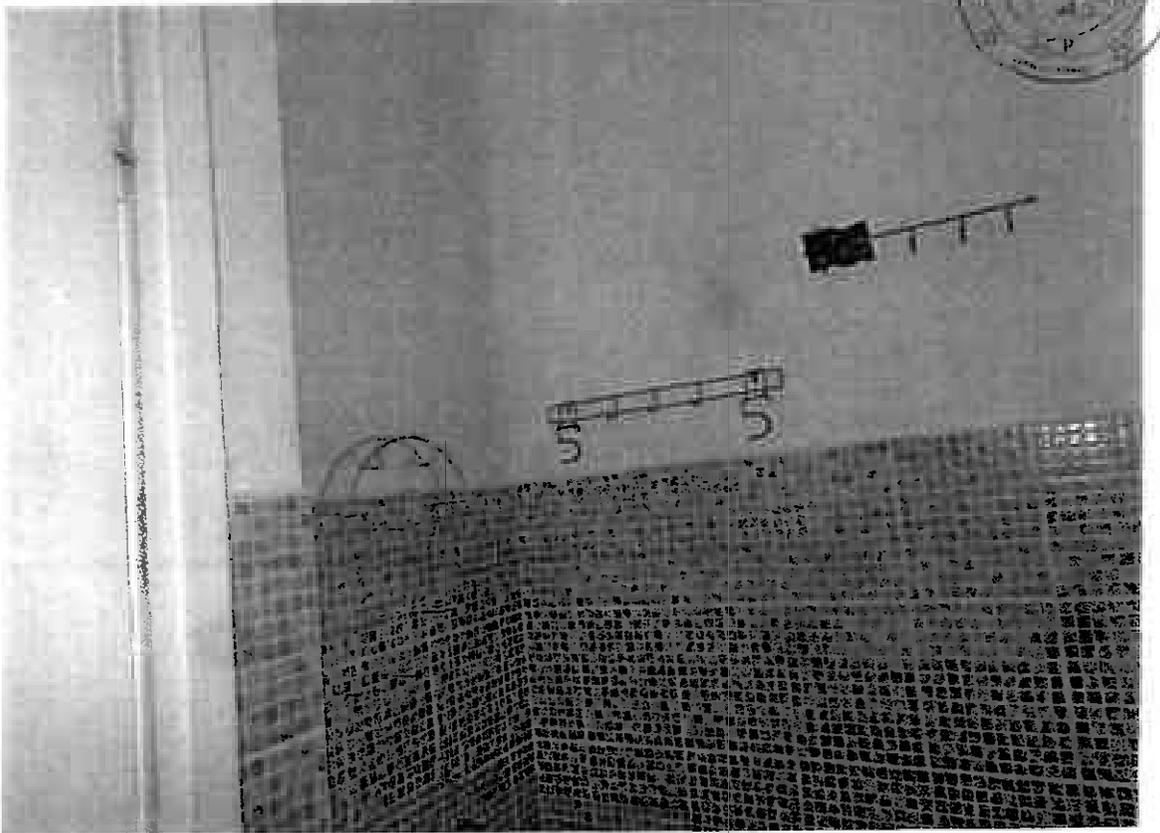




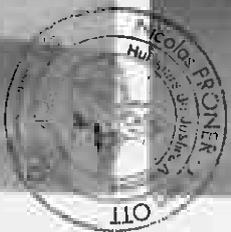
56



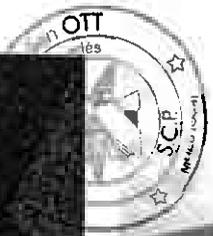
011

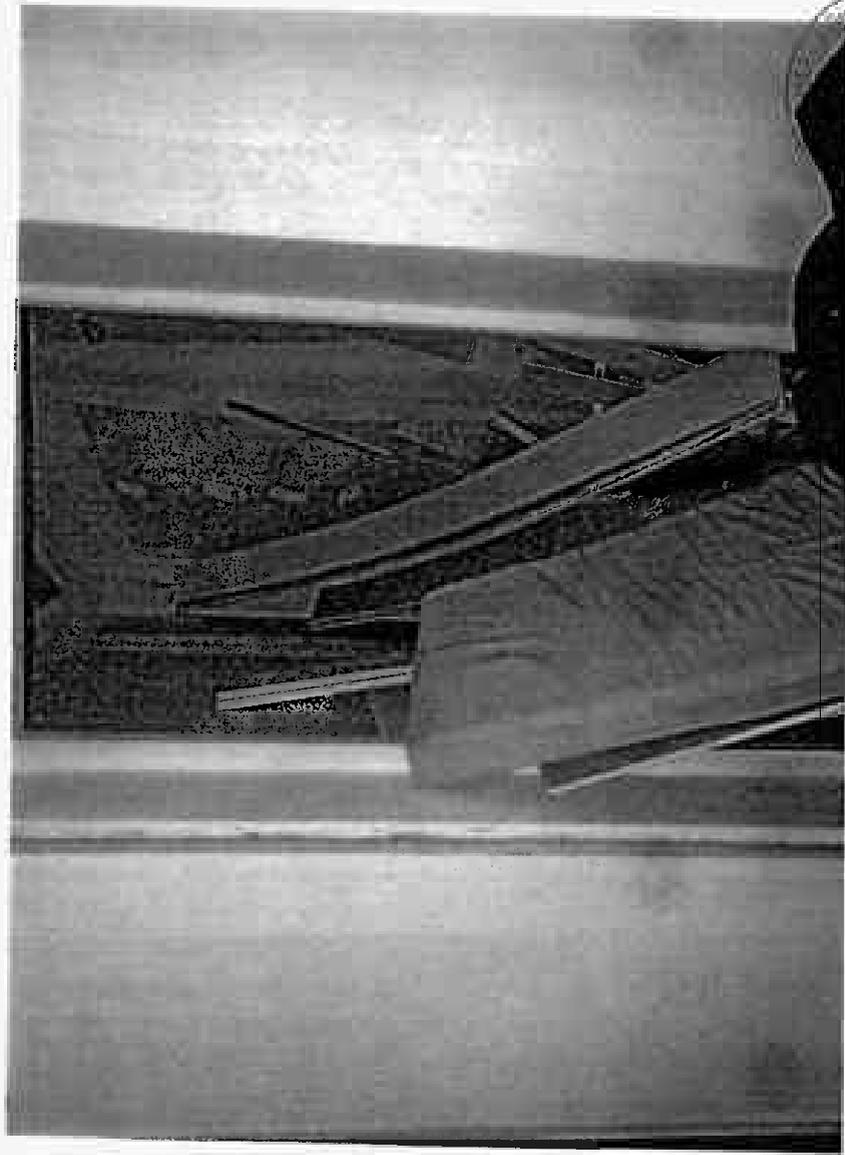


57

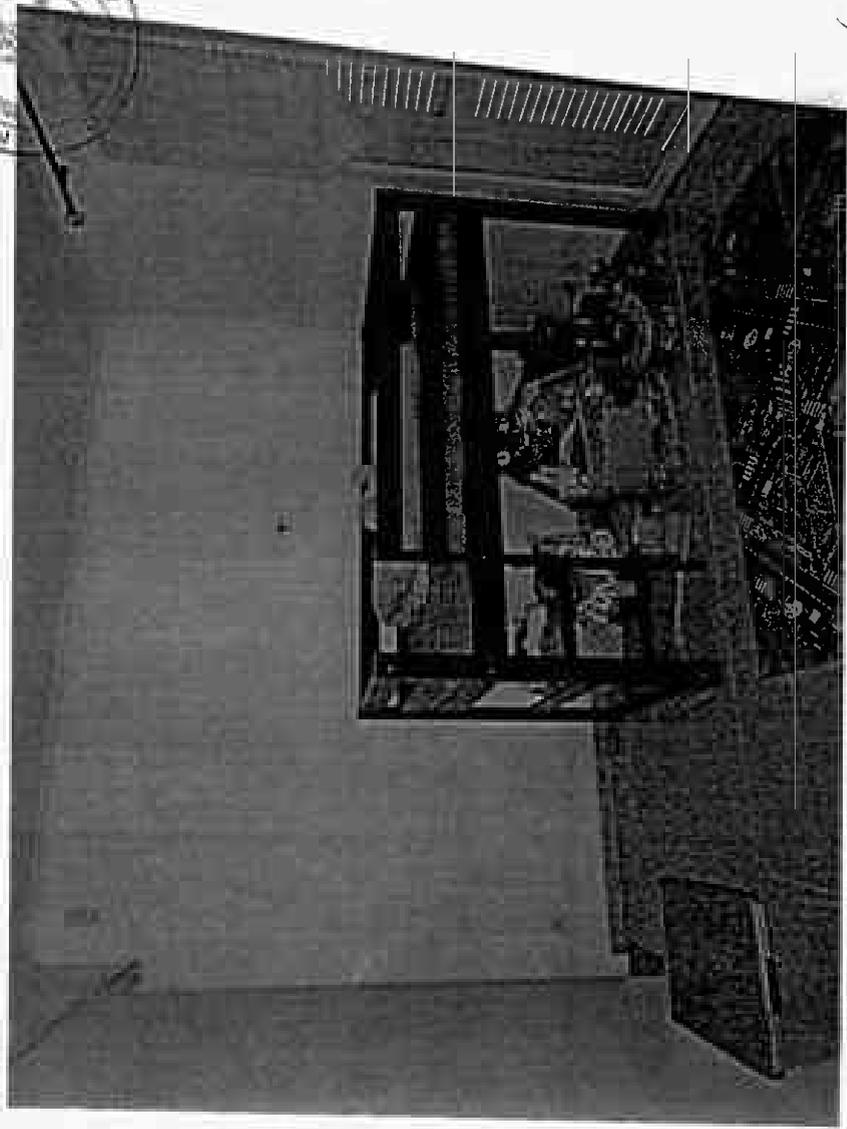


58

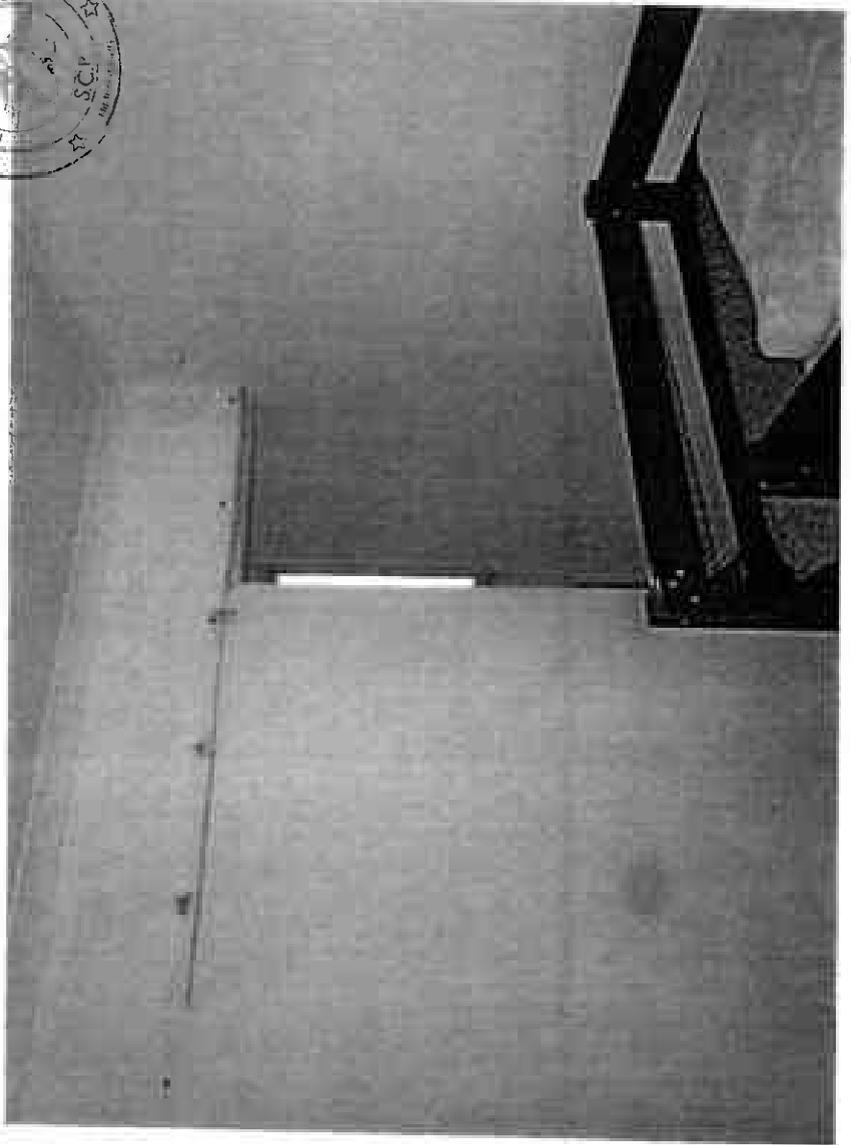
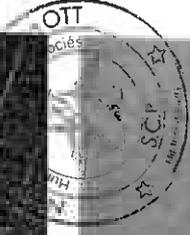




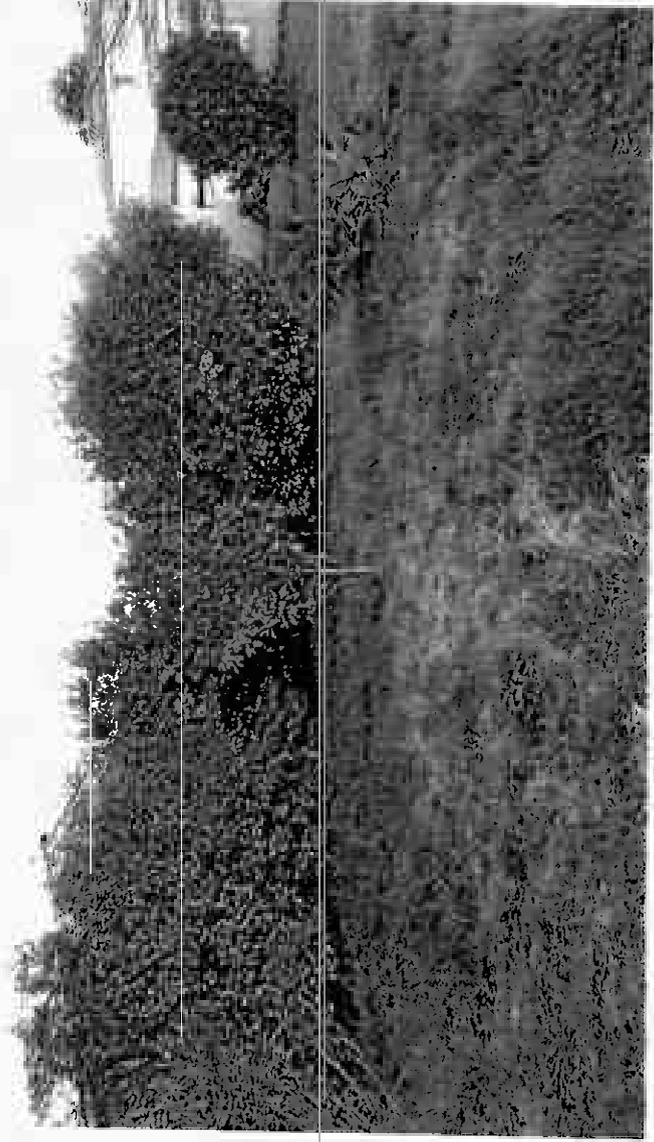
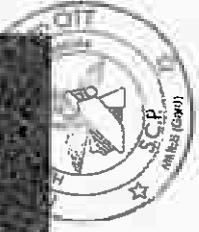
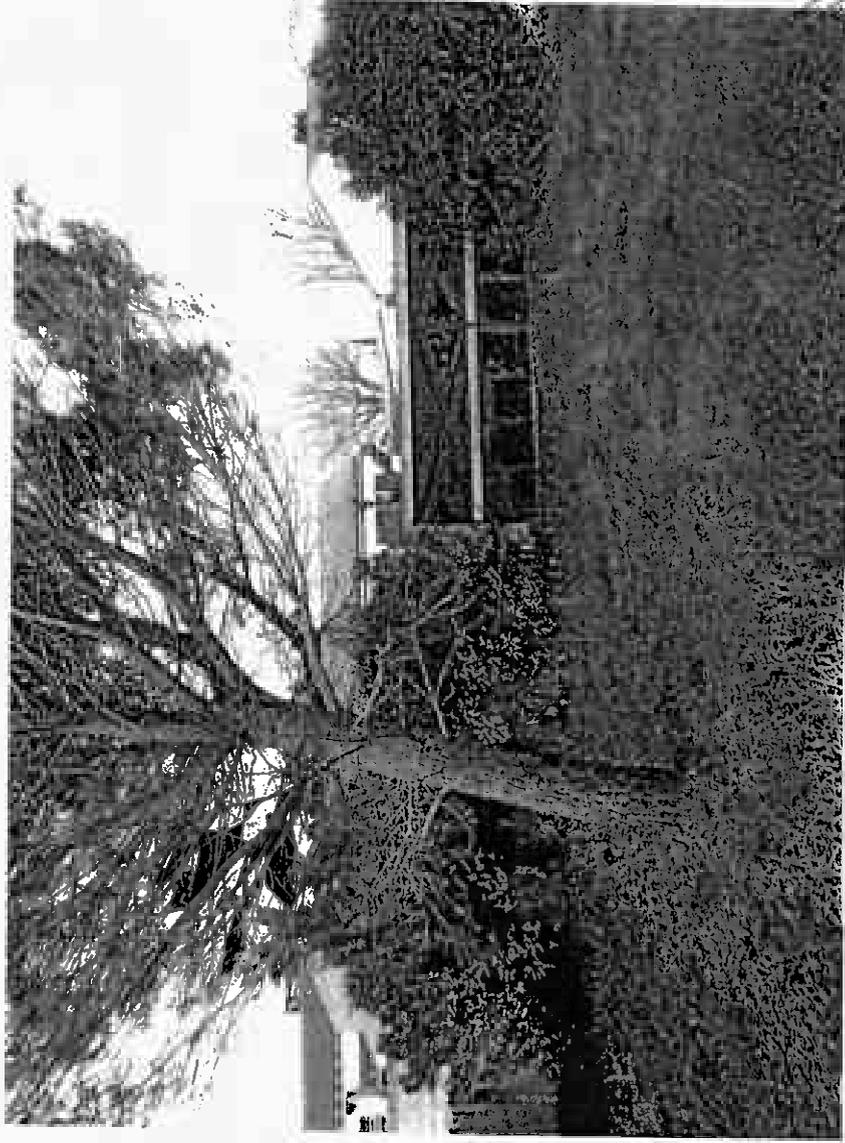
PHOTOGRAPHY
1967



60







64





EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

Agence: 45 rue Gilles Roberval - Le Roberval 2 - 30900 Nîmes
E-mail: agence@edil-languedoc.com - Web: www.edil-languedoc.com
Tél: 09 72 54 12 40 - Fax: 09 72 54 12 41

SIRET: 510 020 761 00019 - APE 7120Z

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

N° 195055

Désignation

Désignation du Bien :

Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Année de construction : Années 2000
Adresse : 55 Bis chemin de Saint pierre, 30800 SAINT-GILLES
Références cadastrales : C n°4892
Détail : Lot n°1

Usage constaté :

Le lot N°1 d'une maison qui est composé du séjour, cuisine, un dégagement, toilettes et douche, deux chambres. EDD du règlement de copropriété non présent.

Désignation de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : Alain JAUBERT

Désignation du Propriétaire :

Nom :
Adresse :

Détails de la mission :

Reperage effectué le : 16/01/2019
Rapport rédigé le : 16/01/2019 à Nîmes

Désignation du donneur d'ordre :

Nom : SCP PRONER et OTT
Adresse : 80 rue René Panhard, BP 79041, 30971 NIMES
Qualité : Huissiers de justice

Description générale du bien



66

Pièces ou parties de l'immeuble non visitées

Résumé :

Liste des contrôles et rappel des conclusions

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 133,43 m ²
	DPE	Le DPE n'a pas été réalisé car il n'existe pas de système de chauffage fixe
	Etat Termite	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites. Il n'a pas été repéré d'indice de présence d'autres agents de dégradation biologique du bois.
	ERP	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011

Réserve(s)

En complétant le présent rapport, le signataire ne se porte pas garant de la pertinence des conclusions qu'il recense. Il s'interdit d'ailleurs de procéder, à ce titre, à des investigations particulières.
Ce rapport de synthèse ne peut en conséquence en aucun cas se substituer aux rapports de diagnostic technique imposé par la législation ; lesquels, pour ce qui est des conclusions reportées ci-dessus, sont annexés au dossier.
Il appartiendra donc à l'utilisateur du présent rapport de prendre connaissance et de s'assurer du bien-fondé du contenu détaillé de ces différents documents.

67



EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

Agence: 45 rue Gilles Roberval - Le Roberval 2 - 30900 Nîmes
E-mail: contact@edil-expertises.com - Web: www.edil-expertises.com
Tél.: 09 72 54 12 40 - Fax: 09 72 54 12 41

SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, Alain JAUBERT, opérateur en diagnostics immobiliers au sein de la société EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC (EDIL), exerçant conformément à l'application de l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, atteste sur l'honneur que :

La présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité. Je dispose des compétences requises pour effectuer les diagnostics réglementaires suivants ainsi qu'en attestent mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Piomb	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	15/05/2023
DPE	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	27/06/2023
DPE sans mention	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	27/06/2023
Gaz	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	04/02/2023
Electricité	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	18/12/2023
Termites	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	22/01/2023
Amiante	Alain JAUBERT	Qualixpert	C717	22/01/2023

- Avoir souscrit à une assurance (AXA Assurances n° 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2018) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

J'ai conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales est passible de sanctions pénales d'un montant de 1 500 euros par infraction constatée, le double en cas de récidive.

Fait à NÎMES, le 16/01/2019

~~EDIL
ZAC PALESTINE 2000
255, rue Clément ELIE
34080 NÎMES
Tél.: 09 72 54 12 40 - Fax: 09 72 54 12 41
SIRET 510 020 761 00019 - APE 7120B~~

Textes réglementaires de référence : Code de la Construction et de l'Habitation, articles R271-3 et R271-6, Décret n°2006-1114 du 5 septembre 2007 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique

68

Montant des garanties et des franchises

(Lorsqu'un même sinistre met en jeu simultanément différentes garanties, l'engagement maximum de l'assureur n'excède pas, pour l'ensemble des dommages, le plus élevé des montants prévus pour ces garanties, ainsi qu'il est précisé à l'article 6.3 des conditions générales)

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES	FRANCHISES par sinistre
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe "autres garanties" ci-après)	9 000 000 € par année d'assurance	
Donc :		
Dommages corporels	9 000 000 € par année d'assurance	Néant
Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1 200 000 € par année d'assurance	380 €
Autres garanties		
Atteinte accidentelle à l'environnement (tous dommages confondus) (article 3.1 des conditions générales)	750 000 € par année d'assurance	10 % Min: 500 € Max: 4 000 €
Responsabilité civile professionnelle (tous dommages confondus)	500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre	3 000 €
Dommages immatériels non consécutifs autres que ceux visés par l'obligation d'assurance (article 3.2 des conditions générales)	150 000 € par année d'assurance	3 000 €
Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150 000 € par sinistre	10 % Min: 400 € Max: 2 500 €
Reconstitution de documents/médias confiés (selon extension aux conditions particulières)	30 000 € par sinistre	1 200 €

AXA France IARD SA

Siège social : 100 rue de Valenciennes - 92010 Nanterre

Société soumise à la loi française - N° de RCS : 322 672 762 R 0001

Société soumise à la loi française - N° de RCS : 322 672 762 R 0001

Société soumise à la loi française - N° de RCS : 322 672 762 R 0001

Société soumise à la loi française - N° de RCS : 322 672 762 R 0001

3/3

71

Certificat N° C0717

Monsieur Alain JAUBERT

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

cofrac



CERTIFICATION
DE PERSONNES
ASSOCIATION
10000
FRANCE
www.cofrac.fr

Ambiante avec mention	Certificat valable Du 23/01/2018 au 22/01/2023	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'essais visuels après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations Intérieures d'électricité	Certificat valable Du 19/12/2018 au 18/12/2023	Arrêté du 5 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations Intérieures de gaz	Certificat valable Du 05/02/2016 au 04/02/2023	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 28/06/2018 au 27/06/2023	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 23/01/2018 au 22/01/2023	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 16/01/2018 au 15/01/2023	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de constat de risque d'exposition au plomb, des diagnostics de risque d'inoculation par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de

Date d'établissement le mardi 03 juillet 2018

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

72



EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

Agence 45 rue Gilles Roberval - Le Roberval 2 - 30900 Nîmes
E-mail: contact@edil-expertises.com - Web: www.edil-expertises.com
Tél. 09 72 54 12 40 - Fax: 09 72 54 12 41
SIRET: 510 020 761 00019 - APE: 7120J3

Certificat de superficie Loi Carrez

Numéro de dossier : 195055
Date du repérage : 16/01/2019

A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : 55 Bis chemin de Saint pierre 30800 SAINT-GILLES
Références cadastrales : C n° 4892
Designation du bien : Lot n°1
Périmètre de repérage : Le lot N°1 d'une maison qui est composé du séjour, cuisine, un dégagement, toilettes et douche, deux chambres. EDD du règlement de copropriété non présenté.

B - Désignation du client

Propriétaire
Nom et prénom :
Adresse : NC
Donneur d'ordre
Qualité (sur déclaration de l'intéressé) : Autre
Nom et prénom : SCP PRONER et OTT
Adresse : 80 rue René Panhard, BP 79041 30971 NIMES

C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : Alain JAUBERT
Raison sociale et nom de l'entreprise : Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc
Adresse : 45 Rue Gilles Roberval, 30900 NIMES
Numéro SIRET : 51002076100019
Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Assurances
Numéro de police et date de validité : 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2018
Certification de compétence C717 délivrée par : LCC QUALIXPERT, le 23/01/2018

D - Surface totale du lot

Surface Loi Carrez totale : 133,43 m²

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative du bien ci-dessus désigné, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997. La présente mission rend compte de l'état des superficies désignées 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.

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

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

73

Certificat de surface n°195055

Loi
Carrez

E = Détail des pièces

Pièces visitées	Surface Carrez	Surface annexe
RDC = Séjour, cuisine	99,98	0,00
RDC = Dégagement, placard, douche	12,34	0,00
RDC = Toilettes	1,02	0,00
RDC = Chambre 1	10,21	0,00
RDC = Chambre 2	9,88	0,00

Fait à Nîmes, le 16/01/2019

Par **Alain JAUBERT** :

EDI
ZAC PA 2011
255, rue Cl
34080 N
LLIER
Tél : 09.72.11.11.11 Fax : 09.72.54.12.41
SIRET 510 11 0019 APE 7120B

74



EXPERTISES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS DU LANGUEDOC

Agence: 45 rue Gilles Roberval - Le Roberval 2 - 30900 Nîmes
E-mail: contact@edil-expertises.com - Web: www.edil-expertises.com
Tel: 09 72 54 12 40 - Fax: 09 72 54 12 41

SIRET: 510 020 761 00019 - APE: 7120B

Rapport de l'état relatif à la présence termites dans le bâtiment

Numéro de dossier: 195055
Norme méthodologique employée: AFNOR NF P 03-201
Date du repérage: 16/01/2019
Durée du repérage: 00 h 45

A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse: 65 Bis chemin de Saint pierre, 30800 SAINT-GILLES
Références cadastrales: C n° 4892
Designation du bien: Lot n° 1
Périmètre de repérage: Le lot N°1 d'une maison qui est composé: du séjour, cuisine, un dégagement, toilettes et douche, deux chambres, EDD du règlement de copropriété non présente.
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH: Inclus

B - Désignation du client

Propriétaire:
Nom et prénom:
Adresse: NC
Donneur d'ordre:
Qualité (sur déclaration de l'intéressé): Autre
Nom et prénom: SCP PRONER et OTT
Adresse: 80 rue René Panhard, BP 79041, 30971 NIMES

C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom: Alain JAUBERT
Raison sociale de l'entreprise: Expertises Diagnostics Immobiliers du Languedoc
Adresse: 45 Rue Gilles Roberval, 30900 NÎMES
Numéro SIRET: 51002076100019
Designation de la compagnie d'assurance: AXA Assurances
Numéro de police et date de validité: 10093185104 valable jusqu'au 31/12/2019
Certification de compétence C717 délivrée par: LCC QUALIXPERT le 23/01/2018

Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

D - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas

Liste des pièces visitées:
RDC - Séjour, cuisine RDC - Chambre 1
RDC - Dégagement, placard, douche RDC - Chambre 2
RDC - Toilettes RDC - Terrasse

Table with 3 columns: Bâtiments et parties de bâtiments visités (1), Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2), Résultats du diagnostic d'infestation (3). Row 1: RDC - Séjour, cuisine; Sol - Carrelage, Mur - Plâtre et peinture et faïence, Plafond - Plâtre et Peinture, Plinthes - Carrelage, Porte 1 - Métal et Peinture, Porte fenêtre 1 - Métal et Peinture, Volets - Métal et Peinture; Absence d'indices d'infestation de termites.

Handwritten number 75

Etat relatif à la présence de termites n° 195055



Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
RDC - Dégagement, placard, douche	Sol - Carrelage Mur - Plâtre, placo-plâtre brut et peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Fenêtre 1 - PVC Porte 1 - Bois et Peinture Volets - Métal et Peinture Grilles de défense - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Toilettes	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et peinture et faïence Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Chambre 1	Sol - Carrelage Mur - Plâtre et Peinture, PVC Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Carrelage Porte fenêtre 1 - PVC Volets - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Chambre 2	Sol - Stratifié Mur - Plâtre et Peinture Plafond - Plâtre et Peinture Plinthes - Bois et Peinture Fenêtre 1 - PVC Porte 1 - Bois et Peinture Grilles de défense - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
RDC - Terrasse	Sol - Béton et Carrelage Mur - Béton et Enduit	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E - Catégories de termites en cause

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*).

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes *flavicolis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricole**, appartient au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

F - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification

Néant

G - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification

76

Etat relatif à la présence de termites n° 195055

LCC Termites

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Neant		

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H = Moyens d'investigation utilisés

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **NEANT**

Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment : **NEANT**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **SANS ACCOMPAGNATEUR**

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) : **NEANT**

Nota 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Nota 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

I = Constatations diverses

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Neant		

Nota : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

Nota 1 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 3 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel B1100 CASTRES (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Fait à Nîmes, le 16/01/2018

Par Alain JAUBERT

EDF
ZAC PA...
255, rue Cla...
34000 N...
Tél : 09 72 54 12 40
SIRET 510020761 - APE 7120B

JA



Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
 En application des articles L. 125-5, L. 125-6 et L.125-7 du Code de l'Environnement



Réalisé en ligne* par	CABINET EDL
Numéro de dossier	190035
Date de réalisation	16/01/2019
Localisation du bien	55 Bis chemin de Saint Pierre 30800 SAINT-GILLES
Section cadastrale	C 4892
Altitude	36,7m
Données GPS	Latitude 43.690295 - Longitude : 4.435214
Désignation du vendeur	
Désignation de l'acquéreur	

* Document réalisé en ligne par CABINET EDL, qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques sauf pour les risques généraux automatiquement par le système.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PREVENTION DE RISQUES			
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 1 - Très faible		Exposé	⊖
Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ	⊕
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ	⊕
PPRi	Inondation	Approuvé le 21/03/2018	NON EXPOSÉ
PPRi	Effet de Surpression	Approuvé le 06/12/2012	NON EXPOSÉ
PPRi	Effet Thermique	Approuvé le 11/04/2011	NON EXPOSÉ
PPRi	Effet Toxique	Approuvé le 11/04/2011	NON EXPOSÉ
INFORMATIONS PORTEES A CONNAISSANCE			
⊕	Feux de forêts	Informatif (1)	NON EXPOSÉ
⊕	Mouvement de terrain	Informatif (1)	NON EXPOSÉ
⊕	Mouvement de terrain Argile	Informatif (1)	EXPOSÉ

(1) A ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre INFORMATIF et n'est pas retravaillé dans l'Impression Officiel.

SOMMAIRE
Synthèse de votre Etat des Services Risques et d'Information sur les Sols
Imprimé Officiel (feuille réservatoire)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres Indemnisés
Service Cadastral
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques dont l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques dont l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

78



Etat des risques et pollutions aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'Environnement

Attention : Les renseignements figurant sur cette fiche ont été établis sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2011326-0276 du 22/11/2011 mis à jour le

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2011326-0276 du 22/11/2011 mis à jour le
Adresse de l'immeuble : 55 Bis chemin de Saint pierre 30800 SAINT-GILLES
Cadastré : C 4832

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)	
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N prescrit <input type="checkbox"/> anticipé <input type="checkbox"/>	approuvé <input type="checkbox"/> date : <input type="checkbox"/> ¹ oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : inondation <input type="checkbox"/> crue torrentielle <input type="checkbox"/> mouvements de terrain <input type="checkbox"/> cyclone <input type="checkbox"/> ramontée de nappe <input type="checkbox"/> feu de forêt <input type="checkbox"/>	avalanches <input type="checkbox"/> sécheresse / affluents <input type="checkbox"/> volcan <input type="checkbox"/> ² oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> sois me <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)	
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M prescrit <input type="checkbox"/> anticipé <input type="checkbox"/>	approuvé <input type="checkbox"/> date : <input type="checkbox"/> ³ oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à : mouvements de terrain <input type="checkbox"/> autres <input type="checkbox"/>	
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	⁴ oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)	
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé ⁵ si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : effet toxique <input type="checkbox"/> effet thermique <input type="checkbox"/> effet de surpression <input type="checkbox"/>	projection <input type="checkbox"/> risque industriel <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> ⁶ oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé	
> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement	
> L'immeuble est situé en zone de prescription ⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés ⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente	oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire	
> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en : zone 1 très faible <input checked="" type="checkbox"/> zone 2 faible <input type="checkbox"/> zone 3 modérée <input type="checkbox"/> zone 4 moyenne <input type="checkbox"/> zone 5 forte <input type="checkbox"/>	
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon	
> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3	oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
Information relative à la pollution de sols	
> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS) ¹ Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)	NC <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>
Information relative aux sinistres indemniés par l'assurance suite à une catastrophe N/W/T**	
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente catastrophe naturelle, minière ou technologique	oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

Carte Sismicité, Carte Immeuble situé dans un Secteur d'information sur les sols, Carte Inondation, Carte Effet de Surpression, Carte Effet Thermique, Carte Effet Toxique

Vendeur -Acquéreur	
Vendeur	
Acquéreur	
Date	16/01/2019
Fin de validité	16/07/2019

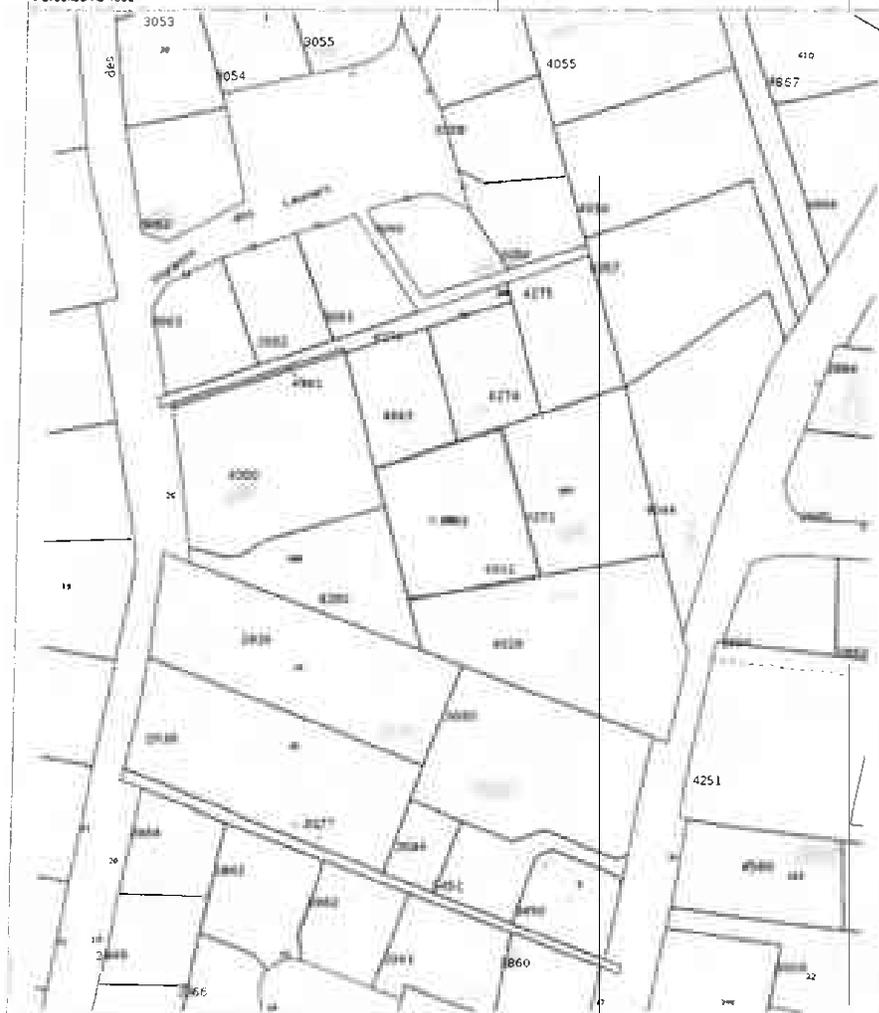
79



Extrait Cadastral

Département : Gard
Commune : SAINT-GILLES
Parcelles : C 4892

Basos de données : IGN, Cadastre gouv.fr
IMG REPERE



81

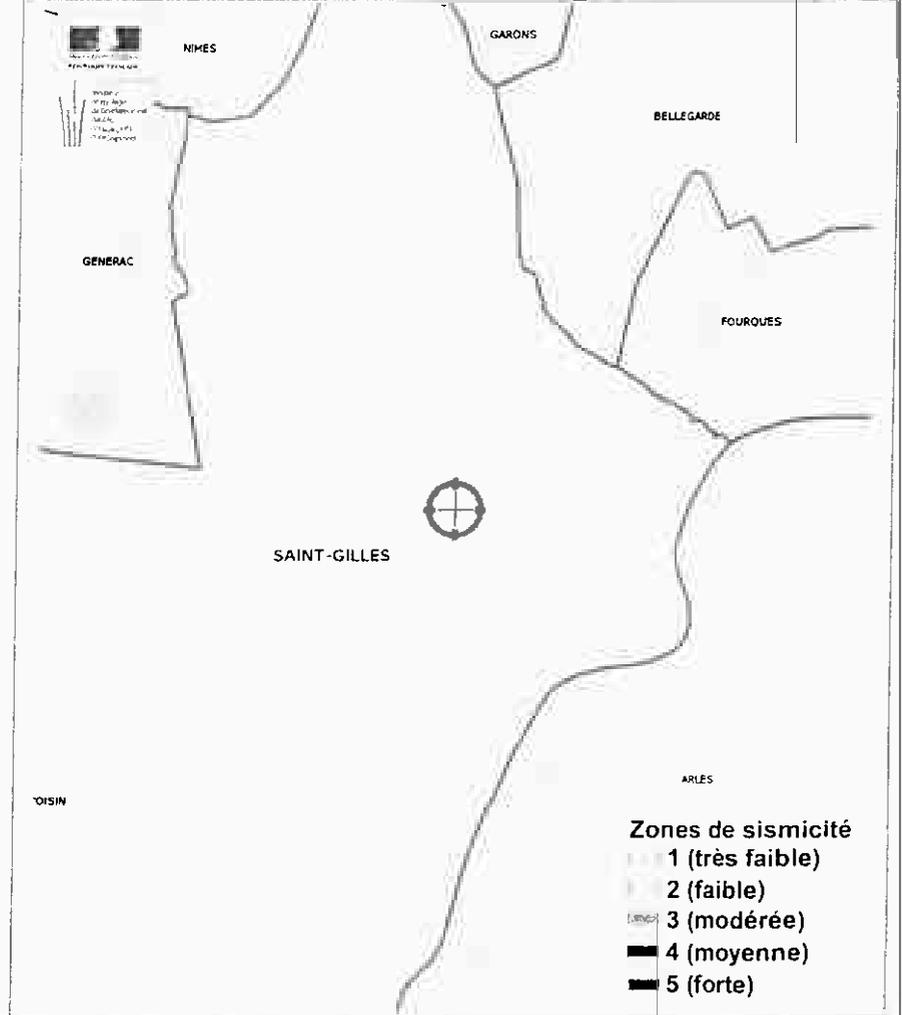


Zonage réglementaire sur la Sismicité

Département : Gard

Commune : SAINT-GILLES

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 1 - Très faible



82



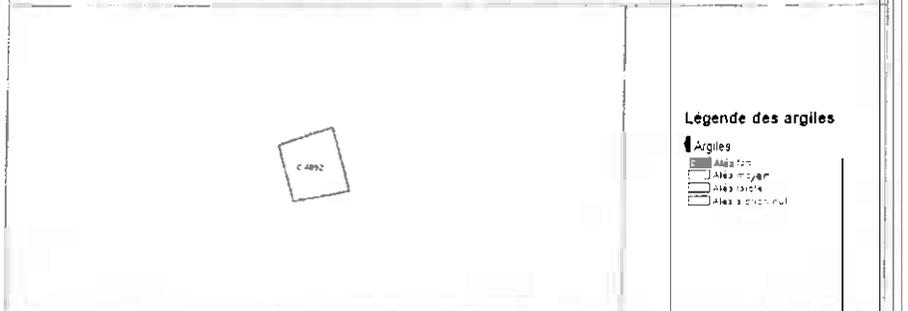
Carte Mouvement de terrain Argile



Mouvement de terrain Argile Informatif

EXPOSE

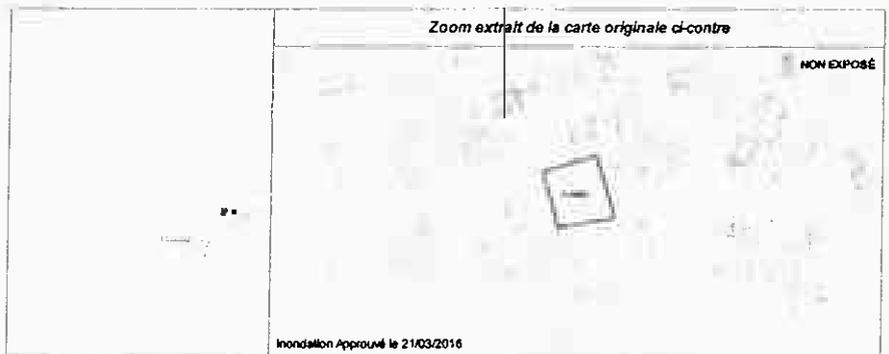
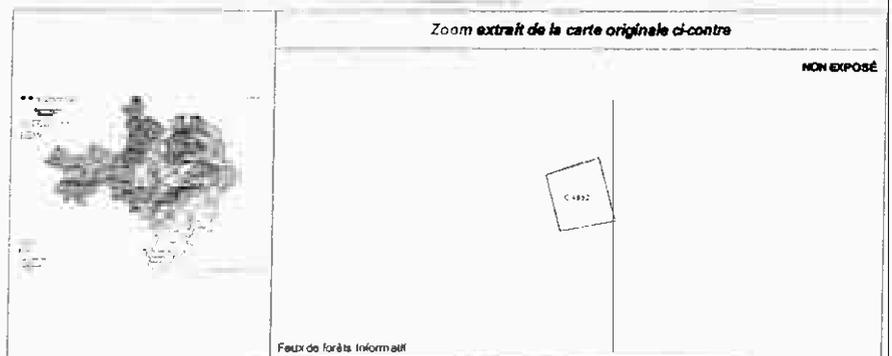
Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus





Annexes

Cartographies des risques dont l'immeuble n'est pas exposé



84



Annexes
Cartographies des risques dont l'immeuble n'est pas exposé

	<p>Zoom extrait de la carte originale ci-contre</p> <p>Mouvement de terrain informatif</p>	<p>NON EXPOSÉ</p>
<p>Effet de Surpression Approuvé le 08/12/2012 Effet Thermique Approuvé le 06/12/2012</p>	<p>Effet Thermique Approuvé le 11/04/2011 Effet Toxique Approuvé le 11/04/2011</p>	<p>NON EXPOSÉ</p>

857



Annexes
Arrêtés



PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer du Gard
Service Départemental Territorial d'Urbanisme, d'Énergie
et de Climat du Risque
4001
Affaire suivie par : Nelly Faure
☎ 04 66 67 07 24
Mail : ndfaure@pref.gard.gouv.fr

ARRETE N° 2011326-0276
relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et
technologiques majeurs de la commune de SAINT-GILLES
Le Préfet du Gard
Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

Vu les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention
du risque sismique à la délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2011285-0019 du 12 octobre 2011 relatif à la liste des
communes du Gard où s'applique l'article L.125-5 du code de l'environnement ;

Considérant, notamment l'évolution de la réglementation relative à la prévention du
risque sismique ;

Sur proposition de madame la Secrétaire Générale de la Préfecture du Gard

ARRETE

Article 1

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information
des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la
commune de SAINT-GILLES sont consignés dans le dossier communal
d'informations annexé au présent arrêté

Ce dossier comprend

- 1° les risques naturels et des risques technologiques auxquels la commune est exposée,
- 2° les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer comprenant le cas échéant la cartographie des zones couvertes par un PPR prescrit ou approuvé, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune et la liste des arrêtés de catastrophe naturelle ou technologique actualisée au 20/08/2011

Ce dossier communal d'informations et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, sous-préfectures et mairie

86



Annexes Arrêtés

Article 2 :

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25.III du code de l'environnement.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle et technologique est actualisée annuellement sur le site : <http://www.pnm.net>

Article 3 :

Le présent arrêté abroge tout arrêté antérieur traitant du même objet

Article 4 :

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier communal d'informations est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Un avis sera inséré dans le journal Midi Libre

Article 5 :

Mesdames et Messieurs la Secrétaire Générale de la Préfecture, le Directeur de Cabines, les Sous-Préfets d'arrondissements, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et le Maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nîmes, le 22 novembre 2014

Pour Le Préfet,
la secrétaire générale
Martine LAQUIÈZE

87

88

L'obligation d'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (état des risques), prévue aux I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans toutes les communes du département.

Article 1er :

ARRÊTÉ

Sur proposition de Madame la Secrétaire Générale,

risque sismique :

Considérant notamment l'évolution de la réglementation relative à la prévention du risque sismique ;

En l'état préfectoral n°2010-1463 du 26 mai 2010 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le Département du Gard ;

En l'état de l'article L.125-5 du code de l'environnement ;

En le décret n°2010-1257 du 22 octobre 2010 portant détermination des zones de sismicité de l'ensemble français ;

En le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

En le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

En le code général des collectivités territoriales ;

Le Préfet du Gard
(chevalier de la Légion d'honneur)

relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

ARRÊTÉ PREFECTORAL N°2011285-0019

Madame la Secrétaire Générale
N° 01 67 02 02 70
Mairie de la Ville de Gard
1901
Cité de Culture et d'Art
Mairie de la Ville de Gard
Mairie de la Ville de Gard

PREFET DU GARD



Annexes
Arrêtés





Annexes

Arrêtés

Article 2 :

Les éléments nécessaires à cette information sont consignés dans le dossier communal d'information, consultable en Préfecture, Sous-Préfectures et Mairies concernées.

Article 3 :

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement (état des sinistres), s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique dont la liste, complétée annuellement, est consultable sur le site <http://prim.net/> rubrique « ma commune face aux risques majeurs ».

Article 4 :

Un exemplaire du présent arrêté est adressé aux maires des communes intéressées et à la chambre départementale des notaires.

Il sera affiché en mairies, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département et fera l'objet d'un avis de publication dans un journal local.

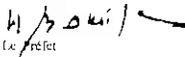
Article 5 :

L'arrêté préfectoral n°2010-1463 du 26 mai 2010 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Gard est abrogé et remplacé par le présent arrêté.

Article 6 :

Madame la Secrétaire Générale de la préfecture, Mesdames et Messieurs le Directeur de Cabinet, les Sous-Préfets d'arrondissements, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et les Maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Nîmes, le 12 OCT. 2011


Le préfet

Hugues BOUSIGES

Recours : comme le présent arrêté peut être formé, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le tribunal administratif compétent.



Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*



Réalisé en ligne™ par	Media Immo
Pour le compte de	CABINET EDIL
Numéro de dossier	195055
Date de réalisation	16/01/2019
Localisation du bien	55 Bis chemin de Saint Pierre 30800 SAINT-GILLES
Section cadastrale	C 4692
Altitude	38.7m
Données GPS	Latitude 43.690286 - Longitude 4.435214
Désignation du vendeur	
Désignation de l'acquéreur	

Dans un rayon de 200m autour du bien	Dans un rayon entre 200m et 500m du bien	Conclusion
		A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien → 0 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par BASOL. → 0 site industriel et activité de service est répertorié par BASIAS. → 0 site est répertorié au total.
MEDIA IMMO 16, rue Jacques 11040 COCQUOZ-LES-BOIS Tél. 01 69 81 11 14 www.mediaimmobilier.com		
Fait à Corbeil Essonnes, le 16/01/2019		

* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci est couvré que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL et BASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données BASIAS et BASOL
(gérées par le BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le MEDDE - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Énergie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols

Qu'est-ce que l'Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) ?

Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Informations utiles à savoir à propos de la cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Doit-on prévoir de prochains changements ?

Oui. En application du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 prévu par l'article L. 125-6 du code de l'environnement, l'actuel ERPS sera progressivement interprété par l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols, plus communément appelés les SIS et seront intégrés à l'ERPMNT.

Dans quels délais ?

Le décret nous informe que les pouvoirs publics territoriaux de chaque département doivent élaborer et valider les SIS entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019.

Que propose Media Immo durant ces 3 ans ?

Jusqu'à la mise en application progressive des arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS, Media Immo vous transmet à titre Informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données BASOL et BASIAS.

Que signifient BASOL et BASIAS ?

→ **BASOL** : Base de données des sites et Sols pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
→ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

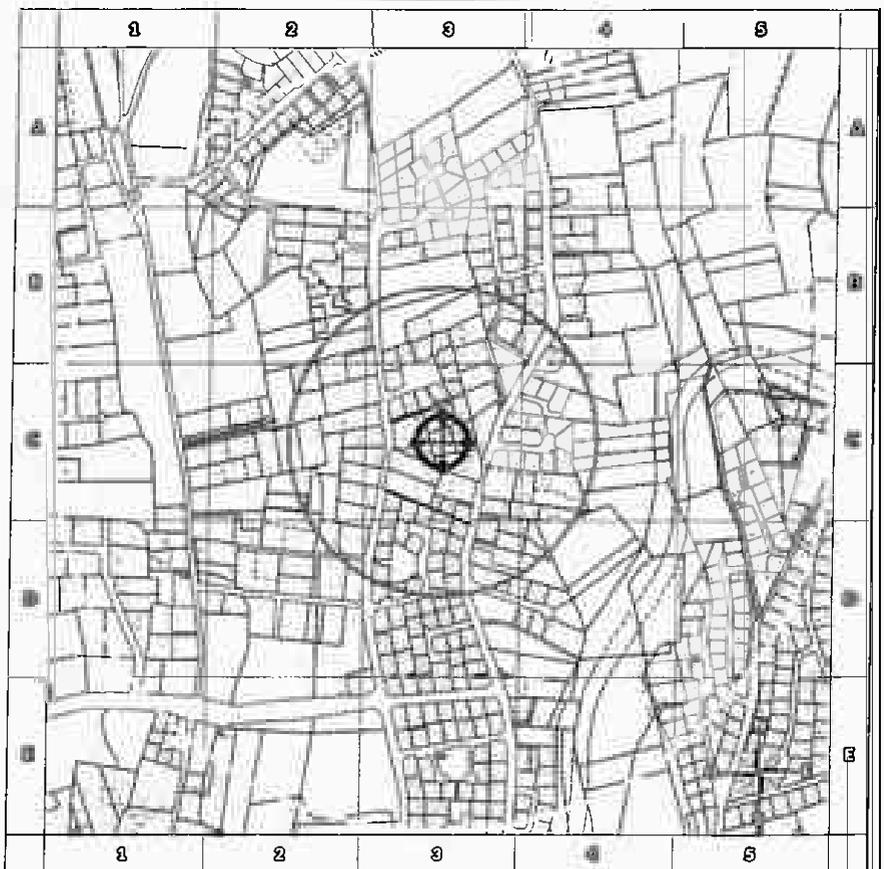
Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épanchages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret)

Cartographie des sites
situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



- BASOL : Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)
- BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
- Emplacement du bien
- Zone de 200m autour du bien
- Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

92



Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Adresse	Distance (Environs)
Aucun résultat à moins de 200m				

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance (Environs)
Aucun résultat de 200m à 500m				

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
AVS	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Aéroport de Nîmes Gérons SAINT-GILLES
CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE DE NÎMES	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Aéroport de Nîmes Gérons SAINT-GILLES
GA RELAIS CALVAIRES CENTER	Commerce de gros, de détail, de décharge de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	RN 572 SAINT-GILLES
CECRA CONTRÔLE	Garages, ateliers, mécanique et soudure, Production et distribution de combustibles gazeux (pour usiné à gaz, générateur d'acétylène), mais pour les autres gaz industriels voir C20.11Z	Beaucarne (Route de) SAINT-GILLES
AGREL AGREL	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	France (Rue Anatole), 10 BIS SAINT-GILLES
GARAGE MUNOZ	Commerce de gros, de détail, de décharge de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage), Garages, ateliers, mécanique et soudure	Beaucarne (Route de) SAINT-GILLES

93



Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en ligne** par	Media Immo
Pour le compte de	CABINET EDL
Numéro de dossier	190055
Date de réalisation	16/01/2019
Localisation du bien	55 Bis chemin de Saint pierre
	30000 SAINT-OLLE
Section cadastrale	C4882
Altitude	36.7m
Données GPS	Latitude 43.690286 - Longitude 4.436214
Désignation du vendeur	
Désignation de l'acquéreur	

REFERENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, SIO, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géotolérance est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable : Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à des informations rendues publiques par l'Etat.

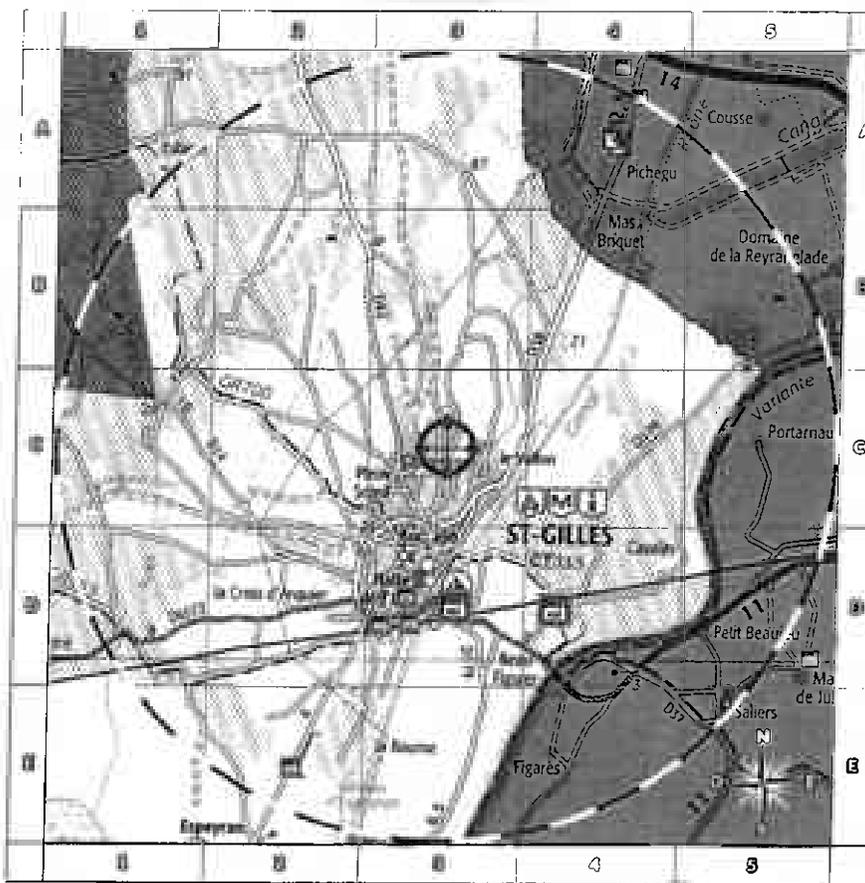
** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous réserve que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

SOMMAIRE	
Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	
Cartographie des ICPE	
Inventaire des ICPE	

94



Cartographie des ICPE Commune de SAINT-GILLES



- | | |
|---------------------|------------------------------|
| Usine Seveso | Blevage de porc |
| Usine non Seveso | Blevage de bovin |
| Carrière | Blevage de volaille |
| Emplacement du bien | Zone de 5000m autour du bien |

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos .
Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.



Inventaire des ICPE
Commune de SAINT-GILLES

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Service Priorité Nationale
<i>ICPE situées à moins de 300m de l'eau</i>					
	Valor Initial	SCA SUD CEREALES	Chemin d'aspeyran 30900 ST GILLES	En cessation d'activité INCONU	Non Service NON
	Valor Initial	CHATELIERE ANDRE	Chemin Fontaine Gillette B.P. 113 30900 ST GILLES	En cessation d'activité INCONU	Non Service NON
	Coordonnées Précises	COMMUNAUTE AGGLOMERATION NIMES METROPOLE	Lieu-dit Rivet & Fontaine Gillette 30900 ST GILLES	En fonctionnement Enregistrement	Non Service NON
	Adresse Postale	COLAS MIDI MEDITERRANEE	Echangeur Nimes Givors Lieu-dit Courbade 30900 ST GILLES	En cessation d'activité INCONU	Non Service NON
	Coordonnées Précises	DTM FP	Boulevard Chénery 30900 ST GILLES	En fonctionnement Autorisation	Service Seul Bas NON
	Coordonnées Précises	DE SANGOSSE	Z.I. Route de Fourques 30900 ST GILLES	En fonctionnement Autorisation avec servitudes	Service Seul Haut OUI

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Service Priorité Nationale
<i>ICPE situées à plus de 300m de l'eau</i>			
VOIES NAVIGABLES DE FRANCE	Cloté n° 1A 30900 ST GILLES	En fonctionnement Autorisation	Non Service NON
SABENA TECHNICS FN	Aéroport de Nîmes-Avès-Corbas 30900 ST GILLES	En fonctionnement Autorisation	Non Service NON
GRAUD SAS	Le Maset St Simeon Les Cotes 30900 ST GILLES	En construction Autorisation	Non Service NON
BFFAGE TP MEDITERRANEE	Lieu-dit Courbade 30900 ST GILLES	En cessation d'activité INCONU	Non Service NON
LOCARCHIVES SAS	ZAC Miris - chemin du Maset 30900 ST GILLES	En construction INCONU	Non Service NON
CARREFOUR SUPPLY CHAIN	ZAC de Miris 30900 ST GILLES	En fonctionnement Autorisation	Service Seul Bas NON

96

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



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 12/09/2018
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER NIMES

SF1806565006

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 030				Commune : 258 ST GILLES						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan'	Contenance
C	4893			55B CC N 16 DIT DE ST PIERRE	0ha05a45ca					
C	4892			55B CC N 16 DIT DE ST PIERRE	0ha09a71ca					
C	4892	001		310/ 1000						
C	4892	001	5	169/ 1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--	--

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

MINISTÈRE DES FINANCES
 ET DES COMPTES PUBLICS

97

ANNEE DE MAJ		2018		DEP DIR		30 0		COM		258 ST GILLES		TRES		027		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL		C01009	
PROPRIÉTÉS BÂTIES																													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL													
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM			
12	C	4892		55 B	CHE DE SAINT PIERRE	1211	A	01	00	01001	0460497 T	258A	C	II	AP	4 B	2619								P	2619			
					001 LOT 0000001 310 / 1000												559									559			
12	C	4892		55 B	CHE DE SAINT PIERRE	1211	A	01	01	01001	0460507 R	258A	C	II	AP	#	1779								P	1779			
					001 LOT 0000005 169 / 1000																								
R EXO										0 EUR						R EXO								0 EUR					
REV IMPOSABLE COM										4957 EUR						DEP													
R IMP										4957 EUR						R IMP								4957 EUR					
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION													LIVRE FONCIER						
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille								
12	C	4893	55 B	CC N 16 DIT DE ST PIERRE	1221	1524		258A		S			5 45	0															
R EXO										0 EUR						R EXO								0 EUR					
HA A CA										TAXE AD						MAJ TC								0 EUR					
CONT										5 45						R IMP								0 EUR					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1



DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département
GARD
Commune
ST GILLES

Section C
Feuille(s) : 000 C 09 000 C 10
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 12/09/2018

Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits
Cachet du service d'origine

NIMES
67 Rue Salomon Reinach

30032 NIMES Cedex 1
Téléphone : 04.66.87.60.82
Fax : 04.66.87.87.11
cdif.nimes@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date

A _____
le _____
L _____





**Conseil
National
des Barreaux**

**Cahier des conditions de vente en matière de
saisie immobilière**

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12-05-2009 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée par Décision du 13-02-2019- JO 07-03-2019.

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution

et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 13 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur,

hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

107

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du

créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

110

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant

dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

* *
*

113

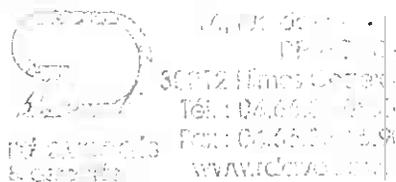
MISE A PRIX - ENCHERES

Les immeubles dont s'agit seront vendus **EN UN LOT** sur la mise à prix de **80 000 €** outre les charges.

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au **Barreau de NIMES**, contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable, ou un chèque de banque à l'ordre de *Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications*, représentant 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3 000 €.

FAIT A NIMES, le 25/03/2019
Maître Gabriel CHAMPION,
Avocat membre de la SCPA rd avocats & associés,



114